



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3086716 - PA (2025/0418620-3)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ALZETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : BATUIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA - AM009169
PALOMA TAVARES FEITOZA VIEIRA - AM008759
AGRAVADO : MARCIO ROBERTO RODRIGUES DA PENHA
ADVOGADO : FELIPE PORTELLA NEVES - PA16316A
TERC INTER : ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S.A. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADA : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DO STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Afasta-se a Súmula n. 182/STJ, se a parte, no agravo em recurso especial, impugna de forma específica todos os fundamentos da decisão que negou seguimento ao apelo extremo.

2. Não há falar em violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem se pronuncia, de forma fundamentada, sobre todas as questões postas a julgamento, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, no caso de atraso na entrega do imóvel, os lucros cessantes devem ser contabilizados até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

4. Conquanto o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não seja capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, é cabível a condenação nessa verba na hipótese de atraso excessivo, circunstância reconhecida pelo Tribunal de origem no caso dos autos.

5. A revisão do valor arbitrado a título de danos morais em sede de recurso especial somente é possível quando manifestamente irrisório ou exorbitante, o que não se verifica na espécie, em que a indenização foi fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Incidência da Súmula n. 7/STJ.

6. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo em recurso especial 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3086716 - PA(2025/0418620-3)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ALZETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : BATUIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA - AM009169
PALOMA TAVARES FEITOZA VIEIRA - AM008759
KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467A
AGRAVADO : MARCIO ROBERTO RODRIGUES DA PENHA
ADVOGADO : FELIPE PORTELLA NEVES - PA16316A
TERC INTER : ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S.A. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADA : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DO STJ. *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Afasta-se a Súmula n. 182/STJ, se a parte, no agravo em recurso especial, impugna de forma específica todos os fundamentos da decisão que negou seguimento ao apelo extremo.

2. Não há falar em violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem se pronuncia, de forma fundamentada, sobre todas as questões postas a julgamento, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, no caso de atraso na entrega do imóvel, os lucros cessantes devem ser contabilizados até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

4. Conquanto o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não seja capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, é cabível a condenação nessa verba na hipótese de atraso excessivo, circunstância reconhecida pelo Tribunal de origem no caso dos autos.

5. A revisão do valor arbitrado a título de danos morais em sede de recurso especial somente é possível quando manifestamente irrisório ou exorbitante, o que não se verifica na espécie, em que a indenização foi fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Incidência da Súmula n. 7/STJ.

6. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo em recurso especial para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ALZETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e BATUIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão da Presidência do STJ (e-STJ fls. 544/545), que não conheceu do agravo em recurso especial, com fundamento no art. 932, III, do CPC, no art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ, e na Súmula n. 182/STJ.

Em suas razões (e-STJ fls. 549/555), a parte agravante sustenta que impugnou, de forma específica, todos os fundamentos da decisão que negou seguimento ao recurso especial, inclusive aquele relativo à Súmula n. 83/STJ, tanto no que se refere aos lucros cessantes quanto no que tange aos danos morais, o que afastaria a incidência do óbice sumular aplicado pela Presidência.

Sem impugnação (e-STJ fl. 560).

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece prosperar.

Nova leitura das razões do agravo em recurso especial às e-STJ fls. 484/501 permite notar que a parte recorrente impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão que negou seguimento ao apelo (e-STJ fls. 480/483), em especial o relativo ao óbice da Súmula n. 83/STJ. Com efeito, a agravante, no tópico V.A do agravo em recurso especial, sustentou a inaplicabilidade do referido verbete ao argumento de que a orientação do Superior Tribunal de Justiça seria contrária ao acórdão recorrido no que concerne ao termo final dos lucros cessantes, apresentando precedente que entende divergente. De igual modo, nos tópicos V.B e VI.B da referida peça, enfrentou o óbice da Súmula n. 83/STJ quanto aos danos morais, invocando o Recurso Especial n. 1.641.037/SP como paradigma da tese de impossibilidade de presunção de dano moral por mero descumprimento contratual.

Não há, portanto, suporte fático para a aplicação da regra do art. 932, III, do CPC, também prevista na Súmula n. 182/STJ.

Ante o exposto, com fundamento no art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, reconsidero a decisão da Presidência (e-STJ fls. 544/545) para permitir nova apreciação do agravo em recurso especial.

Trata-se de agravo interposto contra a decisão que negou seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, impugna acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Pará assim ementado:

“PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL. PRECEDENTES. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. VALOR RAZOÁVEL. PRECEDENTES. ÍNDICES DE CORREÇÃO E JUROS. TAXA APLICÁVEL APÓS A VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. VARIAÇÃO DA TAXA SELIC. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.” (e-STJ fl. 349)

Embargos de declaração rejeitados (e-STJ fls. 387/395).

Nas razões do apelo extremo (e-STJ fls. 405/421), a parte recorrente aponta, preliminarmente, violação do art. 1.022, II, c/c art. 489, II, § 1º, do Código de

Processo Civil, ao argumento de que o Tribunal de origem teria deixado de se manifestar sobre a expedição do habite-se como marco final do inadimplemento e sobre os termos do art. 52 da Lei n. 4.591/1964, a despeito da oposição de embargos de declaração.

