



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2240219 - MG (2025/0391127-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : SPE MIRANTE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : JULIA AFFONSO FERREIRA MESQUITA - SP254095
FILIPE EDUARDO DE LIMA RAGAZZI - SP180953
VINICIUS LOPES GASQUEZ RUFINO - SP377539
RECORRIDO : ROSELY MARIA RODRIGUES AVILA
RECORRIDO : SONIA MARIA RODRIGUES AVILA SILVA
ADVOGADOS : FLAVIA DA CONSOLACAO VASCONCELOS ALVES - MG108420
CARLA FERNANDA DE OLIVEIRA - MG085875

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE. DANOS MORAIS. CASO CONCRETO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento de que o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização. Precedentes.

2. No caso, o Tribunal de origem manteve a condenação da parte recorrente ao pagamento de indenização por danos morais sem especificar as circunstâncias do caso concreto que ensejariam a reparação.

3. Recurso conhecido e provido para afastar a condenação ao pagamento da indenização por danos morais.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de dezembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2240219 - MG (2025/0391127-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : SPE MIRANTE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : JULIA AFFONSO FERREIRA MESQUITA - SP254095
FILIPE EDUARDO DE LIMA RAGAZZI - SP180953
VINICIUS LOPES GASQUEZ RUFINO - SP377539
RECORRIDO : ROSELY MARIA RODRIGUES AVILA
RECORRIDO : SONIA MARIA RODRIGUES AVILA SILVA
ADVOGADOS : FLAVIA DA CONSOLACAO VASCONCELOS ALVES - MG108420
CARLA FERNANDA DE OLIVEIRA - MG085875

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE. DANOS MORAIS. CASO CONCRETO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento de que o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização. Precedentes.

2. No caso, o Tribunal de origem manteve a condenação da parte recorrente ao pagamento de indenização por danos morais sem especificar as circunstâncias do caso concreto que ensejariam a reparação.

3. Recurso conhecido e provido para afastar a condenação ao pagamento da indenização por danos morais.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SPE MIRANTE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com fundamento no artigo 105, III, alínea "c", da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. VERIFICAÇÃO. FIXAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO EM CONCRETO. A angústia e a expectativa causadas no consumidor, devido ao longo período de atraso na entrega de imóvel, caracterizam dano moral indenizável. A fixação do quantum a título de indenização moral a ser solvido deve ser feita com lastro nas circunstâncias do caso em concreto e em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade" (e-STJ fl. 541).

No recurso especial, a recorrente alega divergência jurisprudencial acerca da interpretação do artigo 927 do Código Civil.

Defende que o simples inadimplemento contratual não enseja a reparação por dano moral e que a condenação implicaria enriquecimento sem causa da parte contrária.

Contrarrazões às e-STJ fls. 583/585.

É o relatório.

VOTO

A insurgência merece prosperar.

A respeito da indenização por danos morais, já se encontra sedimentado na jurisprudência desta Corte o entendimento de que, em hipóteses como a presente, o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. SIMPLES INADIMPLENTO CONTRATUAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A demora na entrega do imóvel, em regra, constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar. Danos morais afastados.

2. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 1.776.051/SE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/3/2019, DJe 8/4/2019).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO COMINATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA OCORRÊNCIA DE DANO MORAL. MERO INADIMPLENTO CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA RECONSIDERAR DECISÃO AGRAVADA E, EM NOVO EXAME DO FEITO, CONHECER DO AGRAVO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A decisão agravada deve ser reconsiderada, pois o apelo nobre, no tocante aos arts. 186 e 927 do Código Civil, não encontra óbice na Súmula 7 do STJ, passando-se a novo exame.

2. Consoante a remansosa jurisprudência desta Corte Superior, '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, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe de 28/05/2018).

3. Na hipótese, o Tribunal Estadual concluiu pela caracterização dos danos morais baseando-se apenas no mero inadimplemento contratual resultante do atraso na entrega da obra, sem especificar as circunstâncias que ensejariam a demonstração da lesão extrapatrimonial. Nesse contexto, deve ser reformado o v. acórdão estadual para se alinhar à jurisprudência desta Corte, e, por consequência, afastar a condenação da ora agravante em indenização a título de danos morais.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame do feito, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial" (AgInt no AREsp 1.067.294/SE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe 29/3/2019).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o simples inadimplemento contratual,

em regra, não configura dano indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral.

Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 1.046.178/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/12/2018, DJe 18/12/2018).

No presente caso, o Tribunal de origem manteve a condenação da parte recorrente ao pagamento de indenização por danos morais com base nos seguintes fundamentos:

"Na situação em estudo, observo que a parte autora, a despeito de sua aquisição, não pôde gozar plenamente de sua fração ideal indivisível, de modo que o atraso em comento é inaceitável e não se configura como mero descumprimento contratual.

Assim, entendo que o requisito alusivo à caracterização de dano moral restou satisfeito, pois a parte autora teve o sonho, quanto ao gozo pleno da fração ideal indivisível adquirida, indevida e longamente postergado, fato que lhe causou inegável alteração anímica de cunho muito relevante, pois fato marcante na história da vida de qualquer uma pessoa. Logo, justamente por isso, não pode ser caracterizado como mero aborrecimento. Tampouco se pode dizer que o atraso ocorreu dentro dos limites da razoabilidade" (e-STJ fl. 545).

Nesse contexto, deve ser afastada a condenação em danos morais, visto não ter sido trazida aos autos nenhuma situação extraordinária capaz de ensejá-la.

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para afastar da condenação a indenização por danos morais, mantida a sucumbência fixada na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.240.219 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0391127-0

Número de Origem:

10000250988037002 50006194720208130407

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE MIRANTE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADOS : FILIPE EDUARDO DE LIMA RAGAZZI - SP180953

JULIA AFFONSO FERREIRA MESQUITA - SP254095

VINICIUS LOPES GASQUEZ RUFINO - SP377539

RECORRIDO : ROSELY MARIA RODRIGUES AVILA

RECORRIDO : SONIA MARIA RODRIGUES AVILA SILVA

ADVOGADOS : FLAVIA DA CONSOLACAO VASCONCELOS ALVES - MG108420

CARLA FERNANDA DE OLIVEIRA - MG085875

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - ACESSÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de dezembro de 2025