SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3063500 - PR(2025/0374019-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	RAQUEL MARIA DE OLIVEIRA TORRES
AGRAVANTE	:	WAGNER ROBSON TORRES
ADVOGADOS	:	FABIANA REINALDIN - PR059498
		MARIANA REINALDIN SHIMISO - PR071627
AGRAVADO	:	LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
AGRAVADO	:	PROJETO RESIDENCIAL X11 SPE LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
		LAURA VITAL FIUZA - PR049171
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ELISANGELA MAKOSKI - PR057110
		EMERSON NORIHIKO FUKUSHIMA - PR022759
		KARINE VOLPATO GALVANI - RS057824B

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. JUROS DE OBRA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem apreciou fundamentadamente todas as questões relevantes para a solução da lide, não havendo omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido. A alegação de omissão foi considerada genérica e não demonstrou efetivamente os pontos omissos, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF.

2. A cláusula contratual relativa ao prazo para conclusão e entrega da obra foi considerada clara e válida, atendendo às exigências do art. 54, §§ 3º e 4º, do Código de Defesa do Consumidor. A prorrogação do prazo de entrega foi justificada pela ocorrência de caso fortuito de origem judicial, consistente na suspensão das obras por decisão liminar em ação civil pública.

3. O atraso na entrega das chaves foi exíguo e decorreu de caso fortuito, não configurando causa para a rescisão contratual.

4. O atraso na entrega do imóvel não ultrapassou o limite de seis meses após a data reprogramada, sendo insuficiente para caracterizar dano moral indenizável, conforme jurisprudência do STJ, que exige comprovação de circunstâncias excepcionais para configurar lesão extrapatrimonial.

5. A revisão das conclusões do Tribunal de origem sobre a clareza das cláusulas contratuais, a ocorrência de caso fortuito ou força maior, e a inexistência de dano moral , demandaria reexame de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. Agravo conhecido e recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA55099509 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/03/2026 21:05:23
Publicação no DJEN/CNJ de 23/03/2026. Código de Controle do Documento: 73130a23-0eab-409a-952d-b5d6666e22d2

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, 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, 18 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA55099509 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/03/2026 21:05:23
Publicação no DJEN/CNJ de 23/03/2026. Código de Controle do Documento: 73130a23-0eab-409a-952d-b5d6666e22d2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3063500 - PR(2025/0374019-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	RAQUEL MARIA DE OLIVEIRA TORRES
AGRAVANTE	:	WAGNER ROBSON TORRES
ADVOGADOS	:	FABIANA REINALDIN - PR059498
		MARIANA REINALDIN SHIMISO - PR071627
AGRAVADO	:	LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
AGRAVADO	:	PROJETO RESIDENCIAL X11 SPE LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
		LAURA VITAL FIUZA - PR049171
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	ELISANGELA MAKOSKI - PR057110
		EMERSON NORIHIKO FUKUSHIMA - PR022759
		KARINE VOLPATO GALVANI - RS057824B

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. JUROS DE OBRA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem apreciou fundamentadamente todas as questões relevantes para a solução da lide, não havendo omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido. A alegação de omissão foi considerada genérica e não demonstrou efetivamente os pontos omissos, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF.

2. A cláusula contratual relativa ao prazo para conclusão e entrega da obra foi considerada clara e válida, atendendo às exigências do art. 54, §§ 3º e 4º, do Código de Defesa do Consumidor. A prorrogação do prazo de entrega foi justificada pela ocorrência de caso fortuito de origem judicial, consistente na suspensão das obras por decisão liminar em ação civil pública.

3. O atraso na entrega das chaves foi exíguo e decorreu de caso fortuito, não configurando causa para a rescisão contratual.

4. O atraso na entrega do imóvel não ultrapassou o limite de seis meses após a data reprogramada, sendo insuficiente para caracterizar dano moral indenizável, conforme jurisprudência do STJ, que exige comprovação de circunstâncias excepcionais para configurar lesão extrapatrimonial.

5. A revisão das conclusões do Tribunal de origem sobre a clareza das cláusulas contratuais, a ocorrência de caso fortuito ou força maior, e a inexistência de dano moral , demandaria reexame de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. Agravo conhecido e recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial. Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento. Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

Síntese fática

Extrai-se dos autos que, na origem, os autores afirmaram ter adquirido, em 24/11/2017, unidade no Condomínio Residencial Califórnia, celebrando posteriormente financiamento com a Caixa Econômica Federal no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, e que a obra foi suspensa por decisão judicial em ação civil pública por supostas irregularidades ambientais, ocasionando atraso na entrega e insegurança quanto às qualidades do imóvel. Propuseram ação declaratória de resolução contratual, com restituição integral dos valores pagos, indenização por danos materiais (incluindo lucros cessantes e ressarcimento de "juros de obra") e morais, além de tutela de urgência para suspender cobranças e evitar inscrição em cadastros de inadimplentes.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos: condenou CEF, X11 e LYX a restituírem os "juros de obra" pagos após 17/04/2021; condenou X11 e LYX, solidariamente, ao pagamento de lucros cessantes à razão de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, no período de 17/06/2021 a 23/02/2022; e fixou danos morais de R$ 10.000,00 contra X11 e LYX. Rejeitou a resolução contratual, a inversão da cláusula penal e afastou responsabilidade da CEF por lucros cessantes e danos morais (e-STJ, fls. 754-767).

No acórdão, deu-se parcial provimento aos recursos para: reconhecer a responsabilidade solidária da CEF pelos danos; aplicar a cláusula de tolerância de 180 dias, com reflexos na devolução dos "juros de obra" (termo inicial em 17/10/2021) e na fixação dos lucros cessantes (termo inicial em 10/11/2021 e final em 23/02/2022); afastar a indenização por danos morais por não superar atraso de seis meses após a data reprogramada; e manter a improcedência do pedido de resolução contratual à luz do adimplemento substancial (e-STJ, fls. 894-903). Posteriormente, em embargos de declaração, sanou-se omissão quanto à resilição contratual, sem alteração do resultado (e-STJ, fls. 918-920).

