



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2239890 - SC (2025/0410246-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : J A T ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO JAKUBIAK - SC022456
JULIANO TOMÉ CRAPANZANI - SC030501
MARILIA SILVA TEIXEIRA - SC043124
CAROLINA CESA DE MELO DE SOUZA - SC030068
AGRAVADO : SAMUEL GONCALVES MACHADO
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS JUNCKES - SC045416
INTERES. : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
DANIEL DE SOUZA - SP150587
LARISSA CRISTINA FERREIRA MESSIAS RIBEIRO - SP289357
CLICIA DO NASCIMENTO VECCHINI - SP304688

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA. DANO MORAL CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É entendimento desta Corte que o atraso excessivo na entrega de imóvel, como no caso dos autos, de quase dois anos, configura causa de dano moral indenizável, ultrapassando o mero dissabor.
2. Inexistência de argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, alinhada à jurisprudência dominante nesta Corte Superior.
3. Agravo interno 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 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2239890 - SC (2025/0410246-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : J A T ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO JAKUBIAK - SC022456
JULIANO TOMÉ CRAPANZANI - SC030501
MARILIA SILVA TEIXEIRA - SC043124
CAROLINA CESA DE MELO DE SOUZA - SC030068
AGRAVADO : SAMUEL GONCALVES MACHADO
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS JUNCKES - SC045416
INTERES. : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
DANIEL DE SOUZA - SP150587
LARISSA CRISTINA FERREIRA MESSIAS RIBEIRO - SP289357
CLICIA DO NASCIMENTO VECCHINI - SP304688

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA. DANO MORAL CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É entendimento desta Corte que o atraso excessivo na entrega de imóvel, como no caso dos autos, de quase dois anos, configura causa de dano moral indenizável, ultrapassando o mero dissabor.
2. Inexistência de argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, alinhada à jurisprudência dominante nesta Corte Superior.
3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por J A T ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA contra decisão monocrática proferida por esta Relatoria (e-STJ, fls. 1276/1281), que deu provimento ao apelo nobre manejado pela parte ora agravada.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 1309/1317).

A parte agravante, em suas razões recursais, sustenta, em síntese, que a decisão merece reconsideração, alegando, para tanto, que *"o STJ firmou entendimento de que ainda que exista atraso de obra, só haverá dano moral quando COMPROVADAS consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral"* (e-STJ, fl. 1330).

Requer a reconsideração da decisão ou sua reforma pela Turma julgadora.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação (e-STJ, fls. 1349/1354).

É o relatório.

VOTO

Cabe examinar, no presente agravo interno, tão somente, a parte impugnada da decisão hostilizada, permanecendo incólumes os fundamentos não refutados pela parte agravante.

O inconformismo não merece acolhimento.

Pois bem, consoante consignado na decisão ora recorrida, verifica-se que a Corte de origem asseverou, com fulcro na análise dos prazos firmados no instrumento contratual de compra e venda, que houve atraso na entrega da obra. Todavia, afastou a condenação da ora recorrida ao pagamento de indenização por danos morais, em razão da ausência de demonstração de prejuízo moral decorrente do referido atraso, *in verbis* (e-STJ, fls. 1185/1186):

*"Infere-se que o pedido de indenização por danos morais formulado pela parte autora está calcado na conduta perpetrada pela parte ré **ao atrasar sobremaneira a entrega da unidade destinada à sua moradia.***

Para a ocorrência de um dano extrapatrimonial é necessária a existência de um ato ilícito, a ocorrência de um dano e o nexo causal entre ambos, conforme determinam os artigos 186 e 927 do Código Civil.

Se tratando de relação de consumo, a responsabilidade civil se torna objetiva, dispensando a comprovação da ação/omissão do agente, conforme dispõem os artigos 12 e 14 daquele Diploma Legal, in verbis:

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

[...]

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

De todo modo, inobstante tenha sido reconhecido que, de fato, houve o atraso indevido na entrega do imóvel comprado pela parte autora, esta não logrou êxito em demonstrar que a situação vivenciada tenha atingido sua esfera psíquica e moral, com repercussão danosa em sua vida, a ponto de causar- lhe abalo passível de indenização.

Vale mencionar que, ausente comprovação do efetivo abalo anímico sofrido, o fato ocorrido configura mero descumprimento contratual.

Aliás, o ônus de comprovar, ainda que minimamente, o abalo à sua honra subjetiva, existia mesmo com a inversão do ônus probatório, nos termos da Súmula 55 do Órgão Especial desta Corte.

(...)" [g.n]

Não se pode olvidar que a jurisprudência desta Corte se consolidou no sentido de que *"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).

Entretanto, também é entendimento desta Corte que o atraso excessivo na entrega de imóvel, como no caso dos autos, **de quase dois anos**, configura causa de dano moral indenizável, ultrapassando o mero dissabor. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJ-SP que reconheceu a mora das recorrentes na entrega das chaves de imóvel adquirido, condenando-as ao pagamento de indenização por lucros cessantes e danos morais.

2. O Tribunal de origem concluiu pela presunção de prejuízo do comprador em razão da privação do uso do imóvel, fixando os lucros cessantes em 0,5% do valor atualizado do contrato, acrescido de correção monetária e juros de mora, além de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00.

3. As recorrentes alegam descabimento da condenação por lucros cessantes, ausência de comprovação de prejuízo, inexistência de dano moral indenizável e pedem, subsidiariamente, a redução do quantum indenizatório. Requerem que os juros de mora incidam apenas a partir do trânsito em julgado da sentença.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a condenação por lucros cessantes pode ser afastada pela ausência de comprovação de prejuízo específico; e (ii) saber se o atraso na entrega do imóvel configura dano moral indenizável, considerando o prazo excessivo de atraso e as circunstâncias do caso.

