



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2240521 - PI(2025/0371648-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : CIPASA TERESINA TRS1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO
LTDA
ADVOGADOS : THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - PI21245
TIAGO BARBOSA LUSTOSA - PI021224
RECORRIDO : DARLAM PORTO DA COSTA
RECORRIDO : LENARA BATISTA CARVALHO PORTO
ADVOGADO : DAVID OLIVEIRA SILVA JUNIOR - PI005764

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. APLICABILIDADE DO CDC. INAPLICABILIDADE DO PROCEDIMENTO DE RESOLUÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PAGO. SÚMULA 543/STJ. REVISÃO DA CULPABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. MORA POR PERÍODO EXPRESSIVO. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior posiciona-se no sentido de que *"a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário"* (REsp 1.739.994/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021).
2. Nos termos da Súmula 543/STJ, *"na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"*.
3. A modificação das conclusões do Tribunal de origem acerca da culpa pelo desfazimento do negócio demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.
4. O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega de imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar lesão extrapatrimonial, como ocorreu no caso, em que o referido atraso foi superior a 2 (dois) anos após o prazo de tolerância.
5. A Súmula 83 do STJ é aplicável ao recurso especial interposto tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes.
6. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2240521 - PI(2025/0371648-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : CIPASA TERESINA TRS1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO
LTDA
ADVOGADOS : THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - PI21245
TIAGO BARBOSA LUSTOSA - PI021224
RECORRIDO : DARLAM PORTO DA COSTA
RECORRIDO : LENARA BATISTA CARVALHO PORTO
ADVOGADO : DAVID OLIVEIRA SILVA JUNIOR - PI005764

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. APLICABILIDADE DO CDC. INAPLICABILIDADE DO PROCEDIMENTO DE RESOLUÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97.

DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PAGO. SÚMULA 543/STJ. REVISÃO DA CULPABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. MORA POR PERÍODO EXPRESSIVO. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior posiciona-se no sentido de que *"a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário"* (REsp 1.739.994/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021).

2. Nos termos da Súmula 543/STJ, *"na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"*.

3. A modificação das conclusões do Tribunal de origem acerca da culpa pelo desfazimento do negócio demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

4. O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega de imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar lesão extrapatrimonial, como ocorreu no caso, em que o referido atraso foi superior a 2 (dois) anos após o prazo de tolerância.

5. A Súmula 83 do STJ é aplicável ao recurso especial interposto tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes.

6. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CIPASA TERESINA TRS1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, assim ementado (e-STJ, fls. 840-858):

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RECURSO CONHECIDO, MAS PARA NEGAR-LHES PROVIMENTO. Cuida-se, na origem, de ação de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, para aquisição de um imóvel, com prazo para entrega em outubro/2016. No entanto, passados mais de ano a empresa demandada não cumpriu o pactuado, requerendo os autores a sua rescisão, sendo declarado rescindido o contrato em razão do inadimplemento contratual da recorrente. Cumpre destacar que a relação jurídica existente entre as partes caracteriza-se como sendo de consumo, uma vez que os Autores e Réu enquadram-se nos conceitos de consumidor e fornecedor, respectivamente, previstos no Código de Defesa do Consumidor. Percebe-se que de acordo com a documentação acostada aos autos os promitentes compradores, ora apelados, afirmam que não fora respeitado o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a entrega do imóvel, desrespeitando a recorrente a cláusula “E” do instrumento contratual. Assim, a questão deve ser analisada à luz das disposições das normas consumeristas. O que se nota, neste caso, é a inadimplência da apelante em relação ao prazo para entrega do imóvel, sem qualquer causa justificadora capaz de sustentar o ocorrido, fato este que deixou os apelados irredimido, perdendo o interesse no negócio. Com efeito, a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos, ex vi do art. 475 do CC. Frise-se que a recorrente não provou que houve excludente de responsabilidade, nos termos do CDC, como fatos alheios a sua vontade. O que se tem em concreto é que a obra não foi entregue aos promitentes compradores no prazo estabelecido no contrato de compra e venda. Cabível, pois, a determinação de devolução do valor pago integralmente, de forma imediata, a fim de que as partes voltem ao status quo ante, nos termos da Súmula 543 do STS. Por outro lado, à luz do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, não se aplica o tema 1095, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, quando a inadimplência for do próprio vendedor/credor fiduciário, devendo ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador. Precedentes. Recurso conhecido e improvido.”

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 889-896).

Em seu recurso especial, a recorrente alega, além de dissídio jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(a) artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, uma vez que, tratando-se de contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, deve prevalecer a legislação específica - que não prevê a possibilidade de rescisão com restituição imediata dos valores pagos - em detrimento do Código de Defesa do Consumidor, notadamente porque o desfazimento unilateral do negócio jurídico decorreu de culpa do comprador, que estava em mora antes do suposto atraso na entrega da obra.

(b) artigos 186, 187 e 927 do Código Civil, pois houve condenação ao pagamento de indenização por dano moral em razão da mera frustração pelo atraso na entrega de obra, sem a necessária demonstração de efetivo abalo à personalidade.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 928-932).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação de rescisão contratual cumulada com indenizatória por danos materiais e morais, fundada no alegado inadimplemento contratual perpetrado pela promitente vendedora, notadamente pelo descumprimento do prazo estipulado para a entrega do imóvel.

O Juízo de primeiro grau julgou os pedidos iniciais procedentes, declarando a rescisão do ajuste e condenando-a à restituição dos valores pagos pela aquisição do imóvel, bem como ao pagamento de multa contratual, além de indenização por danos materiais no montante de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) e por danos morais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Ao apreciar a controvérsia, o Tribunal *a quo* reiterou a conclusão pela culpa da vendedora/credora pelo desfazimento do negócio, em razão do atraso considerável na entrega do imóvel, afastando, via de consequência, a aplicação dos procedimentos previstos nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997. Por elucidativos, transcrevem-se os seguintes excertos do acórdão recorrido:

"Confirmam ainda, que já se passaram mais de dois anos de atraso e a apelante jamais anunciou a entrega do imóvel aos apelados.

Assim, a questão deve ser analisada à luz das disposições das normas consumeristas. (...)

O que se nota, neste caso, é a inadimplência da apelante em relação ao prazo para entrega do imóvel, sem qualquer causa justificadora capaz de sustentar o ocorrido, fato este que deixou os apelados irredimidos, perdendo o interesse no negócio, razão porque solicitaram a rescisão contratual. (...)

Frise-se que a recorrente não provou que houve excludente de responsabilidade, na forma do art. 14, § 3º do CDC, como fatos alheios a sua vontade. O que se tem em concreto é que a obra não foi entregue aos promitentes compradores no prazo instituído no contrato de compra e venda. Cabível, pois, a determinação de devolução do valor pago integralmente, de forma imediata, a fim de que as partes voltem ao status quo ante, nos termos da Súmula 543 do STJ.

Em relação a alegada rescisão contratual de compra e venda definitiva com pacto de alienação fiduciária para garantia do financiamento, nos termos da lei 9.514/97 e ao tema 1095 do STJ, razão não assiste a recorrente, isto porque não se aplica referido tema, quando a inadimplência for do próprio vendedor/credor fiduciário (...)."

Essa conclusão está em conformidade com o entendimento desta Corte Superior, no sentido de que *"a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário"* (REsp 1.739.994/DF,

relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021). Nesse sentido:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVOUÇÃO INTEGRAL DE VALORES PAGOS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem apresentou fundamentação suficiente para afastar a aplicabilidade da Lei nº 9.514/97, justificando que a rescisão do contrato decorreu de culpa da construtora, e não de inadimplemento do comprador.

2. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 em casos de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.

3. A rescisão do contrato de compra e venda e do financiamento, com devolução integral dos valores pagos pelo comprador, está em conformidade com o art. 475 do Código Civil e com a Súmula nº 543 do STJ, que determina a devolução integral das parcelas pagas em casos de rescisão por culpa exclusiva do vendedor.