Do recurso interposto

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 925-940), a parte recorrente alega, além de dissídio jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 1.022, II, e 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil, pois teriam permanecido omissas questões relevantes suscitadas nos embargos de declaração, como o Tema 996 do STJ, o prazo contratual de entrega e a inaplicabilidade do adimplemento substancial, o que teria exigido retorno dos autos para suprimento das omissões. Ademais, o acórdão não teria enfrentado argumentos capazes de infirmar sua conclusão, limitando-se a fundamentação genérica e sem avaliação adequada dos pontos controvertidos, o que acarretaria invalidade por ausência de motivação suficiente.

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

(ii) arts. 6º, III, 46, 47, 51, IV, e 54, do Código de Defesa do Consumidor, pois o prazo de entrega teria de ser certo, claro e não vinculado à concessão de financiamento, de modo que a adoção do prazo do mútuo habitacional teria violado o dever de informação, a interpretação mais favorável e a vedação a cláusulas abusivas em contratos de adesão. Ademais, havendo dois prazos contratuais de entrega distintos, ter-se-ia imposto a aplicação do prazo mais benéfico ao consumidor (promessa de compra e venda), de modo que a prevalência do prazo do financiamento teria afrontado a interpretação pro consumidor e o regime dos contratos de adesão.

(iii) arts. 421, 422 e 475, do Código Civil, e art. 35, III, do Código de Defesa do Consumidor, pois a aplicação do adimplemento substancial à hipótese de atraso na entrega teria sido indevida; diante do inadimplemento da principal obrigação (entregar o imóvel no prazo), seria devida a resolução contratual com restituição integral das parcelas.

(iv) arts. 186 e 927, do Código Civil, porque o atraso superior ao limite adotado no acórdão e as circunstâncias excepcionais do empreendimento investigado teriam caracterizado dano moral indenizável; a negativa de reparação teria violado os deveres de responsabilização por ato ilícito e de reparar o dano.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ, fls. 988-1.009).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TRF4 inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 1.010-1.013), dando ensejo ao recurso de agravo (e-STJ, fls. 1.016-1.024).

Contraminuta apresentada (fls. 1.026-1.039).

Este é o relatório.

VOTO

Trata-se de recurso especial interposto com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra decisão do eg. Tribunal Regional Federal da 4ª Região em acórdão com a seguinte ementa (e-STJ, fls. 894-903):

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRAZO. JUSTA CAUSA PARA PRORROGAÇÃO DO PRAZO. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. JUROS DE OBRA. DANOS MATERIAIS. DANOS MORAIS. DESCABIMENTO.*
> *1. 1. A responsabilidade da CEF, da construtora e da incorporadora pelos danos (materiais e extrapatrimoniais) suportados pela parte autora em razão de atraso injustificado na obra é solidária e decorre do fato de todas terem descumprido o convencionado, já que o banco, além de agente financeiro, atua também como fiscalizador de prazos e da qualidade da obra, gerindo os recursos financeiros e técnicos juntamente com a construtora/incorporadora e interferindo diretamente na execução do projeto.*
> *2. O princípio do adimplemento substancial afasta a resolução do negócio jurídico quando o seu cumprimento for de modo substancioso, ou, em outras palavras, se a parte inadimplida é ínfima em relação à totalidade do objeto pactuado.*
> *3. De acordo com a cláusula do contrato de financiamento do imóvel, e tendo em vista as medidas liminares proferidas na Ação Civil Pública nº 0010482-44.2019.8.16.0026, ficou prorrogada a entrega do imóvel em razão de caso fortuito.*

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

4. Com a prorrogação do prazo de entrega, não se configura causa para a rescisão contratual pretendida pela apelante nem o direito a danos morais.
5. Excepcionalmente, deve ser considerada, para fins de fixação do termo inicial dos lucros cessantes, a data do CVCO acrescida da cláusula contratual que estabelece 60 dias para a entrega das chaves.
6. A devolução dos juros de obra deve ter como termo inicial a data de conclusão da obra contratada acrescida dos 180 dias estabelecidos no contrato, tendo em vista a ocorrência de fortuito no caso concreto.

Opostos embargos de declaração pela recorrente, houve a rejeição do recurso pelo Tribunal Estadual, conforme ementa a seguir transcrita (fls. 918-920):

EMENTA. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. OMISSÃO. EXISTÊNCIA. PARCIAL PROVIMENTO DOS EMBARGOS.
I. CASO EM EXAME
*1. Opostos **embargos** de **declaração** contra acórdão unânime que deu parcial provimento aos recursos de apelação das partes; 2. O embargante postulou prequestionamento explícito e apontou omissão quanto à falta de exame do pedido rescisório;*
II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO
3. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão embargado padeceu de omissão, sanear eventual omissão, e aferir possibilidade de prequestionamento;
III. RAZÕES DE DECIDIR
4. Nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração são cabíveis apenas para sanar obscuridade, contradição ou omissão na decisão embargada, bem como para corrigir erro material;
5. Constatada omissão e providenciado seu saneamento, no sentido de que o princípio do adimplemento substancial afasta a resolução do negócio jurídico quando o seu cumprimento ocorrer de modo substancioso;
6. Desnecessário o prequestionamento explícito, conforme interpretação do art. 489 do CPC.
IV. DISPOSITIVO E TESE
7. Embargos de declaração parcialmente acolhidos para sanar omissão, mantida solução final do julgado. Tese de julgamento:
"Os embargos de declaração são cabíveis apenas para sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material na decisão embargada, não sendo meio adequado para rediscussão do mérito".

A decisão de inadmissibilidade foi devidamente refutada na petição de agravo e, por isso, passo ao exame do recurso especial.

A parte recorrente alegou violação aos arts. 1.022, II, e 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil, pois teriam permanecido omissas questões relevantes suscitadas nos embargos de declaração, como o Tema 996 do STJ, o prazo contratual de entrega e a inaplicabilidade do adimplemento substancial, o que teria exigido retorno dos autos para suprimento das omissões. Ademais, o acórdão não teria enfrentado argumentos capazes de infirmar sua conclusão, limitando-se a fundamentação genérica e sem avaliação adequada dos pontos controvertidos, o que acarretaria invalidade por ausência de motivação suficiente.

Em relação à alegada violação é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa aos referidos dispositivos do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. Na espécie, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu fundamentadamente sobre os pontos supostamente omissos. No

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

caso, a recorrente suscita omissão no julgado por meio de alegações genéricas, sem indicação efetiva dos pontos omissos, almejando, em verdade, o rejulgamento da matéria então decidida em seu desfavor, o que não se admite no âmbito dos embargos de declaração devendo o especial, no ponto, ser considerado deficiente, atraindo a incidência das disposições da Súmula n. 284 do STF.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CAUTELARANTECEDENTE. MEDIDAS CONSTRITIVAS. EVIDENTEOCULTAÇÃO E ESVAZIAMENTO PATRIMONIAL. PENHORA SOBREO FATURAMENTO. CABIMENTO. CONSTRIÇÃO SOBRE OFATURAMENTO. NÃO INVIABILIZAÇÃO DAS ATIVIDADES DAAGRAVANTE. ENTENDIMENTO DE FORMA DIVERSA DOTRIBUNAL. ÓBICE DA SÚMULA 7 DO STJ.*
> *1.* ***Não há violação do art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia a controvérsia de forma completa e devidamente fundamentada, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.***
> *2. A falta de prequestionamento da matéria alegada nas razões do recurso especial impede seu conhecimento. Incidência da Súmula 211 do STJ.*
> *3.A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF.*
> *4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "em sintonia com o disposto na Súmula 735 do STF (Não cabe recurso extraordinário contra acórdão que defere medida liminar), entende que, via de regra, não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou antecipação de tutela, em razão da natureza precária da decisão, sujeita à modificação a qualquer tempo, devendo ser confirmada ou revogada pela sentença de mérito" (AgInt no AREsp 2.286.331/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 6/11/2023) .*
> *5. No julgamento do Tema Repetitivo 769 do STJ (REsp 1.666.542/SP, Relator Ministro HERMAN BENJAMIN, julgado em 18/4/2024, DJe de 09/5/2024) , a Primeira Seção do STJ definiu que a penhora sobre o faturamento não precisa observar a ordem estabelecida na lei, desde que, a depender do caso concreto, haja justificativa razoável, lastreada em elementos de prova, e que o percentual não inviabilize a atividade empresarial*
> *6. Na espécie, o julgado recorrido está bem fundamentado, lastreado em provas dos autos, reconhecendo a necessidade de penhora do faturamento em20% diante do porte econômico da sociedade empresária, em razão da falta de êxito de outras medidas constritivas, por ser incontroversa a ocorrência de manobras fraudulentas, de confusão patrimonial, do acentuado esvaziamento de bens e da ocultação patrimonial em detrimento do crédito perseguido, bem como o fato de o arresto anterior ter sido irrisório frente ao patrimônio e às movimentações financeiras das empresas do grupo, sobretudo pelos vultosos dividendos pagos ao sócio e o empreendimento imobiliário encabeçado pelo grupo empresarial.*
> *7. Entender de forma diversa do Tribunal de origem, afastando os argumentos atinentes à confusão patrimonial, às fraudes perpetradas e à possibilidade de esvaziamento patrimonial, e que o percentual definido inviabilizaria o prosseguimento das atividades, demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.*
> *8. Agravo interno desprovido."*
> (AgInt no REsp n. 2198059/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 05/06/2025) *Grifo nosso*

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

Da análise dos acórdãos proferidos pela Corte de origem, possível constatar que houve detida análise acerca das questões relacionadas ao Tema 996 do STJ, ao prazo contratual de entrega, bem como a questão relativa ao adimplemento substancial

Assim, possível depreender que a Corte Estadual motivou e fundamentou sua decisão, embora de modo diverso do pretendido pela parte recorrente.

Vale dizer, o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

Inexiste a alegada violação, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, consoante se depreende da análise do acórdão recorrido. O Tribunal de origem apreciou fundamentadamente a controvérsia, não padecendo o julgado de erro material, omissão, contradição ou obscuridade.

A parte recorrente referiu ofensa aos arts. 6º, III, 46, 47, 51, IV, e 54, do Código de Defesa do Consumidor, pois o prazo de entrega teria de ser certo, claro e não vinculado à concessão de financiamento, de modo que a adoção do prazo do mútuo habitacional teria violado o dever de informação, a interpretação mais favorável e a vedação a cláusulas abusivas em contratos de adesão. Ademais, havendo dois prazos contratuais de entrega distintos, ter-se-ia imposto a aplicação do prazo mais benéfico ao consumidor (promessa de compra e venda), de modo que a prevalência do prazo do financiamento teria afrontado a interpretação pro consumidor e o regime dos contratos de adesão.

Acerca da questão, cumpre transcrever as razões constantes do acórdão proferido pela Corte Estadual (fls. 895-896):

> *O financiamento habitacional em análise destinou-se especificamente à aquisição de um imóvel em estágio de construção. São dois os prazos previstos nessa modalidade de mútuo: o prazo de construção/legalização do imóvel, definido em meses ou em uma data específica estabelecida como termo final, e o prazo de amortização da dívida. Durante o prazo de construção, é válida a incidência exclusiva de encargos de evolução da obra (compostos por juros; atualização monetária; taxa de administração, se devida; e prêmios de seguro MIP - morte e invalidez permanente). Os juros remuneratórios (também denominados compensatórios) são devidos à instituição mutuante como compensação pelo uso, pelos devedores, do capital mutuado. Consoante o seu próprio nome já denota, tais taxas de juros visam a remunerar a instituição bancária pelo período em que dispôs do capital em favor dos devedores, o que impõe seu pagamento pelo simples fato de o empréstimo ter sido realizado.*
> *Decorrido o prazo contratualmente previsto para a conclusão das obras e não demonstrado o cabimento da cláusula de tolerância de cento e oitenta dias, deve iniciar-se, de imediato, o prazo de amortização do empréstimo, cujos encargos são os mesmos do prazo de construção, acrescidos da amortização e dos prêmios de seguro DFI - danos físicos do imóvel. Essa circunstância decorre do princípio da boa-fé objetiva (art. 4º, III, do CDC) e dos deveres anexos da lealdade, confiança, proteção, cooperação e cuidado ("- Os juros de obra não devem ser cobrados após expirado o prazo estipulado para a conclusão do empreendimento imobiliário, ainda que este não tenha sido entregue no prazo." - TRF4, AC nº 5003445-78.2018.4.04.7204, QUARTA TURMA, Relator Desembargador Federal LUÍS ALBERTO D'AZEVEDO AURVALLE, juntado aos autos em 10/08/2022)*
> *.*
> *Assim, independentemente da efetiva conclusão da obra e entrega do imóvel, a cobrança dos "juros de obra" tem como termo inicial a assinatura do financiamento habitacional destinado à compra do bem, e termo final a data*

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

pré-estabelecida para essa finalidade ou o decurso do prazo em meses contratualmente previsto para a conclusão da construção.
Não altera esse termo final o fato de o contrato de financiamento prever que a construtora dispõe de, no máximo, 60 (sessenta) dias corridos após a data de conclusão das obras para a efetiva entrega das chaves do imóvel ao devedor, permanecendo responsável, nesse período, pela guarda e manutenção do imóvel no mesmo estado de ocupação e conservação (cláusula "4.12"):

> ***4.12 A CONSTRUTORA ou ENTIDADE ORGANIZADORA, se houver, dispõe de até 60 (sessenta) dias corridos após a data de conclusão das obras para efetiva entrega das chaves do imóvel ao DEVEDOR(ES), ficando sob sua responsabilidade, neste período, a guarda e manutenção do imóvel no mesmo estado de ocupação e conservação, imputando-se-lhe as despesas oriundas da necessidade de qualquer reparação ou eventual desocupação, inclusive a obrigação de propor medida judicial para desocupação, se for o caso.***

Por constar em cláusula contratual redigida com clareza, em negrito e validamente celebrada entre a parte mutuária, a CEF e a construtora, o prazo em referência atende às exigências previstas pelo art. 54, §§ 3º e 4º, do CDC, mantendo-se, assim, em vigor.
A incidência desses 60 (sessenta) dias limita-se, apenas, a afastar os efeitos da mora atribuíveis à construtora, que somente é considerada em atraso quanto à entrega do imóvel a partir do 61º dia após o término do prazo previsto para a conclusão das obras. Foi nesse sentido o julgamento proferido por esta 12ª Turma na AC nº 5024253-32.2021.404.7000/PR no dia 31/05/2023, com relatoria da Desembargadora Federal Gisele Lemke (disponibilizado nos autos em 01/06/2023).
Além disso, o financiamento também prevê uma cláusula de tolerância, por força da qual o prazo de entrega da construção pode ser prorrogado por no máximo seis meses após análise técnica e autorização da CEF, quando for comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do contrato capaz de interferir na execução da obra. É este o seu teor (cláusula "4.9"):

> ***4.9 O prazo para o término da construção e legalização do imóvel é aquele constante na Letra 'B.7.1', podendo ser prorrogado, uma única vez, em até 6 (seis) meses, quando restar comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do Contrato que tenha efetiva interferência no ritmo de execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, sempre que a medida se mostrar essencial a viabilizar a conclusão do empreendimento.***

Essa cláusula foi considerada válida pelo STJ para os contratos de promessa de compra e venda de imóvel na planta celebrados no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida" nas faixas de renda 1,5, 2 e 3 (Tema Repetitivo nº 996).
Dito isso, verifica-se que no "Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda" celebrado entre a parte adquirente e a incorporadora vendedora, o item "K" do quadro-resumo, referente à "data prevista de entrega da unidade imobiliária", contém a seguinte previsão (evento 1, OUT12): "30/10/2021, vinculada e dependente ao disposto na cláusula 5.4 do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, sendo a data máxima da entrega da unidade a constante no contrato de compra e venda a ser firmado com o agente financiador - CEF, que estabelecerá o prazo máximo de construção e entrega da obra".
Sob essa previsão expressa de que a data máxima da entrega da unidade seria a constante no contrato de mútuo habitacional formalizado com a CEF, este definiu em 35 meses o prazo para construção/legalização. Assim,

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

resumem-se no quadro abaixo os prazos-limite estabelecidos no contrato de financiamento para conclusão das obras e entrega das chaves à parte adquirente, a depender da incidência, ou não, da cláusula de tolerância de cento e oitenta dias:

Data de assinatura do financiamento	17/05/2018
Prazo para conclusão/legalização das obras	35 meses
Termo final do prazo inicialmente previsto para conclusão/legalização das obras (sem incidência da cláusula de tolerância de 180 dias)	17/04/2021
Termo final inicialmente previsto para entrega das chaves (sem incidência da cláusula de tolerância de 180 dias)	17/06/2021
Termo final do prazo para conclusão/legalização das obras com incidência da cláusula de tolerância de 180 dias	17/10/2021
Termo final para entrega das chaves com cláusula de tolerância de 180 dias	17/122021

3. Prorrogação dos prazos para conclusão das obras e entrega das chaves por caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do contrato que tenha efetiva interferência no ritmo de execução a obra

O caso dos autos envolve situação peculiar, uma vez que as obras do Condomínio Residencial Califórnia foram paralisadas por determinação judicial proferida pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Campo Largo/PR nos autos da Ação Civil Pública nº 0010482-44.2019.8.16.0026, e m 30/09/2019 (evento 41, DESP2). Tal suspensão perdurou até 15/10/2020, quando a 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná determinou a retomada das obras em decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 0050257-47.2019.8.16.0000 (evento 41, ACOR4).

Tal suspensão perdurou, portanto, por um ano e quinze dias.

Em razão disso, e considerando-se que ainda pende de decisão final a ACP nº 0010482- 44.2019.8.16.0026, na qual se disporá sobre a legitimidade ou não das licenças ambientais em que se embasou a construção do empreendimento em debate, não se pode, ao menos neste momento, imputar a responsabilidade pela suspensão das obras a qualquer das partes. Destarte, é possível concluir que a situação em análise caracteriza caso fortuito de origem judicial, hábil a autorizar a prorrogação do prazo de obras por

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

qualquer que tenha sido a duração da suspensão liminarmente determinada pela Justiça Estadual do Paraná.
A respeito, o Código Civil assim dispõe em seu art. 393, parágrafo único:
(...)
Isso não significa, contudo, que os mutuários permanecerão responsáveis pelo pagamento dos "juros de obra" durante todo o período de prorrogação, qualquer que seja a sua duração. Conforme disposto em tópico anterior deste Voto, a cláusula de tolerância de cento e oitenta dias ("4.9") estabelecida pelo contrato de financiamento deve ser observada, de modo a ser esse o prazo máximo pelo qual os "juros de obra" poderão continuar sendo cobrados dos adquirentes em razão do caso fortuito que ora se reconhece. Constatado o pagamento de "juros de obra" após esse período, os valores correspondentes devem ser restituídos.
O período de atraso posterior ao decurso do prazo de tolerância, por sua vez, acarreta aos mutuários o direito a receber indenização por danos emergentes/lucros cessantes desde a data em que caracterizar a mora até a efetiva entrega das chaves da unidade habitacional, consoante se disporá em tópico subsequente deste Voto.
Feitas essas considerações, cabe registrar que a construtora e a incorporadora, em seu apelo, postulam a prorrogação do prazo de construção por 180 dias, pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, independentemente de comprovação.
***Essa prorrogação está de acordo com a ocorrência do caso fortuito ou de força maior consistente na medida liminar antes referida, que suspendeu as obras por aproximadamente 1 ano. Por conseguinte, tem-se que o prazo para conclusão das obras, "in casu", deve ser fixado em 17/10/2021 (6 meses após o prazo inicial programado)**.*
Destaco que a conclusão aqui exposta não retira dos mutuários o direito de pleitear as indenizações cabíveis na hipótese de a ACP nº 0010482-44.2019.8.16.0026 (que ainda pende de julgamento) ser decidida em seu favor. A causa de pedir e o objeto desses pleitos indenizatórios serão, contudo, distintos dos delimitados no presente litígio, o que imporá que sejam oportunamente judicializados por intermédio de demandas autônomas, independentes da que ora se analisa.
Feito esse esclarecimento, prossegue-se constatando que a sentença andou corretamente ao dispor que, em razão de o apartamento da parte autora situar-se no bloco 20 (conforme descrição contratual), considerando os inúmeros processos que tramitam relativamente a tal construção sabe-se que o CVCO que lhe diz respeito foi entregue em 10/09/2021, conforme processo 5038150- 64.2020.4.04.7000/PR, evento 58, DOC3. Além disso, a unidade habitacional considera-se disponibilizada em 23/02/2022 conforme evento 211, PET1.
A eventual pendência da conclusão de determinadas áreas comuns não constituiu o objeto da presente demanda, não podendo ser erigida a impeditivo para que a parte mutuária recebesse as chaves da unidade habitacional contratada quando lhe foram disponibilizadas. Assim, o CVCO relativo ao bloco de apartamentos em que se situa a unidade da parte autora é suficiente para atestar a conclusão das obras a ela relacionadas, pois a finalização das áreas comuns mencionadas no apelo não impediriam a habitação do imóvel.
Nesse sentido, cito o seguinte excerto do Voto Condutor de julgamento proferido por esta Turma em situação análoga (juntado aos autos n. 5044086-70.2020.404.7000 em 15/02/2023, sob a Relatoria da Desembargadora Federal Gisele Lemke):
(...)
Da mesma forma, a comunicação inequívoca de que as chaves se encontravam à disposição da parte mutuária é suficiente para caracterizar o cumprimento da obrigação de entregá- las por parte da construtora e da incorporadora. Não há falar em necessidade de consignação das chaves em juízo para (...)essa finalidade.
Efetivamente, a ação de consignação em pagamento não é o único meio destinado ao adimplemento de obrigações. Em geral, quando se encontra em

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

> *curso discussão judicial entre as partes contratantes, a parte devedora, pretendendo cessar a mora, pode depositar no próprio feito a coisa ou o valor devido. Cuida-se de medida corriqueira nas mais diversas lides judiciais, que não demanda a utilização do rito especial da ação de consignação em pagamento, destinado às hipóteses em que não exista demanda em curso.*
> *Por conseguinte, emitido o CVCO em 10/09/2021, constata-se que as obras foram finalizadas antes de 17/10/2021. Entretanto, as chaves somente foram disponibilizadas em 23/02/2022.*
> *A sentença deve ser modificada no ponto para aplicação da cláusula de tolerância. Vejamos os efeitos daí decorrentes.*

Como se vê, a Corte de origem entendeu que a cláusula contratual relativa ao prazo para conclusão e entrega da obra e efetiva entrega das chaves foi redigida de forma clara, em negrito e validamente celebrada entre a parte recorrente, a CEF e a construtora recorrida, atendendo assim às exigências previstas pelo art. 54, §§ 3º e 4º, do CDC.

Referiu a Corte local que também houve previsão de uma cláusula de tolerância, por força da qual o prazo de entrega da construção poderia ser prorrogado por no máximo seis meses após análise técnica e autorização da CEF, quando fosse comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do contrato capaz de interferir na execução da obra.

Afirmou a Corte local que o caso dos autos envolve situação peculiar, uma vez que as obras do Residencial foram paralisadas por determinação judicial proferida pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Campo Largo/PR nos autos da Ação Civil Pública nº 0010482-44.2019.8.16.0026, em 30/09/2019 (evento 41, DESP2). Referida suspensão perdurou até 15/10/2020, quando a 4ª Câmara Cível do TJPR determinou a retomada das obras em decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 0050257-47.2019.8.16.0000 (evento 41, ACOR4). Concluiu a Corte de origem que a suspensão ocorrida caracterizou caso fortuito de origem judicial, hábil a autorizar a prorrogação do prazo de obras por qualquer que tenha sido a duração da suspensão liminarmente determinada pela Justiça Estadual do Paraná.

A Corte de origem afastou o pagamento dos "juros de obra" após o término da cláusula de tolerância de 180 dias, bem como determinou o pagamento de indenização por danos emergentes/lucros cessantes desde a data em que expirado o prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves da unidade habitacional.

Concluiu a Corte local que a prorrogação está de acordo com a ocorrência do caso fortuito ou de força maior consistente na medida liminar antes referida, que suspendeu as obras por aproximadamente 1 ano. Por conseguinte, entendeu que o prazo para conclusão das obras deveria ser fixado em 17/10/2021, seis meses após o prazo inicial programado.

Consignou o TRF4 que o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO foi entregue em 10/09/2021, antes portanto de 17/10/2021, embora as chaves da unidade da recorrente tenham sido disponibilizadas em 23/2/2022.

Rever as conclusões do TRF4 quanto à clareza das cláusulas contratuais, ocorrência de caso fortuito ou força maior, e consequente prorrogação do prazo de conclusão das obras é providência que não prescinde do reexame da matéria fático-probatória e da interpretação de cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 deste STJ.