No mérito, sustenta, em síntese, três teses. Primeiro, aponta violação do art. 52 da Lei n. 4.591/1964 e dissídio jurisprudencial no tocante ao termo final dos lucros cessantes, argumentando que este deveria ser fixado na data de expedição do habite-se (25/2/2015), e não na data de disponibilização das chaves. Segundo, invoca dissídio jurisprudencial quanto à impossibilidade de presunção de dano moral por mero descumprimento contratual, apontando como paradigma o Recurso Especial n. 1.641.037/SP. Terceiro, alega violação do art. 944 do Código Civil, ao fundamento de que o *quantum* indenizatório fixado a título de danos morais (R\$ 10.000,00) seria excessivo e desconforme com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Contrarrazões às e-STJ fls. 458/479.

O recurso especial foi obstado na origem, o que deu ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

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

O recurso especial merece conhecimento apenas em parte e, nessa extensão, não comporta provimento.

Inicialmente, quanto à alegada violação do art. 1.022, II, c/c art. 489, II, § 1º, do Código de Processo Civil, o recurso especial não merece provimento.

Com efeito, da leitura do acórdão proferido no agravo interno em apelação (e-STJ fls. 347/353) e do acórdão proferido nos embargos de declaração (e-STJ fls. 387/395), extrai-se que o Tribunal de origem enfrentou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas a julgamento. No tocante ao termo final dos lucros cessantes, a Corte estadual consignou expressamente que “*no que tange a condenação dos lucros cessantes requer que seja considerado o termo final a data de expedição do habite-se, não possui razão o recorrente*” (e-STJ fl. 351), adotando como razão de decidir a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmada no sentido de que a indenização é devida até a data da disponibilização das chaves. Nos embargos de declaração, a mesma questão foi reenfrentada, com expressa menção à tese de julgamento de que “*os lucros cessantes em caso de atraso na entrega de imóvel são devidos até a efetivação da disponibilização das chaves ao adquirente*” (e-STJ fl. 390).

De igual modo, no tocante aos danos morais, o Tribunal de origem pronunciou-se de forma fundamentada, assentando que o atraso na entrega do imóvel, iniciado em 31/5/2015 e encerrado em 17/3/2016, caracterizaria hipótese apta a ensejar o reconhecimento do dano extrapatrimonial, com invocação de precedente desta Corte Superior no sentido de que o atraso excessivo ultrapassa o mero inadimplemento contratual (e-STJ fls. 349/350).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não configura ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil o fato de o Tribunal de origem, embora sem

examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

No que concerne ao termo final dos lucros cessantes, o recurso especial não merece conhecimento.

O Tribunal de origem fixou como termo final da indenização por lucros cessantes a data da disponibilização das chaves ao adquirente, em conformidade com a orientação desta Corte Superior.

Com efeito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça encontra-se pacificada no sentido de que, no caso de atraso na entrega do imóvel, os lucros cessantes devem ser contabilizados até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma, sendo inaplicável, para tal fim, a data da expedição do habite-se. Nesse sentido:

“[...] os lucros cessantes devem ser contabilizados até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.” (AgInt no AREsp n. 2.601.662/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025.)

No tocante ao cabimento do dano moral, o recurso especial também não ultrapassa o juízo de admissibilidade.

Assiste razão à recorrente quando sustenta que o simples inadimplemento contratual, por si só, não gera dano moral presumido. Essa é, de fato, a orientação consolidada no âmbito deste Superior Tribunal de Justiça. Ocorre, contudo, que a mesma jurisprudência reconhece exceção à regra geral: configura-se o dano extrapatrimonial quando o atraso na entrega do imóvel é excessivo, circunstância que ultrapassa o mero descumprimento contratual e atinge a esfera de direitos da personalidade do adquirente.

No caso dos autos, o Tribunal de origem reconheceu expressamente a caracterização do atraso excessivo, consignando que o descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, computado o período de tolerância, iniciou-se em 31/5/2015 e se estendeu até 17/3/2016. A partir desse substrato fático, a Corte estadual aplicou ao caso precisamente a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça que admite o dano moral em hipóteses de atraso excessivo. A propósito:

“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 superior a um ano.” (AgInt no AREsp n. 2.270.293/PA, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 4/9/2025.)

Mantém-se, portanto, a conclusão do acórdão recorrido, pois em conformidade com o entendimento desta Corte.

Por fim, quanto à alegada violação do art. 944 do Código Civil, no tocante ao *quantum* indenizatório fixado a título de danos morais, o recurso especial igualmente não merece conhecimento.

A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que o valor fixado nas instâncias ordinárias a título de compensação por dano moral somente

comporta revisão em sede de recurso especial nas hipóteses excepcionais de manifesta irrisoriedade ou exorbitância, sob pena de exigir o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência obstada pelo enunciado da Súmula n. 7/STJ.

Na espécie, o montante arbitrado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), considerado o atraso excessivo reconhecido pelas instâncias ordinárias, não se revela irrisório nem exorbitante, estando em harmonia com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade e com os parâmetros adotados por esta Corte em casos análogos. Aplicável, portanto, o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo julgamento, conheço do agravo em recurso especial para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 11% (onze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Aglnt no AREsp 3.086.716 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0418620-3

Número de Origem:

03112691020168140301 3112691020168140301

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do Aglnt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALZETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : BATUIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467

CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963

RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA - AM009169

PALOMA TAVARES FEITOZA VIEIRA - AM008759

AGRAVADO : MARCIO ROBERTO RODRIGUES DA PENHA

ADVOGADO : FELIPE PORTELLA NEVES - PA16316A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALZETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : BATUIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467

RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA - AM009169

PALOMA TAVARES FEITOZA VIEIRA - AM008759

AGRAVADO : MARCIO ROBERTO RODRIGUES DA PENHA

ADVOGADO : FELIPE PORTELLA NEVES - PA16316A

TERC INTER : ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO
JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADA : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026