



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2251912 - MG(2025/0373754-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
RACHEL CRISTINA BARCELOS PEREIRA - MG086399
RECORRIDO : JOSE FLAVIO DE SA
ADVOGADO : THIAGO BARBOSA NEUMANN - MG119978
INTERES. : BANCO SEMEAR S/A
ADVOGADO : LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LONGO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. VALOR DA REPARAÇÃO MORAL. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. Para a jurisprudência do STJ, *"o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial"* (REsp n. 1.995.077/MG, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025).

2. O Tribunal de origem analisou as provas para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a parte agravada foi exposta, ante o longo atraso na entrega da obra ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame probatório, inviável em recurso especial.

3. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal *a quo* não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

II. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

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 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 24 de março de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2251912 - MG(2025/0373754-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
RACHEL CRISTINA BARCELOS PEREIRA - MG086399
RECORRIDO : JOSE FLAVIO DE SA
ADVOGADO : THIAGO BARBOSA NEUMANN - MG119978
INTERES. : BANCO SEMEAR S/A
ADVOGADO : LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LONGO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. VALOR DA REPARAÇÃO MORAL. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. Para a jurisprudência do STJ, *"o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial"* (REsp n. 1.995.077/MG, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025).

2. O Tribunal de origem analisou as provas para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a parte agravada foi exposta, ante o longo atraso na entrega da obra ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame probatório, inviável em recurso especial.

3. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal *a quo* não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

II. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, contra acórdão do TJMG assim ementado (fl. 634):

APELAÇÃO - AÇÃO ORDINÁRIA - ILEGITIMIDADE PASSIVA - REJEITADA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE - ATRASO NA ENTREGA DA INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO - CULPA DO EMPREENDEDOR - DANOS MORAIS - OCORRÊNCIA - CLÁUSULA PENAL - INVERSÃO - OBRIGAÇÃO DE FAZER DEVIDA - PRAZO PARA CUMPRIMENTO - TAC FIRMADA - AUSÊNCIA DE VINCULAÇÃO DO CONSUMIDOR - ASTREINES.

O cessionário integra a relação consumerista e assume a responsabilidade pela restituição dos valores ao promitente comprador, em virtude de sua responsabilidade solidária e objetiva perante o consumidor.

Diante do atraso na entrega de loteamento, forçoso reconhecer que o atraso da conclusão das obras se dá exclusivamente por culpa do empreendedor, não havendo que se falar na excludente de atraso de entrega do empreendimento por força maior em razão de período chuvoso.

A fixação do valor indenizatório a título de danos morais deve obedecer aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, observados o caráter pedagógico, punitivo e reparatório.

No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela também ser considerada em casos de inadimplemento do vendedor. Precedentes do STJ.

Apesar da existência de TAC entre o empreendimento e o Ministério Público, o acordo administrativo com o órgão público não tem o condão de sanar o inadimplemento pelo atraso na entrega do loteamento há muito já ocorrido. O TAC não vincula o consumidor que não participou do termo de nenhuma forma.

As astreintes se configuram em pena pecuniária e são fixadas na hipótese de descumprimento de ordem judicial de obrigação de fazer ou não fazer, cujo objetivo é induzir o réu a cumprir a ordem judicial. O valor fixado deve corresponder aos postulados da razoabilidade e proporcionalidade, de acordo com o art. 537 do CPC.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 682-699).

Nas razões apresentadas (fls. 798-811), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e contrariedade aos arts. 186, 927 e 944 do CC/2002, afirmando que o mero atraso na entrega da obra não justificaria a condenação por danos morais, requerendo, caso não afastada a condenação, a redução do valor da mencionada indenização – por considerar excessiva a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Sem contrarrazões (fl. 844).

O recurso foi admitido na origem (fls. 854-856).

É o relatório.

VOTO

Para a jurisprudência do STJ, *"o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial"* (REsp n. 1.995.077/MG, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025).

Com o mesmo entendimento:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA OBRA. CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CABIMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que houve atraso de mais de 3 (três) anos para a entrega de imóvel e realização de diversas vistorias que identificaram irregularidades no imóvel, impedindo a imissão na posse.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.453.064/RJ, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7 DO STJ. ENTREGA DE OBRA. ATRASO EXCESSIVO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

[...]

2. O mero inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Nada obstante, se se trata de longo período de atraso, como no caso de mais de dois anos, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.

3. Agravo interno provido em parte para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.356.797/BA, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR. INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO NÃO CONCLUÍDA. PRESCRIÇÃO. SÚMULA Nº 283 DO STF. INDEFERIMENTO DE PROVA. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. JUROS DE MORA. PREVISÃO CONTRATUAL. AFASTAMENTO DA SELIC. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. DANOS MORAIS. CORREÇÃO

MONETÁRIA DESDE O ARBITRAMENTO. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

[...]

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, mas o atraso na entrega por longo período pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.

[...]

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.073.085/MG, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO DEMASIADAMENTE LONGO E INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA N. 7/STJ.

[...]

2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável, mas o excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária enseja compensação por dano extrapatrimonial. Precedentes.

3. A revisão da matéria, tanto em relação a caracterização do dano moral no caso, como em relação ao valor arbitrado para a indenização, implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso na via especial, ante o que preceitua a Súmula n. 7/STJ.

Agravo improvido.

(AglInt no AgInt no AREsp n. 2.205.837/RJ, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024.)

O Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório dos autos, assentou que o longo atraso na entrega do empreendimento imobiliário provocou abalos morais na parte recorrida, concluindo que a situação a que foi exposta ultrapassou o mero dissabor, razão pela qual admitiu a incidência de indenização sob esse título (fl. 647).

Rever o entendimento da Corte local, quanto às circunstâncias específicas que originaram os danos morais, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial, a teor da Súmula n. 7/STJ.

Inalterada tal premissa fática, verifica-se que o aresto impugnado está conforme a jurisprudência assente nesta Corte Superior, motivo por que incide no caso a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Conforme entendimento pacífico do STJ, a modificação do valor da indenização por danos morais é admitida, em recurso especial, apenas quando excessivo ou irrisório o montante fixado, violando os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade (REsp n. 2.106.833/BA, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025, e AREsp n. 2.734.911/ES, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025).

A quantia estabelecida pelas instâncias de origem – R\$ 10.000,00 (dez mil reais) – não enseja a intervenção do STJ (fl. 648).

Ademais:

(i) *"é impossível conhecer da alegada divergência interpretativa, pois a incidência da Súmula 7 do STJ na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice também para a análise do apontado dissídio, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional"* (AREsp n. 3.043.381/MS, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025), e

(ii) *"a aplicação da Súmula 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial, pois o entendimento do tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ"* (AREsp n. 2.706.106/SE, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/10/2025, DJEN de 3/11/2025).

Diante do exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.251.912 / MG

Número Registro: 2025/0373754-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10000231155102000 10000231155102001 10000231155102002 10000231155102003
10000231155102004 10000231155102005 50039440320198130686

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS S/A

ADVOGADOS : RACHEL CRISTINA BARCELOS PEREIRA - MG086399
LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

RECORRIDO : JOSE FLAVIO DE SA

ADVOGADO : THIAGO BARBOSA NEUMANN - MG119978

INTERES. : BANCO SEMEAR S/A

ADVOGADO : LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de março de 2026