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

Nessa linha de intelecção:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL JUSTIFICADO. CASO FORTUITO EVIDENCIADO. MODIFICAÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS (SÚMULA 7/STJ). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1.* ***Na hipótese, o Tribunal de origem concluiu que, "ainda que tenha ocorrido o atraso na entrega da obra, diante do reconhecimento da ocorrência de caso fortuito enfrentado pelo empreendimento em discussão, não foi injustificado, devendo, assim, ser afastados os pedidos indenizatórios dela decorrentes, inclusive o de ordem moral"****.*
> *2.* ***A pretensão de modificar o entendimento firmado demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ****.*
> *3. Agravo interno a que se nega provimento."*
> (AgInt no AREsp n. 2.474.268/RS, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 15/4/2024, DJe de 19/4/2024) *Grifei*

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MORA NA CONCLUSÃO E ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. FORÇA MAIOR. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ.*
> *1. Consoante 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, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial.*
> *2. Por outro lado, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende cabível a indenização por danos morais, nos casos de atraso na entrega do imóvel, quando este ultrapassar o limite do mero dissabor.*
> *3. Na hipótese dos autos, o Tribunal de Justiça reconheceu a existência de dano moral. Alterar esse entendimento demanda o reexame de provas, inviável em recurso especial.*
> *4.* ***O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos - Enunciados n.º 5 e 7 do STJ****.*
> *5.* ***No caso dos autos, reconhecer caso fortuito ou força maior, no atraso da entrega do imóvel, exige o reexame de matéria fática, medida inviável em recurso especial****.*
> *6. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.*
> *7. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO."*
> (AgInt no REsp n. 1.921.711/RJ, Relator Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/11/2022, DJe de 17/11/2022) . *Grifei*

A recorrente alegou ofensa aos arts. 421, 422 e 475, do Código Civil, e art. 35, III, do Código de Defesa do Consumidor, pois a aplicação do adimplemento substancial à hipótese de atraso na entrega teria sido indevida; diante do inadimplemento da principal obrigação (entregar o imóvel no prazo), seria devida a resolução contratual com restituição integral das parcelas.

Acerca da tese da recorrente, assim decidiu o Tribunal Regional Federal da 4ª Região (fls. 898-899):

> ***4. Rescisão contratual***

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

> *Conforme visto acima, o atraso na conclusão das obras e na entrega das chaves foi exíguo. Como consequência, improcede o pedido de reconhecimento da rescisão contratual por mora imputável às rés, visto que o princípio do adimplemento substancial afasta a resolução do negócio jurídico quando o seu cumprimento ocorrer de modo substancioso, isto é, se a parte inadimplida for ínfima em comparação à totalidade do objeto pactuado.*
> *Conforme extraído do Acórdão do R Esp nº 1.051.270/RS (STJ, Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em 11/11/2008), "2. (...), a teoria do substancial adimplemento visa a impedir o uso desequilibrado do direito de resolução por parte do credor, preterindo desfazimentos desnecessários em prol da preservação da avença, com vistas à realização dos princípios da boa-fé e da função social do contrato."*
> *Desse modo, o atraso eventual na conclusão da obra e/ou na entrega das chaves em tempo que não seja demasiadamente alongado caracteriza o adimplemento substancial da obrigação, não configurando causa para a rescisão contratual pretendida pela parte mutuária. Isso porque, como visto, a reprogramação do prazo de execução da obra decorreu de determinação judicial.*
> *Corroboram esse entendimento os precedentes desta 12a Turma a seguir transcritos:*
> *(...)*
> *Constatada a inaplicabilidade da rescisão contratual, improcede, também, o pleito de restituição dos valores pagos pela parte mutuária com relação à promessa de compra e venda e ao financiamento habitacional, bem como de que seja "zerado seu histórico" junto ao programa Minha Casa Minha Vida. Pelos mesmos fundamentos também, qual seja a quitação de porção substancial das obrigações assumidas, é indevida a multa pela mora.*
> *Mantida a sentença quanto à impossibilidade de **rescisão** contratual e inexigibilidade de multa por **atraso**.*

Consignou a Corte local que o atraso na entrega das chaves à parte recorrente foi exíguo, sendo improcedente o pedido de reconhecimento da rescisão contratual por mora imputável às recorridas, visto que o princípio do adimplemento substancial afasta a resolução do negócio jurídico quando o seu cumprimento ocorrer de modo substancioso.

Como regra, "*Não há falar em aplicação da teoria do adimplemento substancial, quando se trata de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente-vendedor*", que extrapolou inclusive a extensão temporal para a entrega da obra estabelecida em cláusula de tolerância (AgInt no AREsp 1.635.882/PR, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24.08.2020, DJe 15.09.2020).

Entretanto, no caso concreto, afirmou a Corte de origem que o CVCO foi emitido em 10/09/2021, portanto antes do término do prazo para as obras serem finalizadas, que seria 17/10/2021. Houve atraso, porém, na disponibilização das chaves, que ocorreu em 23/02/2022.

E o TRF4 consignou que no caso concreto houve atraso em razão de caso fortuito, consistente na determinação judicial de paralisação das obras, por prazo superior a um ano, não sendo possível por ora imputar a responsabilidade pela suspensão das obras a qualquer das partes. Desse modo, não é possível certificar a culpa exclusiva do promitente-vendedor no caso.

Assim sendo, para derruir as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, afastando o pedido de resolução do contrato, seria necessário o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice naSúmula n. 7/STJ:

Nessa linha de intelecção:

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

"DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES E DANO MORAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por alinhamento do acórdão recorrido aos Temas repetitivos do STJ, por deficiência de fundamentação quanto ao dano moral e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.

2. A controvérsia envolve ação de indenização por danos materiais, na forma de aluguel mensal, e danos morais decorrentes de atraso na entrega de imóvel. O valor da causa foi fixado em R$ 20.000,00.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, fixando lucros cessantes e indenização por danos morais.

