



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3131118 - BA(2025/0486830-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : JHSF BAHIA S.A.
OUTRO NOME : JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921
JOÃO BERNARDO OLIVEIRA DE GