SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3108271 - BA (2025/0446115-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	LOTEAMENTO PORTAL RESIDENCE SPE LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO LUIS DE ALBUQUERQUE CARDOSO - BA017485
		WALTER NEY VITA SAMPAIO - BA017504
AGRAVADO	:	GERUSA DE JESUS DOS SANTOS
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DA BAHIA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO EXPRESSIVO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DAS TESES SOBRE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR (ARTS. 186, 393 E 944, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC). INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. DANO MORAL MANTIDO. EXCEPCIONALIDADE DO CASO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresa do setor imobiliário contra decisão que inadmitiu o apelo nobre em ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de atraso superior a quatro anos na entrega de lote urbano, com rescisão do contrato e condenação em danos morais fixados em R$ 10.000,00 [dez mil reais].

2. O objetivo recursal é decidir se (i) as teses de caso fortuito e força maior, fundadas nos arts. 186, 393 e 944, parágrafo único, do CC, podem afastar a responsabilidade pelo atraso; e (ii) a condenação por dano moral pode ser afastada ou revista em sede especial.

3. A despeito da oposição de embargos de declaração, a ausência de pronunciamento específico do Tribunal estadual sobre caso fortuito e força maior impede a análise das teses no recurso especial, atraindo o

Documento eletrônico VDA59900491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/09/2026 12:32:27
Publicação no DJEN/CNJ de 14/09/2026. Código de Controle do Documento: 7d6a6710-7a6e-4997-9a78-def8f08d9c29

enunciado da Súmula 211/STJ.

4. O atraso excepcional na entrega do empreendimento, reconhecido pelas instâncias ordinárias como superior a quatro anos e apto a ultrapassar o mero inadimplemento contratual, não pode ser revisto em recurso especial por demandar reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido; recurso especial não conhecido.

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, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59900491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/09/2026 12:32:27
Publicação no DJEN/CNJ de 14/09/2026. Código de Controle do Documento: 7d6a6710-7a6e-4997-9a78-def8f08d9c29

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3108271 - BA (2025/0446115-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	LOTEAMENTO PORTAL RESIDENCE SPE LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO LUIS DE ALBUQUERQUE CARDOSO - BA017485
		WALTER NEY VITA SAMPAIO - BA017504
AGRAVADO	:	GERUSA DE JESUS DOS SANTOS
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DA BAHIA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO EXPRESSIVO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DAS TESES SOBRE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR (ARTS. 186, 393 E 944, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC). INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. DANO MORAL MANTIDO. EXCEPCIONALIDADE DO CASO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresa do setor imobiliário contra decisão que inadmitiu o apelo nobre em ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de atraso superior a quatro anos na entrega de lote urbano, com rescisão do contrato e condenação em danos morais fixados em R$ 10.000,00 [dez mil reais].

2. O objetivo recursal é decidir se (i) as teses de caso fortuito e força maior, fundadas nos arts. 186, 393 e 944, parágrafo único, do CC, podem afastar a responsabilidade pelo atraso; e (ii) a condenação por dano moral pode ser afastada ou revista em sede especial.

3. A despeito da oposição de embargos de declaração, a ausência de pronunciamento específico do Tribunal estadual sobre caso fortuito e força maior impede a análise das teses no recurso especial, atraindo o

Documento eletrônico VDA59363330 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:00
Código de Controle do Documento: 55ec0a9f-12c5-4d74-81c0-43b28767e84c

enunciado da Súmula 211/STJ.

4. O atraso excepcional na entrega do empreendimento, reconhecido pelas instâncias ordinárias como superior a quatro anos e apto a ultrapassar o mero inadimplemento contratual, não pode ser revisto em recurso especial por demandar reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido; recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LOTEAMENTO PORTAL RESIDENCE SPE LTDA. (LOTEAMENTO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado:

> ***CONSUIDOR. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESCISÃO. PLEITO. VALORES. RESTITUIÇÃO IMEDIATA. SUMULA 543/STJ. INCIDÊNCIA. ILÍCITO. EVIDÊNCIA. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. SENTENÇA. MANUTENÇÃO***.
>
> *I – De acordo com o entendimento pacificado no enunciado da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, havendo resolução contratual por culpa do promitente vendedor do imóvel, à ele cabe proceder, imediata e integralmente, a restituição das parcelas pagas.*
>
> *II - Caracterizado o ato ilícito pela demora injustificada no cumprimento contratual e mesmo de restituir os valores pagos pelo consumidor, considerando o transcurso de mais de quatro anos sem adimplemento, caracterizado está o dano moral, a ser reparado mediante o pagamento de indenização ao consumidor no patamar de dez mil reais, razão da manutenção da sentença que, com propriedade, bem aplicou a lei e a Jurisprudência incidentes à espécie.*
>
> ***RECURSO NÃO PROVIDO*** (e-STJ, fl. 610).

Os embargos de declaração opostos por LOTEAMENTO foram rejeitados (e-STJ, fls. 882-899).

Nas razões do presente agravo, LOTEAMENTO alegou (1) que a inadmissibilidade do recurso especial com base em súmula, por inobservância ao direito de acesso à Justiça e ao princípio da inafastabilidade do controle jurisdicional; e (2) o prequestionamento dos dispositivos legais indicados violados; e (3) a existência de divergência jurisprudencial.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 806-813).

Documento eletrônico VDA59363330 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:00
Código de Controle do Documento: 55ec0a9f-12c5-4d74-81c0-43b28767e84c

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por GERUSA DE JESUS DOS SANTOS (GERUSA) contra LOTEAMENTO, por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) firmado entre as partes, no que se refere ao prazo de entrega do empreendimento.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, LOTEAMENTO alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 186, 393, 944, parágrafo único, do CC, ao sustentar **(1)** a ocorrência de caso fortuito externo e motivo de força maior que impediram o prosseguimento e conclusão do empreendimento no prazo previsto, em decorrência de atraso na expedição do alvará por parte do Poder Público Municipal, além de fortes chuvas que impediram o regular andamento das obras, a pandemia do Covid-19, que provocou ausência de mão de obra e falta de insumos afetando toda a atividade da construção civil no país; e **(2)** a ausência de ato ilícito que possa ensejar sua condenação a título de danos morais.

(1) Do caso fortuito ou motivo de força maior

Na hipótese dos autos, o Tribunal estadual limitou-se a consignar que "o desfazimento do contrato objeto da lide decorreu de culpa exclusiva do Apelante, promissário vendedor, que descumpriu prazos contratuais e condições de entrega do empreendimento imobiliário e mesmo após ultrapassados quatro anos de mora o contrato ainda não teria sido adimplido pela Ré, razão do ajuizamento da demanda" (e-STJ, fl. 617).

Verifica-se, portanto, que a despeito de suscitada a discussão da matéria em embargos de declaração, o Colegiado local não se pronunciou sobre a ocorrência de caso fortuito ou motivo de força maior, a justificar o atraso na entrega do empreendimento, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento.

Incide, ao caso, o comando da Súmula n. 211 do STJ.

A propósito:

Documento eletrônico VDA59363330 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:00
Código de Controle do Documento: 55ec0a9f-12c5-4d74-81c0-43b28767e84c

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DE ALTERAÇÃO SOCIETÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO EVIDENCIADAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULAS N. 211/STJ, 282 E 356/STF. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria controvertida foi devidamente enfrentada pelo colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, com enfoque suficiente a autorizar o conhecimento do recurso especial, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação.

2. A jurisprudência consolidada neste Tribunal Superior firmou-se no sentido de que a análise de tese no âmbito do recurso especial exige a prévia discussão perante o Tribunal de origem, sob pena de incidirem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, bem como o enunciado da Súmula 211/STJ. Também não é o caso de se considerar a ocorrência do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015*.*

3. Não ocorrência da prescrição prevista no art. 206, § 3º, VII, b, do CC/2002, pois a lide não versa sobre balanço referente ao exercício em que a violação tenha sido praticada ou reunião/assembleia geral que deva tomar conhecimento, nem acerca das hipóteses de prazo decadencial previstas no art. 178, II, do CC/2002 (erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão).

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp nº 2.356.168/BA, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 18/3/2024, DJe de 20/3/2024 – sem destaques no original)

(2) Do dano moral

Por sua vez, a Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp nº 1.642.314/SE, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe de 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp nº 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 9/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp nº 202.564/RJ , Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ de 1º/10/2001; e REsp nº 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 8/11/2016); e

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas da caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp nº 1.637.627/RJ, DJe de 14/12/2016; REsp

Documento eletrônico VDA59363330 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:00
Código de Controle do Documento: 55ec0a9f-12c5-4d74-81c0-43b28767e84c

nº 1.633.274/SP; DJe de 11/11/2016; AgRg no AREsp nº 809.935/RS, DJe de 11/3/2016; e REsp nº 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe de 6/9/2016.

Na hipótese vertente, o fundamento da condenação por dano moral está calcado nas seguintes razões:

> *Na hipótese dos autos, o desfazimento do contrato objeto da lide decorreu de culpa exclusiva do Apelante, promissário vendedor, que descumpriu prazos contratuais e condições de entrega do empreendimento imobiliário e mesmo após ultrapassados quatro anos de mora o contrato ainda não teria sido adimplido pela Ré, razão do ajuizamento da demanda.*
> *[...]*
> *Assim sendo, mantenho a sentença que, com propriedade visualizou ilícito na omissão/demora desproporcional (na hipótese ultrapassados muito mais que quatro anos sem cumprir a oferta feita ao consumidor), fixando-se o patamar indenizatório, a título de dano moral, em dez mil reais, porque proporcional ao ilícito e necessário a empreender os fins sancionatórios e educativos do instituto* (e-STJ, fls. 617-619).

Verifica-se que a fixação da indenização por danos morais decorreu da excepcionalidade do caso, tendo em vista o excessivo atraso no prazo de entrega do empreendimento (mais de 4 anos), além das consequências de natureza subjetiva que o órgão julgador local entendeu ultrapassar a esfera do mero descumprimento contratual, de modo que a alteração desse entendimento exigiria a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 desta Corte.

Nesse sentido, respeitadas as bases fáticas de cada caso, confira-se o precedente abaixo:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. SÚMULA 568/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO EXPRESSIVO E PECULIARIDADES PRESENTES. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. DANOS MORAIS. VALOR ADEQUADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.*
> *1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal" (AgInt no REsp 1.853.761/SP,*
> *Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021).*
> *2. "No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso*

Documento eletrônico VDA59363330 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:00
Código de Controle do Documento: 55ec0a9f-12c5-4d74-81c0-43b28767e84c

> *especial" (AgInt no REsp 1.684.875/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe de 30/10/2017).*
> *3. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, o montante fixado em R$ 10.000,00 (dez mil reais) não se mostra irrisório nem desproporcional aos danos suportados pela parte autora, considerando o atraso por período expressivo e ocorrência de fatos que impedem a construção de casa no lote objeto de compra e venda.*
> *4. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no REsp nº 2.059.554/AC, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

Deixo de majorar o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista a sua fixação no percentual máximo pelo acórdão recorrido.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA59363330 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:00
Código de Controle do Documento: 55ec0a9f-12c5-4d74-81c0-43b28767e84c