SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3081479 - MG (2025/0411719-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO	:	ALYSSON DE SOUZA MACEDO
ADVOGADO	:	GUILHERME NEUMANN OLIVEIRA - MG186366
INTERES.	:	SÉCULUS EMPREENDIMENTOS GERAIS S/A
ADVOGADO	:	EDUARDO PAOLIELLO NICOLAU - MG080702

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. CULPA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. SÚMULA Nº 543/STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA Nº 971/STJ. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA. DANO MORAL DEVIDO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. De acordo com a Súmula nº 543/STJ, na hipótese em que a promessa de compra e venda de imóvel é rescindida por culpa exclusiva da construtora, os valores pagos pelo adquirente devem ser restituídos integral e imediatamente.

2. O STJ, no julgamento do Tema nº 971, firmou a tese segundo a qual *"no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/ incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor".*

3. O atraso na entrega do imóvel superior a 4 (quatro) anos é passível de gerar dano moral ao adquirente do bem. Precedentes.

4. A fixação da indenização por danos morais baseia-se nas peculiaridades da causa. Assim, afastando-se a incidência da Súmula nº 7/STJ, somente comporta revisão por este Tribunal quando irrisória ou exorbitante, o que não ocorreu na hipótese dos autos.

5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA59648375 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:55:25
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 53f4e63c-f6ab-4d8d-a4d9-09e18751451f

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648375 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:55:25
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 53f4e63c-f6ab-4d8d-a4d9-09e18751451f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3081479 - MG (2025/0411719-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO	:	ALYSSON DE SOUZA MACEDO
ADVOGADO	:	GUILHERME NEUMANN OLIVEIRA - MG186366
INTERES.	:	SÉCULUS EMPREENDIMENTOS GERAIS S/A
ADVOGADO	:	EDUARDO PAOLIELLO NICOLAU - MG080702

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. CULPA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. SÚMULA Nº 543/STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA Nº 971/STJ. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA. DANO MORAL DEVIDO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. De acordo com a Súmula nº 543/STJ, na hipótese em que a promessa de compra e venda de imóvel é rescindida por culpa exclusiva da construtora, os valores pagos pelo adquirente devem ser restituídos integral e imediatamente.

2. O STJ, no julgamento do Tema nº 971, firmou a tese segundo a qual *"no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/ incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor".*

3. O atraso na entrega do imóvel superior a 4 (quatro) anos é passível de gerar dano moral ao adquirente do bem. Precedentes.

4. A fixação da indenização por danos morais baseia-se nas peculiaridades da causa. Assim, afastando-se a incidência da Súmula nº 7/STJ, somente comporta revisão por este Tribunal quando irrisória ou exorbitante, o que não ocorreu na hipótese dos autos.

5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre insurge-se contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, assim ementado:

Documento eletrônico VDA58831122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:01
Código de Controle do Documento: 73741698-f8a6-4550-801c-a8ee37800be4

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – PRELIMINARES – ERRO MATERIAL ACOLHIDO - ILEGITIMIDADE PASSIVA - REJEIÇÃO - TEORIA DA ASSERÇÃO - MESMO GRUPO ECONÔMICO - APLICAÇÃO DO CDC - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR - NÃO CONFIGURAÇÃO - INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL - DANOS MORAIS CONFIGURADOS – VALOR MANTIDO – INCIDENCIA DE JUROS – CITAÇÃO.
- A alienação fiduciária do imóvel, por si só, não desqualifica a relação consumerista nem constitui empecilho à resilição unilateral do contrato por descumprimento contratual por parte dos vendedores. Desse modo, aplica-se ao caso em comento as normas do Código de Defesa do Consumidor.
- Deve ser reparado o erro material na fixação do valor da indenização por danos morais.
- Para que seja caracterizada a ilegitimidade passiva do demandado é necessário que ele não possua qualquer relação com a pretensão deduzida em juízo.
- De acordo com a 'teoria da asserção' adotada pelo nosso sistema legal, as condições da ação devem ser apreciadas à luz da narrativa feita na petição inicial.
- A preliminar de ilegitimidade passiva não merece acolhimento na hipótese de o autor da ação indicar como ré componente do mesmo grupo econômico.
- Alegação genérica de que o atraso na execução da edificação ocorreu por falta de mão de obra ou em razão de outros intempéries genéricos não prevalece. No que se refere aos danos morais, no caso de atraso na entrega de obra por período desarrazoado, não há que se falar em mero aborrecimento, uma vez que há frustração significativa em razão da expectativa gerada, caracterizando sofrimento à vítima.
- No arbitramento da indenização pela reparação moral deve se relevar os reflexos concretos produzidos pelo ato no patrimônio jurídico da vítima, fixando quantia que sirva simultaneamente para indenizar, punir, evitar reiteração em caráter pedagógico que não se constitua valor exagerado que consolide enriquecimento sem causa. A correção monetária incide desde o desembolso e os juros de mora em casos de responsabilidade contratual incidem desde a citação, nos termos do art. 405 do CC e art. 240 do CPC." (e-STJ fl. 470)

