



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3086559 - ES (2025/0417050-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SC2 SHOPPING MESTRE ALVARO LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445
DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
AGRAVADO : RODRIGO CHAMARELLI DE CEPEDA
ADVOGADO : ALEXANDRE ANACLETO ALVES - ES018265

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL (TEMA 971/STJ). DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresa do ramo imobiliário, em ação voltada à extinção do contrato por atraso na entrega de unidade comercial, na qual o acórdão reconheceu a mora da vendedora, determinou a extinção contratual com devolução de valores, admitiu a inversão da cláusula penal e fixou danos morais.
2. A questão recursal consiste em examinar se (i) a cláusula de tolerância de 180 dias seria abusiva no caso concreto (aplicada sem justificativa); (ii) a entrega condicionada ao pagamento do preço autorizaria a exceção de contrato não cumprido; (iii) inexistência de dano moral no atraso de imóvel comercial.
3. A controvérsia sobre validade e aplicação da cláusula de tolerância, definição da culpa pelo atraso e incidência da exceção de contrato não cumprido demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório, hipóteses vedadas em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
4. A revisão das premissas fáticas que sustentam a cláusula penal e a condenação por dano moral igualmente esbarra na vedação ao reexame de provas (Súmula 7/STJ).
5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3086559 - ES (2025/0417050-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SC2 SHOPPING MESTRE ALVARO LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445
DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
AGRAVADO : RODRIGO CHAMARELLI DE CEPEDA
ADVOGADO : ALEXANDRE ANACLETO ALVES - ES018265

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL (TEMA 971/STJ). DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresa do ramo imobiliário, em ação voltada à extinção do contrato por atraso na entrega de unidade comercial, na qual o acórdão reconheceu a mora da vendedora, determinou a extinção contratual com devolução de valores, admitiu a inversão da cláusula penal e fixou danos morais.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) a cláusula de tolerância de 180 dias seria abusiva no caso concreto (aplicada sem justificativa); (ii) a entrega condicionada ao pagamento do preço autorizaria a exceção de contrato não cumprido; (iii) inexistência de dano moral no atraso de imóvel comercial.

3. A controvérsia sobre validade e aplicação da cláusula de tolerância, definição da culpa pelo atraso e incidência da exceção de contrato não cumprido demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório, hipóteses vedadas em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

4. A revisão das premissas fáticas que sustentam a cláusula penal e a condenação por dano moral igualmente esbarra na vedação ao reexame de provas (Súmula 7/STJ).

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SC2 SHOPPING MESTRE ALVARO LTDA (SC2) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, em desfavor de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL PRELIMINAR SUBORDINAÇÃO TEMÁTICA DO RECURSO ADESIVO ÀS RAZÕES DO RECURSO PRINCIPAL REJEITADA MÉRITO PROMESSA DE COMPRA E VENDA EFEITOS DA REVELIA E PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL CERTIDÃO DE HABITE-SE INSUFICIENTE PARA COMPROVAR A ENTREGA DO BEM AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA ENTREGA DAS CHAVES INCONTROVÉRSIA QUANTO AO ATRASO NA ENTREGA DO BEM CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA ENTREGA AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA ABUSIVIDADE CONSTATADA CONSTITUIÇÃO EM MORA POSSIBILIDADE DE RESCISÃO DO CONTRATO DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO REQUERENTE DANOS MATERIAIS IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL DANO MORAL CONFIGURAÇÃO REDUÇÃO DO QUANTUM INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL POSSIBILIDADE PRECEDENTE DO STJ EQUIPARAÇÃO DAS PARTES COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVER DE INFORMAÇÃO CUMPRIMENTO LEGALIDADE SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI) ABUSIVIDADE PRECEDENTES DO STJ SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA CPC/73 COMPENSAÇÃO RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

1. As exigências do artigo 500 do CPC/73 (diploma vigente à época da prolação da sentença apelada) para a admissibilidade do recurso adesivo consistiam na existência de sucumbência recíproca; na interposição do recurso principal e sua respectiva admissão. Como se pode observar, o legislador não faz qualquer referência à subordinação temática do recurso adesivo ao recurso principal. A subordinação havida entre o recurso adesivo e o recurso principal se dá, tão somente, quanto aos requisitos de admissibilidade deste, pois, em última análise, não admitido o principal ou se dele houver desistência não será admitido o recurso adesivo. Preliminar rejeitada.

2. Embora a construtora requerida tenha, de fato, apresentado o habite-se do imóvel em questão, não obteve o mesmo sucesso ao demonstrar a entrega das chaves no prazo estabelecido contratualmente (30/01/2013), seja mediante termo de vistoria, seja por outro documento hábil a tanto, consoante determina o contrato firmado. Por conseguinte, ainda que se pudesse afastar o efeito da revelia no caso em apreço, é certo afirmar que persiste a ausência de comprovação da entrega das chaves do imóvel no prazo estabelecido, ônus esse que cumpria a requerida se desincumbir.

3. Mostra-se incontroverso o atraso na entrega do imóvel, tendo a requerida se limitado a sustentar que a prorrogação do prazo encontra previsão na Cláusula Quinta do contrato, a qual possibilita a dilação por 180 (cento e oitenta) dias. Ocorre que a previsão de tolerância sem a necessidade de qualquer justificativa por parte da construtora se revela manifestamente abusiva, consoante sinaliza o artigo 51, I, IV e § 1º, do Código de Defesa do Consumidor. **Considera-se abusiva, e, portanto, nula, a cláusula contratual que prorroga o prazo de entrega das chaves do imóvel, devendo ser considerada para**

efeitos de constituição em mora a data originariamente estabelecida para a entrega das chaves, qual seja, 30/01/2013.

4. Ante o descumprimento do prazo de entrega do imóvel pela construtora requerida, não há como impedir a rescisão do contrato pelo autor e, ainda, a restituição integral do valor pago pelo requerente a título de sinal, sem que haja qualquer tipo de retenção.

5. Comprovado o inadimplemento da requerida quanto ao prazo de entrega das chaves do imóvel, deve esta arcar com o pagamento de indenização por danos materiais ao requerente em razão da impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora da construtora. Deste modo, para a fixação do valor do dano material a ser ressarcido, o termo inicial será considerado como a data do atraso na entrega do imóvel (30/01/13), até a data do último pagamento comprovado nos autos (06/06/2013), perfazendo o montante de R\$ 4.320,00 (quatro mil, trezentos e vinte reais).

6. Em situações como a descrita nos autos, esta Corte Estadual vem adotando a possibilidade de condenação por danos morais. No caso em apreço, considera-se excessivo o montante fixado em primeiro grau de jurisdição para reparar o dano moral sofrido pelo requerente. Assim, o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) se mostra proporcional e razoável para compensar o abalo sofrido pelo requerente.

7. Havendo previsão contratual quanto à incidência de cláusula penal moratória apenas para o caso de inadimplemento por parte do consumidor, o mesmo ônus deve recair sobre o fornecedor. REsp 1.614.721/DF (recurso especial repetitivo).

8. No tocante a validade da cobrança da comissão de corretagem, o STJ decidiu a questão sob a sistemática dos recursos repetitivos e considerou válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem (REsp 1.599.511/SP).

9. No caso em apreço, encontram-se discriminados os valores pagos pelos serviços de intermediação de venda da unidade objeto da presente demanda e dos Serviços de Assessoria Técnico-Imobiliária (SATI). Referidos contratos foram assinados um dia após a data em que foi firmada a promessa de compra e venda, a qual traz discriminado o preço total do empreendimento R\$ 182.020,00 - com a indicação, ainda, do valor pago a título de sinal. Com efeito, é certo que os valores discriminados nos autos se referem tanto a pagamentos de Comissão de Corretagem quanto à prestação de Assessoria Técnico-Imobiliária.

10. Embora não possa o requerente alegar o desconhecimento das referidas cobranças, o STJ somente admite a legalidade do pagamento da Comissão de Corretagem e, ao contrário, considera abusiva a cobrança de qualquer valor cobrado a título de Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária (SATI). Destarte, deve ser restituído ao requerente o valor de R\$ 490,00 (quatrocentos e noventa reais), pagos pelo Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária (SATI), de forma simples.

11. Partes reciprocamente sucumbentes, o que enseja a aplicação do artigo 21 do CPC/73 e, por conseguinte, a compensação dos honorários de sucumbência, cujo arbitramento mantém-se em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação.

12. Recursos parcialmente providos. (e-STJ, fls. 509/514 - sem destaque no original)

Os embargos de declaração de SC2 SHOPPING MESTRE ALVARO LTDA foram parcialmente providos (e-STJ, fls. 560/562). Os embargos de declaração subsequentes foram providos (e-STJ, fls. 582/583).

Nas razões do agravo, SC2 apontou (1) não incidência dos óbices sumulares (Súmulas 83, 5 e 7/STJ); (2) cabimento simultâneo de agravo interno e agravo em recurso especial diante de decisão híbrida; (3) necessidade de controle, pelo STJ, da correta aplicação do Tema 971 ao caso concreto.

Não houve apresentação de contraminuta do AREsp por RODRIGO CHAMARELLI DE CEPEDA (RODRIGO).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele conheço, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, SC2 sustentou (1) validade da cláusula de tolerância de 180 dias e ofensa dos arts. 39, V, e 51, IV, do CDC, e do art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964, ao afastar-se a tolerância sem necessidade de justificativa extraordinária; (2) aplicação da exceção de contrato não cumprido e do art. 52 da Lei nº 4.591/1964, afirmando ser lícita a condicionante de entrega das chaves ao pagamento do saldo devedor; (3) limitação da inversão da cláusula penal, com afastamento da cumulação de multa de 2% com juros de 1% ao mês sobre o valor do contrato, por violação dos arts. 407, 408, 409 e 410 do Código Civil; (4) inexistência de dano moral em atraso de entrega de imóvel comercial, por violação do art. 6º, VI, do CDC e dos arts. 186, 927 e 944 do Código Civil.

Houve apresentação de contrarrazões por RODRIGO (e-STJ, fls. 626/637).

Sobre a alegada violação dos arts. 407, 408, 409 e 410 do Código Civil, o Tribunal estadual negou seguimento ao recurso, em razão do Tema 971 desta Corte, motivo pelo qual não será objeto de análise na presente decisão.

Não conheço do recurso especial.

(1) Da violação dos arts. 39, V, e 51, IV, do CDC e do art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964

Afirma SC2 que inexistente abusividade na cláusula de tolerância de 180 dias, sendo desnecessário comprovar *fatores alheios à sua atividade para fins de utilização do prazo em questão* (e-STJ fl. 594). Pede o reconhecimento da validade da tolerância e improcedência dos pedidos fundados em atraso, pois, conforme argumenta, a

jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de ser que "deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 dias corridos de prorrogação para a entrega da unidade" (e-STJ fl. 596).

Defende que o acórdão recorrido distanciou-se do entendimento desta Corte ao considerar possível a utilização da cláusula de tolerância apenas se o empreendedor justificar o atraso, comprovando fato extraordinário.

Verifica-se que o acórdão recorrido decretou a resolução do contrato por culpa da vendedora e determinou a restituição dos valores, inverteu a cláusula penal em favor do comprador e condenou a construtora ao pagamento de danos morais.

O acórdão recorrido estabeleceu a diferença entre a expedição do habite-se e a efetiva entrega das chaves do imóvel, o que não foi comprovado dentro do prazo estabelecido contratualmente (30/1/2013), por meio, por exemplo, do termo de vistoria do imóvel. Ainda, conforme o Tribunal estadual, até a data do ajuizamento da demanda – 10/7/2013, [...] ***não há comprovação de que estas haviam sido entregues pela requerida ao requerente*** (e-STJ fls. 523-524).

Ainda de acordo com o decidido, SC2 se limitou a afirmar a validade da cláusula de dilação de prazo por 180 dias, e [...] *a previsão de tolerância sem a necessidade de qualquer justificativa por parte da construtora se revela manifestamente abusiva* (e-STJ fl. 525). Em razão disso, considerou a data original do contrato – 30/1/2013 – para a constituição da mora e determinou a restituição integral do valor pago pelo adquirente, sem retenção, com a resolução do contrato.

Extrai-se do acórdão recorrido que o Tribunal estadual não negou abstratamente a validade da cláusula, mas reconheceu sua abusividade no caso concreto, por ausência de justificativa, atraindo a incidência do art. 51 do CDC. Rever as condições contratuais e a abusividade no caso concreto encontra óbice nos enunciados 5 e 7 da Súmula desta Corte. A propósito:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. DANO MORAL. MULTA CONTRATUAL REVERSA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por empresa incorporadora contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que manteve condenação por atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida "na planta". A sentença de primeiro grau condenou a construtora ao pagamento de multa contratual reversa, acrescida de juros e correção monetária, além de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

2. O Tribunal local negou provimento à apelação da ré, fundamentando que o prazo de tolerância não afastaria a mora e que o descumprimento contratual ensejaria a inversão da cláusula penal e a reparação por danos morais. Embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em definir: (i) a correta interpretação e aplicação do artigo 43-A da Lei nº 4.591/64, quanto ao

prazo de tolerância de 180 dias para a conclusão do empreendimento imobiliário; (ii) a incidência do artigo 52 da mesma lei e do artigo 476 do Código Civil, quanto ao direito de retenção até a quitação integral do preço; e (iii) os critérios para inversão da cláusula penal e configuração de danos morais, conforme os Temas 970 e 971 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A cláusula de tolerância de 180 dias para entrega do imóvel, quando expressamente pactuada, não é abusiva, mas sua aplicação exige cumprimento do dever de informação e respeito aos princípios das relações de consumo. O descumprimento desses deveres gera responsabilidade civil.

5. A análise pretendida pela recorrente sobre a cláusula de tolerância demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A inversão da cláusula penal deve observar critérios de razoabilidade e proporcionalidade, conforme os Temas 970 e 971 do STJ, para evitar enriquecimento sem causa do adquirente.

7. O atraso excessivo na entrega do imóvel pode configurar dano moral, conforme jurisprudência do STJ, mas a revisão do valor fixado demandaria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.138.207/MG, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025 -- sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ABUSIVIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. COBRANÇA DAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO ANTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Para desconstituir a convicção formada pelas instâncias ordinárias a respeito da abusividade da cláusula de tolerância estabelecida no contrato, far-se-ia necessário incursionar no substrato fático-probatório dos autos, bem como na interpretação de cláusula contratual, o que é defeso a este Tribunal nesta instância especial, conforme se depreende do teor dos Enunciados sumulares n. 5 e 7 do STJ.

2. "Nos termos da jurisprudência do STJ, 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" (EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais. Precedentes.

5. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp n. 1.848.775/RO, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 23/2/2021, DJe de 3/3/2021 -

(2) Da violação do art. 476 do CC e ao art. 52 da Lei nº 4.591/1964

Sustenta SC2 que o acórdão recorrido, a despeito de reconhecer a expedição do HABITE-SE aos 27/12/2012, antes do prazo originário da entrega do empreendimento (30/1/2013), fundamentou que a construtora, para se eximir da responsabilidade, deveria comprovar a efetiva entrega das chaves ao comprador antes de expirado o prazo contratual. Por outro lado, o Tribunal estadual também reconheceu que RODRIGO realizou o pagamento apenas do sinal do negócio.

Defende que concluiu as obras do empreendimento aos 27/12/12, dentro do prazo originariamente previsto na promessa de compra e venda (30/1/2013), sem uso da tolerância, ao passo que o comprador, em seguida, simplesmente não deu cumprimento a sua contraprestação de pagar o preço do imóvel, vindo a ajuizar a ação na origem aos 10/7/2013, ou seja, ante mesmo de esgotado o prazo de tolerância previsto no contrato.

Assim, incidiria a exceção do contrato não cumprido, prevista no art. 476 do CC, bem como o art. 52 da Lei nº 4.591/1964, que condiciona a imissão na posse do adquirente de imóvel ao cumprimento de suas obrigações contratuais.

Conforme o acórdão recorrido, a certidão de “habite-se” não comprova a entrega das chaves nem a imissão na posse, o que torna SC2 inadimplente. Aliás, constou do acórdão recorrido que até a data da propositura da ação, em julho de 2013, não havia comprovação de que as chaves haviam sido entregues. Além disso, considerou nula a cláusula que permite a prorrogação automática do vencimento do contrato – consoante explicitado no tópico anterior.

Portanto, o acórdão recorrido concluiu pela inadimplência da SC2, antes mesmo da discussão sobre saldo, o que afasta a exceção do contrato não cumprido. Mais uma vez, a pretensão encontra impedimento na Súmula 7, pois não é possível alterar a conclusão sobre a culpa da construtora sem reanalisar todas as provas do processo. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RITO COMUM. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA PELO CONTRATANTE. SÚMULA 543/STJ. LUCROS CESSANTES. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Na espécie, o Tribunal de origem, à luz das provas dos autos, reconheceu que a culpa pelo desfazimento do compromisso de compra e venda foi da construtora, em razão do atraso excessivo na entrega do imóvel. A reforma desse entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

2. Na forma da Súmula 543/STJ, "[n]a 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".

3. Nos autos do REsp 2.015.374/SP, a Quarta Turma do STJ definiu que, na hipótese de imóvel não edificado, o atraso na entrega do bem por culpa da construtora não gera lucros cessantes automáticos, de modo que compete ao autor a prova da ocorrência desse tipo de dano.

4. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.504.725/MT, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. MORA INJUSTIFICADA DAS RÉS. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543 DO STJ. CERCA DE 1 ANO E 7 MESES DE ATRASO. DANO MORAL CONFIGURADO. SÚMULA 7 DO STJ.

1. No presente caso, o acolhimento da pretensão recursal, para afastar a culpa da construtora pelo atraso na entrega do imóvel, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.

2. De acordo com o entendimento sumulado 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" (Súmula 543/STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame dos fatos que informaram a causa, vedado em recurso especial.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.083.056/RJ, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022 - sem destaque no original)

(3) Da violação do art. 6º, VI, do CDC e dos arts. 186, 927 e 944 do CC

Argumenta SC2 que, ausentes circunstâncias excepcionais para dano moral; mera frustração de expectativa em imóvel comercial não configura violação de direito da personalidade (e-STJ, fls. 613/615).

No entanto, o Tribunal estadual, ao fixar os danos morais, pontuou particularidades do caso concreto, **como frustração comprovada de atividade profissional, reorganização patrimonial (venda de outro imóvel) e investimento prévio na instalação do consultório** (e-STJ fl. 527).

Rever as conclusões do acórdão recorrido encontra óbice no enunciado 7 da Súmula desta Corte, conforme jurisprudência dominante:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO EM OBRAS DE INFRAESTRUTURA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO INEXISTENTE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado na alegação de violação aos arts. 489, § 1º, III, e 1.022, II, do CPC/2015, em ação indenizatória por atraso em obras de infraestrutura de loteamento. A parte recorrente sustentou omissões no acórdão estadual, buscando a anulação do julgado para novo exame das matérias suscitadas em embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão:

- (i) definir se houve negativa de prestação jurisdicional pela ausência de análise de pontos relevantes suscitados em embargos de declaração;*
- (ii) verificar se o exame das matérias deduzidas no recurso especial demandaria reexame de fatos e provas, hipótese vedada pela Súmula 7 do STJ.*

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O órgão julgador estadual enfrentou de forma fundamentada as questões submetidas, inexistindo omissão ou negativa de prestação jurisdicional, o que afasta a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

4. A revisão das conclusões adotadas pelo tribunal de origem demandaria o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, providências inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. A mera transcrição de dispositivos legais e súmulas, desacompanhada da demonstração concreta de como a análise recursal prescindiria da reapreciação fática, não configura impugnação específica apta a superar os óbices de admissibilidade.

6. A jurisprudência pacífica do STJ reafirma que o inadimplemento contratual, consistente em atraso na entrega de imóvel, não gera, por si só, dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais, cujo exame igualmente demanda incursão no acervo probatório.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo não conhecido.

(AREsp n. 2.953.407/PB, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025 - sem destaque no original)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICIALIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com base no conjunto fático-probatório, concluiu pela existência de dano moral em razão do excessivo atraso na entrega do imóvel (16 meses), o que extrapolou o mero inadimplemento contratual.

2. A pretensão de afastar a condenação por danos morais, sob a alegação de que o dano não é presumido, demandaria o reexame das circunstâncias fáticas que levaram a conclusão do Tribunal de

origem, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o conhecimento do recurso especial tanto pela alínea a quanto pela alínea c do permissivo constitucional.

4. Agravo em recurso especial desprovido.

(AREsp n. 3.025.441/RS, relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 18/2/2026 - sem destaque no original)

Ademais, o entendimento adotado não destoa dos julgados desta Corte, que exige circunstâncias excepcionais além do mero inadimplemento para a caracterização dos danos morais:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LEGITIMIDADE PASSIVA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL. LUCROS CESSANTES. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que é solidária a responsabilidade entre os fornecedores constantes da cadeia de produção ou de prestação de serviços. Precedentes.

Incidência da Súmula 83/STJ.

2. A alegação de caso fortuito ou força maior, sem demonstração concreta do nexo causal com o atraso, não afasta a responsabilidade da construtora, sendo que a revisão dessa conclusão esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. 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 na entrega do imóvel foi de aproximadamente 1 (um) ano e 7 (sete) meses após o prazo de tolerância.

4. O valor fixado a título de danos morais (R\$ 6.000,00) foi considerado proporcional e adequado, não configurando hipótese excepcional que justifique sua revisão em sede de recurso especial.

5. "Nos termos da jurisprudência do STJ, 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" (AgInt no AREsp 1.020.223/AM, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 23/11/2017).

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 3.184.319/MT, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 30/4/2026 - sem destaque no original)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE ARTIGOS DO CÓDIGO CIVIL E DO CDC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento nas Súmulas 282 e 356 do STF e 5 e 7 do STJ.

2. A parte agravante sustenta que o recurso especial preenche os requisitos necessários ao seu conhecimento e provimento, alegando que os dispositivos legais apontados como violados foram enfrentados pelo Tribunal de origem e que não seria necessário o revolvimento de fatos e provas.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser conhecido, considerando: (i) a ausência de prequestionamento dos dispositivos legais indicados como violados; e (ii) a necessidade de reexame de fatos e provas para análise da controvérsia.

III. Razões de decidir

4. O prequestionamento, ainda que implícito, exige que o acórdão recorrido tenha tratado expressamente das teses jurídicas relacionadas aos dispositivos legais indicados como violados. No caso, não houve pronunciamento sobre as matérias suscitadas, o que atrai a incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

5. A análise da controvérsia demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

6. A função uniformizadora do recurso especial não permite sua utilização para reexame de fatos e provas, sendo necessário que a parte recorrente demonstre objetivamente que a análise fática estabilizada no acórdão recorrido se enquadra em outra moldura jurídica, o que não ocorreu no caso.

7. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o mero inadimplemento contratual não gera, por si só, dano moral indenizável, salvo em casos de atraso excessivo ou circunstâncias específicas, como no caso dos autos, em que o Tribunal local considerou excessivo o atraso de praticamente dois anos.

IV. Dispositivo

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.984.447/RS, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025 - sem destaque no original)

Ante o exposto, conheço do agravo em recurso especial para NÃO CONHECER do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de RODRIGO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.086.559 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0417050-0

Número de Origem:
00184880620138080048 184880620138080048

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SC2 SHOPPING MESTRE ALVARO LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445

DIOGO PAIVA FARIA - ES012151

AGRAVADO : RODRIGO CHAMARELLI DE CEPEDA

ADVOGADO : ALEXANDRE ANACLETO ALVES - ES018265

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026