4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença, mantendo a condenação por lucros cessantes de 1% ao mês sobre o valor efetivamente pago à incorporadora e reduzindo os danos morais para R$ 10.000,00, afastando cerceamento de defesa e fortuito/culpa de terceiros.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

*5. **Há quatro questões em discussão**: (i) saber se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova testemunhal, à luz dos arts. 369, 442 e 443 do CPC; (ii) **saber se caso fortuito/força maior e culpa exclusiva de terceiros afastam a responsabilidade pelo atraso, à luz do art. 393 do CC e do art. 14, § 3º, II, do CDC**; (iii) saber se os lucros cessantes devem incidir em 1% apenas sobre o valor efetivamente pago à incorporadora, nos termos do art. 43-A, § 2º, da Lei n. 13.786/2018; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto ao dano moral por atraso na entrega de imóvel.*

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao alegado cerceamento de defesa, pois a revisão da utilidade e necessidade da prova oral demandaria reexame do conjunto fático-probatório.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto aos lucros cessantes, pois o acórdão recorrido está em consonância com o Tema n. 996 do STJ, que presume o prejuízo pela privação do uso do imóvel e adota o parâmetro de 1% sobre o valor efetivamente pago.

*8. **Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto às teses de caso fortuito/força maior e culpa de terceiros, por exigirem revolvimento das premissas fáticas fixadas pela Corte de origem**.*

9. Incide a Súmula n. 284 do STF quanto à alegação de base de cálculo dos lucros cessantes, por dissociação entre a tese recursal e os fundamentos do acórdão recorrido, que já adotou 1% sobre o valor efetivamente pago à incorporadora.

10. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, por ausência de cotejo analítico e de similitude fática entre os julgados confrontados, ficando prejudicado, ademais, pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ sobre o mesmo tema.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ sobre a alegação de cerceamento de defesa decorrente do indeferimento da prova testemunhal. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ à condenação por lucros cessantes, alinhada ao Tema 996, com base de 1% sobre o valor efetivamente pago. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto às teses de caso fortuito/força maior e culpa exclusiva de terceiros. 4.

Incide a Súmula n. 284 do STF diante da dissociação entre a tese recursal e o fundamento do acórdão sobre a base de cálculo dos lucros cessantes. 5. Divergência jurisprudencial não demonstrada por ausência de cotejo analítico e similitude fática, prejudicada pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 4º, 369, 370, 374, I, 442, 443; CC, arts. 186, 393, 476, 884, 944; CDC, art. 14, § 3º, II;

Lei n. 4.591/1964, arts. 43-A, 52; Lei n. 13.786/2018, art. 43-A, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83; STF, Súmula n. 284."

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

(AREsp n. 2.666.730/SP, relator Ministro **João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 22/12/2025.) *Grifei*

"CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE MOTIVO DE FORÇA MAIOR. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA N. 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE PUDESSE ENSEJAR A CONDENAÇÃO POR DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.
1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no que se refere ao prazo de entrega da obra.
2. ***A questão relacionada a ocorrência de motivo de força maior foi decidida a partir da interpretação de cláusulas do contrato firmado entre as partes, bem como da análise das circunstâncias fáticas da causa, cujo reexame é vedado em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ****.*
3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
4. Em regra, o mero inadimplemento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel não enseja reparação por dano moral, sendo admissível a fixação de indenização a esse título apenas quando o atraso na entrega da obra ultrapassar o limite do mero dissabor, ou seja, quando ocorrer situação excepcional que configure o abalo imaterial, a qual não se faz presente no caso. Precedentes.
5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.
(AREsp n. 3.016.481/RJ, relator Ministro **Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 16/12/2025.) *Grifei*

A parte recorrente alegou ofensa aos arts. 186 e 927, do Código Civil, porque o atraso superior ao limite adotado no acórdão e as circunstâncias excepcionais do empreendimento investigado teriam caracterizado dano moral indenizável; a negativa de reparação teria violado os deveres de responsabilização por ato ilícito e de reparar o dano.

Acerca do dano moral, tese da parte recorrente, cumpre referir as razões da Corte local para o indeferimento do pedido no ponto (fls. 901-902):

7. Danos morais
Desde que evidenciado o atraso na entrega da obra, cabível condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais, com a precípua finalidade de atenuar as adversidades suportadas pela parte autora e, além disso, punir e coibir conduta ilícita das rés.
O atraso na entrega da obra configura frustração do objeto do contrato de financiamento habitacional, submetendo a parte autora à irrazoável espera pelo imóvel, comprado com legítima expectativa de nele residir em tempo determinado. Não havendo certeza da data de entrega da unidade habitacional no prazo contratado, resta demonstrada a probabilidade do direito invocado.
O evidente atraso na conclusão da obra por óbvio gera prejuízo de ordem moral à parte autora, tendo em vista que teve injustamente adiado o sonho de residir em seu próprio imóvel, que certamente foi adquirido com sacrifício e árduo trabalho. Assim, em tais casos o dano moral é presumido, dispensando a instrução probatória.
No tocante à quantificação dos danos morais, destaque-se que a lei não fixa parâmetros exatos para a valoração do quantum indenizatório, razão pela

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

qual o juízo deve se valer do seu "prudente arbítrio", guiado pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, numa análise casuística.
Nessa linha, o artigo 944 do Código Civil alude à extensão do dano e à proporcionalidade entre a gravidade da culpa e o dano para definir como seria uma condenação adequada:
(...)
Por óbvio que, nessa hipótese, a indenização deve representar uma compensação ao lesado, diante da impossibilidade de recomposição exata da situação na qual se encontrava anteriormente, alcançando-lhe ao menos uma forma de ver diminuída suas aflições.
No entanto, deve-se buscar o equilíbrio entre a prevenção de novas práticas lesivas à moral e as condições econômicas dos envolvidos, em respeito aos princípios de moderação e de razoabilidade, assegurando à parte lesada a justa reparação, sem incorrer em enriquecimento ilícito e não deixando de observar o caráter pedagógico em relação aquele que cometeu o ato lesivo.
Nesse sentido:
(...)
Esta 12a Turma vem adotando o posicionamento de que os danos morais por atraso na entrega de imóvel, presumíveis in re ipsa, somente se caracterizam quando tal demora perdurar por mais de seis meses após a data estipulada para essa finalidade nos contratos de compromisso de compra e venda e de financiamento. Ressalta-se, desde logo, que esse prazo não possui relação com a tolerância de cento e oitenta dias inserida em muitos desses contratos. Consiste, apenas, em um período razoável para atrasos no âmbito da construção civil, que, sabidamente, ocorrem com frequência.
No caso dos autos, aplicando-se a cláusula de tolerância e reprogramada a entrega das chaves para novembro de 2021, não consumado o atraso de 6 meses, sendo indevidos danos morais.
Assim, prospera a apelação da ré no ponto.