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 609/632), interposto com fundamento no art. 105, inciso III, "a", da Constituição Federal, a parte recorrente alega violação dos arts. 186, 413, 421, 421-A, 422, 475, 725, 884, 927 e 944 do Código Civil; 5º da Lei nº 9.514/1997; 25 da Lei nº 6.766/1979; 32 da Lei nº 4.591/1964; 1º, § 1º, 2º e 3º da Lei nº 13.874/2019.

Defende, em síntese, a inaplicabilidade do CDC, a fixação de 25% de percentual de restituição dos valores pagos, a impossibilidade de inversão de multa contratual e a ausência de danos morais a serem indenizados.

A contraminuta não foi apresentada.

O recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 540/542), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem consignou:

Documento eletrônico VDA58831122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:01
Código de Controle do Documento: 73741698-f8a6-4550-801c-a8ee37800be4

"Assim, o atraso na entrega do imóvel, após o prazo de prorrogação, no contexto, consuma culpa do vendedor, sem que haja prova do fortuito ou da força maior como alegado, caracterizando inadimplemento contratual.

(...)

No caso, evidente a culpa exclusiva das rés, não podendo se falar em retenção de valores em razão de rescisão por culpa do autor. Reitera-se que não se trata de hipótese de rescisão contratual por culpa do comprador. Não pode haver qualquer retenção.

(...)

Portanto, o reembolso ao Autor/Apelado deve incluir o valor total, nos termos da sentença.

(...)

Portanto, inexistindo cláusula penal moratória em desfavor da construtora apelante, é devida, segundo entendimento do STJ acima esposado, a aplicação reversa da cláusula décima terceira, parágrafo primeiro, tendo por base o valor total pago.

(...)

No que se refere aos danos morais. No caso de rescisão contratual por significativo atraso de obra, não há mero aborrecimento, uma vez que há frustração quando a expectativa de uso gerada, bem como sofrimento mental experimentado pelo consumidor, inclusive por ter que buscar novas soluções. Ademais teve postergado o conforto ou a disponibilidade do bem por culpa do recorrente. Isto ultrapassa o mero aborrecimento.

(...)

Nesses termos, considero que o valor indenizatório arbitrado (R$ 8.000,00) se mostra eventualmente até aquém do que esta Câmara vem decidindo em questões similares, bem como do norte da jurisprudência geral quando se trata de empresa do porte dos Réus." (e-STJ fls. 486/495)

Verifica-se que o Tribunal local decidiu de acordo com o entendimento desta Corte, consolidado na Súmula nº 543/STJ, no sentido de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor.

No mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU
DO RECLAMO, ANTE A INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. INSURGÊNCIA DOS DEMANDADOS.
1. Para derruir as conclusões da Corte local a respeito da natureza da relação jurídica e da responsabilidade pela rescisão contratual, seria imprescindível o revolvimento do acervo fático-probatório, bem como a reinterpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ. Precedentes.
2. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento preconizado na Súmula 543 desta Corte: 'Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento'. Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes.
3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e, de plano, não conhecer do recurso especial."
(AgInt no AREsp 2.529.525/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 5/9/2024.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. NOVA ANÁLISE. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO VERIFICAÇÃO. RELAÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA

Documento eletrônico VDA58831122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:01
Código de Controle do Documento: 73741698-f8a6-4550-801c-a8ee37800be4

DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. CABIMENTO. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. PROPORCIONALIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TEMA N. 971 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da parte insurgente.

2. 'Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador ? integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/ construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento' (Súmula n. 543 do STJ).

3. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).

4. O simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.

5. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático- probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a intepretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

7. 'No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/ incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor? (Tema n. 971 do STJ).

8. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 2.538.988/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024.)

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESILIÇÃO POR INICIATIVA DA PROMITENTE COMPRADORA. INSURGÊNCIA DA INCORPORADORA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO ACESSÓRIO CELEBRADO COM INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. SÚMULA 543/STJ ADOTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SÚMULA 283/STF. TEMA 1.095/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. INAPLICABILIDADE DIANTE DO INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR/CREDOR FIDUCIÁRIO.

1. O Tribunal de origem proferiu o entendimento segundo o qual a Lei n. 9.514/1997 somente regula a rescisão contratual em razão da inadimplência do comprador/financiado, sendo plenamente cabível o Código de Defesa do Consumidor, de forma subsidiária, naquilo que não lhe for conflitante.

2. O Tribunal a quo aplicou ao caso a parte inicial da Súmula n. 543 do STJ, segundo a qual, 'Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento'.

3. Observa-se das razões recursais que a incidência da Súmula 543/STJ não foi impugnada pelo recorrente, o que atrai a incidência da Súmula 283/STF.

4. O acórdão recorrido encontra-se no mesmo sentido da jurisprudência desta Corte, segundo a qual a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 nas hipóteses de inadimplemento do

Documento eletrônico VDA58831122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:01
Código de Controle do Documento: 73741698-f8a6-4550-801c-a8ee37800be4

vendedor/credor fiduciário.
5. Não se aplica à hipótese dos autos, em que houve o inadimplemento do vendedor/credor, o Tema 1.095 dos recursos repetitivos, cuja tese jurídica é a seguinte: Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n. 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (grifei).
Agravo interno improvido."
(AgInt no REsp 1.948.628/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 12/4/2024.)

No que se refere à inversão da multa moratória, o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior.

A propósito:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. REALIZAÇÃO DO LEILÃO DO IMÓVEL. AFASTAMENTO DO DIREITO DOS ADQUIRENTES DE RECEBEREM OS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 83 DO STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA EM FAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. TEMA N.º 971 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. 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 NCPC), não se prestando ao rejulgamento do que foi decidido.
2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos compradores, a depender de quem deu causa à rescisão contratual, nos termos da Súmula n.º 543 do STJ.
3. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor (Tema n.º 971 do STJ).
4. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ.
5. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp 2.383.212/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 29/11/2023.)

Quanto à condenação por danos morais, o acórdão também está em conformidade com o entendimento do STJ, segundo o qual o atraso excessivo na entrega do imóvel pela construtora, na promessa de compra e venda, é capaz de gerar abalo moral passível de indenização ao adquirente.

Nesse sentido:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DANO MORAL DECORRENTE DE ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO. COBRANÇA DE TAXA DE CESSÃO DE DIREITOS. ABUSIVIDADE. RESTITUIÇÃO DEVIDA. INCIDÊNCIA DO CDC. QUESTÃO NÃO PREQUESTIONADA. NÃO CONHECIMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF E 211 DO STJ.

Documento eletrônico VDA58831122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:01
Código de Controle do Documento: 73741698-f8a6-4550-801c-a8ee37800be4

1. 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.
2. Não é cabível a cobrança da taxa de cessão de direitos sobre o valor do contrato prevista nas avenças elencadas na inicial, pois é desproporcional, uma vez que não guarda correspondência com nenhum serviço prestado pela incorporadora, implicando desvantagem exagerada para o consumidor. (REsp n. 1.947.698/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/3/2022, DJe de 7/4/2022.)
3. A alegada afronta ao art. 406 do Código Civil, no tocante à cumulação de juros e correção monetária, não foi objeto de debate na apelação, sendo inovação no recurso, o que atrai a incidência dos óbices das Súmulas 282 e 356 do STF e 211 do STJ.
4. Ausente o prequestionamento, exigido inclusive para as matérias de ordem pública, incidem os óbices dos enunciados n. 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.
5. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no REsp 2.185.310/MA, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 16/5/2025.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.
2. O mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável. Contudo, é cabível a condenação nessa verba no caso de atraso excessivo na entrega da unidade imobiliária.
3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
4. A incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.
5. Agravo interno desprovido."
(AgInt nos EDcl no AREsp 2.357.325/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 13/12/2024.)

Por fim, em relação ao valor da compensação por danos morais, a revisão por esta Corte somente é possível em casos de valor exorbitante ou irrisório, o que não se verifica na espécie. Incide, portanto, a Súmula nº 7/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários sucumbenciais fixados pelas instâncias ordinárias, devidos pela ora recorrente, devem ser majorados para R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), atualizados desde o arbitramento na origem, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58831122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:01
Código de Controle do Documento: 73741698-f8a6-4550-801c-a8ee37800be4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.081.479 / MG

Número Registro: 2025/0411719-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000250302957003 50053955820228130686

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO	: LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO	: ALYSSON DE SOUZA MACEDO
ADVOGADO	: GUILHERME NEUMANN OLIVEIRA - MG186366
INTERES.	: SÉCULUS EMPREENDIMENTOS GERAIS S/A
ADVOGADO	: EDUARDO PAOLIELLO NICOLAU - MG080702
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA59609861 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:47:09
Código de Controle do Documento: ff3c3178-3e03-428f-95a5-9556668e57a6

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59609861 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:47:09
Código de Controle do Documento: ff3c3178-3e03-428f-95a5-9556668e57a6