III. Razões de decidir

5. O prejuízo do comprador em razão do atraso na entrega do imóvel edificado é presumido, conforme entendimento consolidado na jurisprudência, sendo cabível a indenização por lucros cessantes independentemente da finalidade do imóvel ou da comprovação de prejuízo específico.

6. O atraso excessivo na entrega do imóvel, aliado à incerteza quanto à conclusão da obra, configuram dano moral indenizável, por extrapolar o mero inadimplemento contratual e atingir direitos da personalidade dos adquirentes.

7. Os juros de mora devem incidir a partir da citação, conforme entendimento pacífico do STJ, em razão do ilícito contratual cometido pela vendedora.

8. O valor da indenização por danos morais fixado em R\$ 10.000,00 está em consonância com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, não sendo manifestamente exorbitante ou irrisório.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 1.971.305/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025.)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DA OBRA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ENSEJA CONDENAÇÃO POR DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. PRECEDENTES. SÚMULA N. 568 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Em regra, o mero descumprimento 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 se faz presente no caso,

tendo em vista o excessivo inadimplemento ao longo de dois anos. Precedentes.

Aplicação da Súmula n. 568 do STJ.

2. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.218.983/SC, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025.)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO POR LONGO PERÍODO NA ENTREGA DA OBRA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS S. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULAS 7 E 568 DO STJ. ALTERAÇÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL PELO STJ. EXCEPCIONALIDADE NÃO VERIFICADA NA HIPÓTESE. DECISÃO MANTIDA.

1. Ação de indenização por danos materiais, compensação por danos morais e obrigação de fazer.

2. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

3. A conclusão acerca de que o longo período de atraso na entrega do imóvel objeto do contrato ultrapassou o mero dissabor, gerando dano moral a ser compensado, alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Súmulas 7 e 568/STJ.

4. A intervenção do STJ, para alterar valor fixado a título de danos morais, é sempre excepcional e justifica-se tão-somente nas hipóteses em que o quantum seja ínfimo ou exorbitante, diante do quadro delimitado pelas instâncias ordinárias, o que não está caracterizado na hipótese.

5. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.158.472/MG, relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022)

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.

1. A ausência de enfrentamento da matéria pelo tribunal de origem impede o acesso do recurso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito do prequestionamento.

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. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE EXISTÊNCIA DA LESÃO. PRECEDENTES. LESÃO EXTRAPATRIMONIAL. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NA DEMORA NA CONCLUSÃO DA OBRA. ORIENTAÇÃO ATUAL NO SENTIDO DE CONSIDERAR CARACTERIZADO O DANO MORAL QUANDO HÁ ATRASO EXCESSIVO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. 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.º 83 do STJ.

2. O Tribunal estadual consignou que não se trata de mero descumprimento contratual, a hipótese dos autos, pois o atraso na entrega do imóvel teria sido excessivo, estando em sintonia com a orientação assentada nesta Corte, no sentido de que "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, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior a 1 (um) ano e 7 (sete) meses após o prazo de tolerância" (AgInt no AREsp 1.742.299/DF, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/6/2021, DJe 1º/8/2021).

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.273.419/BA, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, Terceir Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXCESSIVO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. MATÉRIA DE FATO. REVISÃO. NÃO CABIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando ausência de fundamentação na prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o mero atraso na entrega de obra não caracteriza, por si só, danos morais ao adquirente, sendo cabível, todavia, indenização a esse título em caso de atraso excessivo e injustificado que acarrete dano extrapatrimonial relevante.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.461.357/MT, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA DE TERCEIRO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. TERMO FINAL. EFETIVA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. Precedentes.

2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido do "cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel" (AgInt nos EDcl no REsp 2.088.069/RS, Relator Ministro **MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024).

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "[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" (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952/RJ, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

4. Na espécie, caracterizado o atraso excessivo na entrega do bem, é legítima a condenação das promitentes-vendedoras ao pagamento de indenização por

dano moral, pois não se verifica, diante da circunstância, a ocorrência de mero inadimplemento contratual.

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.495.844/PE, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024.)

Observa-se, portanto, que o acórdão recorrido está em desacordo com o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior.

Nesse diapasão, com fulcro nos fundamentos em epígrafe, não merece reforma a decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.239.890 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0410246-5

Número de Origem:
03098766920178240064 3098766920178240064

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SAMUEL GONCALVES MACHADO

ADVOGADO : ANDRÉ LUIS JUNCKES - SC045416

RECORRIDO : J A T ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO JAKUBIAK - SC022456

JULIANO TOMÉ CRAPANZANI - SC030501

MARILIA SILVA TEIXEIRA - SC043124

CAROLINA CESA DE MELO DE SOUZA - SC030068

RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134

DANIEL DE SOUZA - SP150587

LARISSA CRISTINA FERREIRA MESSIAS RIBEIRO - SP289357

CLICIA DO NASCIMENTO VECCHINI - SP304688

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : J A T ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO JAKUBIAK - SC022456

JULIANO TOMÉ CRAPANZANI - SC030501

MARILIA SILVA TEIXEIRA - SC043124

CAROLINA CESA DE MELO DE SOUZA - SC030068
AGRAVADO : SAMUEL GONCALVES MACHADO
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS JUNCKES - SC045416
INTERES. : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
DANIEL DE SOUZA - SP150587
LARISSA CRISTINA FERREIRA MESSIAS RIBEIRO - SP289357
CLICIA DO NASCIMENTO VECCHINI - SP304688

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026