O TRF4 entendeu pela inexistência de dano moral no caso, dada a exiguidade do atraso para a disponibilidade das chaves à parte recorrente.

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.

Nessa linha:

"PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. HABITE-SE INADIMPLEMENTO. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. VIABILIDADE. DANO MORAL PRESUMIDO. INOCORRÊNCIA. TAXA SELIC. CUMULAÇÃO COM ÍNCIDE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. INVIABILIDADE. TEMA 1368/STJ.
1. Ação de resolução contratual c/c perdas e danos.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
4. O reexame de fatos e provas, assim como a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis, por força das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

> *5. **O atraso na entrega de imóvel não configura, por si só, dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que demonstrem lesão extrapatrimonial**. Precedentes.*
> *6. A taxa de juros de mora referenciada no art. 406 do CC, antes da entrada em vigor da Lei n° 14.905/2024, é a SELIC, vedada sua cumulação com índice de correção monetária (Tema 1368/STJ).*
> *7. Recurso especial conhecido e provido em parte."*
> (REsp n. 2.240.932/PI, relatora Ministra **Nancy Andrighi**, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 19/12/2025.) *Grifei*

> *"CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AUSÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE PUDESSE ENSEJAR A CONDENAÇÃO POR DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL*
> *1. Em regra, o mero inadimplemento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel não enseja reparação por dano moral, sendo admissível a fixação de indenização a esse título apenas quando o atraso na entrega da obra ultrapassar o limite do mero dissabor, ou seja, quando ocorrer situação excepcional que configure o abalo imaterial, a qual não se faz presente no caso. Precedentes.*
> *2. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial."*
> (AREsp n. 2.883.734/AL, relator Ministro **Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025.) *Grifei*

E a revisão da conclusão sobre a existência de dano moral decorrente do atraso na entrega do imóvel exige reavaliação da moldura fática e do acervo probatório, o que é vedado na via especial.

Nesse sentido:

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. EXISTÊNCIA DE CULPA CONCORRENTE. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. QUESTÕES SOLUCIONADAS COM BASE NAS PROVAS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.*
> *1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais, sob a alegação de atraso na entrega da obra.*
> *2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.*
> *3. **Para rever as conclusões do Tribunal estadual, quanto à concorrência de culpa pelo descumprimento do contrato, e, consequentemente, pelo afastamento de indenização por danos morais, seria necessária a interpretação de cláusulas do negócio jurídico firmado entre as partes, bem como o reexame das provas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ**.*
> *4. Tendo sido reconhecida a existência de culpa recíproca das partes para o desfazimento do contrato, os juros moratórios devem incidir a partir da citação, conforme a regra geral, por se tratar de relação contratual.*
> *5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.*

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

(AREsp n. 2.808.865/RS, relator Ministro **Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 16/12/2025.) *Grifei*

Por fim, se na análise do recurso especial for afastada violação à lei federal, por conseguinte, fica prejudicada a análise da alegação de divergência jurisprudencial. A propósito:

> *"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO. MANDADO DE SEGURANÇA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO À RESOLUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO ENQUADRAMENTO NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, conforme se depreende da análise do acórdão recorrido. O Tribunal de origem apreciou fundamentadamente a controvérsia, não padecendo o julgado de nenhum erro, omissão, contradição ou obscuridade. Observe-se, ademais, que julgamento diverso do pretendido, como na espécie, não implica ofensa aos dispositivos de lei invocados.*
> *2. Quanto à alegada violação a dispositivos da Resolução 288/1983, registro que, consoante pacífica jurisprudência desta Corte Superior, o conceito de tratado ou lei federal, inserto no art. 105, inciso III, alínea a, da CF/1988, deve ser considerado em seu sentido estrito, sendo inadmissível o recurso especial que aponte como violado o aludido ato normativo.*
> *3. No que diz respeito à suscitada ofensa ao art. 27 da Lei 5.194/1966, incide no caso o óbice da Súmula 284/STF uma vez que a parte agravante não demonstrou, de forma clara, direta e particularizada, como o acórdão recorrido havia violado o dispositivo de lei federal, o que atrai, por conseguinte, a aplicação do referido enunciado da Súmula do STF ("é inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia").*
> *4.* ***É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.***
> *5. Agravo interno a que se nega provimento."*
> (AgInt no AREsp n. 2049353/MG, relator Ministro **Paulo Sérgio Domingues**, Primeira Turma, julgado em 27/3/2023, DJEN de 04/4/2023) *Grifo nosso*

Diante do exposto, o agravo deve ser conhecido para se negar provimento ao recurso especial.

Considerando que a decisão recorrida foi publicada sob a égide do CPC/2015, que o recurso foi integralmente desprovido e que houve condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso, majora-se a verba honorária fixada em desfavor da parte recorrente de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento).

É o voto.

Documento eletrônico VDA54774278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:53
Código de Controle do Documento: d8312359-a80a-456e-8b8a-e35fdfb6e8c6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.063.500 / PR

Número Registro: 2025/0374019-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50532193920204047000

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: RAQUEL MARIA DE OLIVEIRA TORRES
AGRAVANTE	: WAGNER ROBSON TORRES
ADVOGADOS	: FABIANA REINALDIN - PR059498
	MARIANA REINALDIN SHIMISO - PR071627
AGRAVADO	: LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
AGRAVADO	: PROJETO RESIDENCIAL X11 SPE LTDA
ADVOGADOS	: EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
	LAURA VITAL FIUZA - PR049171
AGRAVADO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: EMERSON NORIHIKO FUKUSHIMA - PR022759
	KARINE VOLPATO GALVANI - RS057824B
	ELISANGELA MAKOSKI - PR057110

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

Documento eletrônico VDA55078012 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:16:39
Código de Controle do Documento: 509a55e9-9736-4161-9837-3d8359c2ef91

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, 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, 16 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55078012 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:16:39
Código de Controle do Documento: 509a55e9-9736-4161-9837-3d8359c2ef91