4. Aplicação da Súmula nº 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência consolidada do STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido."

(AREsp n. 3.064.075/RS, relator **Ministro MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 17/12/2025.)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLENTO DA INCORPORADORA. PROCEDIMENTO DE RESOLUÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97. INAPLICABILIDADE. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. DEVOUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM SUA INTEGRALIDADE. SÚMULA 543/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior entende que "a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário" (REsp 1.739.994/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021).

2. O entendimento pacificado no STJ, sedimentado na Súmula 543, é de que, nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade (AgInt no AREsp 2.151.315/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023).

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.441.922/RO, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 4/6/2024).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE. MORA. DESCARACTERIZAÇÃO. CULPA. CREDOR FIDUCIÁRIO. INADIMPLENTO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PROCEDIMENTO. INAPLICABILIDADE.

1. A existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda de bem imóvel não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.

2. Na hipótese, o inadimplemento contratual originário adveio do vendedor/credor fiduciário, que cobrou encargos indevidos do período da normalidade, a induzir o devedor fiduciante em mora, descaracterizada pelas instâncias ordinárias.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AgInt nos EDcl no REsp n. 1.687.052/DF, relator **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL LACUNOSA OU DEFICIENTE. DANO MORAL. REEXAME DE ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior está consolidada no sentido de não haver prestação jurisdicional deficiente por ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, quando o Tribunal local dirimiu, fundamentadamente, as questões suscitadas, ainda que de forma diversa à pretendida pela parte.

2. O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar lesão extrapatrimonial, como reconhecido pela Corte de origem" (AgInt no AREsp 1.698.841/MS, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1º/03/2021, DJe de 22/03/2021).

3. Na hipótese dos autos, a Corte local reconheceu a existência de dano moral indenizável. Alterar esse entendimento demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é inviável em recurso especial.

4. Os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 estabelecem procedimento específico para a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e posterior alienação do imóvel em leilão público, nas situações de inadimplemento ou desistência imotivada do devedor fiduciante. No caso dos autos a rescisão do contrato foi motivada pela inadimplência da empresa ré, o que atrai a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.064.042/RJ, relator **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022).

Também está em conformidade a conclusão pela restituição imediata dos valores pagos, porquanto, nos termos da Súmula 543/STJ, oriunda da tese fixada para o Tema 577 dos Recursos Repetitivos, *"na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"*.

Ademais, a pretensão de alterar as conclusões firmadas pelo Tribunal de origem, de modo a rever a culpa pelo desfazimento do negócio, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. CONTRATO DE

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. INAPLICABILIDADE DIANTE DO INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. SÚMULA 7/STJ.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação do art. 1.022 do CPC.

2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda de bem imóvel não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.

3. **Para descaracterizar o atraso na entrega da obra, imputando culpa aos adquirentes pela rescisão contratual e, por conseguinte, possibilitar a aplicação da Lei n. 9.514/1997, em detrimento do CDC, seria preciso reexaminar fatos e provas, inadmissível no âmbito do recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes. Agravo interno improvido."**

(AgInt no AREsp n. 2.752.741/BA, relator **Ministro HUMBERTO MARTINS**, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025.)

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DAS VENDEDORAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DOS ADQUIRENTES. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "é deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omissivo, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF" (AgInt no REsp n. 1.772.010/CE, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/9/2019, DJe 21/10/2019), essa é a situação dos autos.

2. **O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.**

2.1. **No caso, a rescisão do contrato, segundo as instâncias ordinárias, decorreu de culpa exclusiva do promitente vendedor, presente o atraso na entrega da obra.**

2.2. **Para descaracterizar o atraso na entrega da obra, imputando culpa aos adquirentes pela rescisão contratual e, por conseguinte, possibilitar a aplicação da Lei n. 9.514/1997, em detrimento do CDC, seria preciso reexaminar fatos e provas, inadmissível no âmbito do recurso especial.**

3. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei 9.514/1997 quando o "devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos" (AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019), o que foi observado pela Corte local.

4. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

5. **Agravo interno a que se nega provimento."**

(AgInt no AREsp n. 2.536.904/RO, relator **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 20/6/2024).

Em relação aos danos morais, segundo o atual entendimento desta Corte, "o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no

prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial" (AgInt no REsp 1.719.311/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 22/05/2018, DJe de 28/05/2018).

Nesse cenário, o atraso na entrega de imóvel por longo lapso temporal pode configurar causa de dano moral indenizável:

"CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA PROMITENTE-VENDEDORA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Esta Corte Superior possui entendimento de que o mero inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, o atraso considerável, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.

2. O Tribunal de origem consignou que "houve demasiado atraso para conclusão do empreendimento, pois as obras tiveram como prazo estimado para conclusão a data de 31 de dezembro de 2014, porém, só vieram a ser entregues em 17 de junho de 2016". Ademais, em razão das circunstâncias específicas do caso em apreço, concluiu que "não se pode negar que o ilícito contratual gerou no autor aborrecimento, decepção, angústia, incerteza e desconforto emocional, danos de ordem imaterial que merecem indenização". Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.949.927/BA, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. POSSIBILIDADE DE CUMULAR CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA FIXADA EM MONTANTE INFERIOR AO LOCATIVO COM LUCROS CESSANTES. INTERPRETAÇÃO EM HARMONIA COM O TEMA 970/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO SUPERIOR A DOIS ANOS CONFIGURADO.

1. O Superior Tribunal de Justiça, de forma reiterada, admitiu a exceção ao Tema n. 970/STJ quando a multa prevista em contrato não se mostra suficiente para indenizar a parte contrária com os gastos locatícios diante do atraso na entrega do bem.

2. Não obstante esta Corte Superior já tenha reconhecido que o simples inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega do imóvel é incapaz, por si só, de gerar indenização por danos morais, forçoso reconhecer que o caso em concreto configurou a lesão extrapatrimonial, pois o atraso foi superior a um ano e meio. (AgInt no REsp n. 1.734.786/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 24/5/2023.)

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.277.554/RJ, relator **Ministro HUMBERTO MARTINS**, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CORRETORA IMOBILIÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE FORNECIMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DANO

MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda. Danos morais fixados em R\$ 10.000,00.

2. Apesar de não ter liame jurídico com o consumidor, a corretora pertence, sim, à cadeia de fornecimento do produto, visto se tratar de fenômeno eminentemente econômico, sendo solidária a responsabilidade de todos os fornecedores que se beneficiem da cadeia de fornecimento. Precedentes.

3. Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Precedentes.

4. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada. 5. Agravo interno no recurso especial não provido."

(AgInt no REsp 1866097/SP, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 29/06/2020, DJe 01/07/2020).

No caso, conforme se extrai dos excertos acima transcritos, as instâncias ordinárias consignaram ter havido atraso na entrega do imóvel, após a expiração do período de tolerância, em período superior a 2 (dois anos) - (e-STJ, fl. 854), registrando inexistir notícia de cumprimento dessa obrigação até o julgamento da apelação, motivo pelo qual houve condenação ao pagamento de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a esse título.

Nesse contexto, também se constata a conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte, sendo, por isso, inviável o provimento da pretensão de afastamento dos danos morais, nos termos da Súmula 83/STJ, que é aplicável tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Com essas considerações, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 15% (quinze por cento) para 16% (dezesesseis por cento) sobre o valor da condenação.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.240.521 / PI
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0371648-1

Número de Origem:

08145531920178180140 8145531920178180140

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CIPASA TERESINA TRS1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO
LTDA

ADVOGADOS : THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - PI21245
TIAGO BARBOSA LUSTOSA - PI021224

RECORRIDO : DARLAM PORTO DA COSTA

RECORRIDO : LENARA BATISTA CARVALHO PORTO

ADVOGADO : DAVID OLIVEIRA SILVA JUNIOR - PI005764

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026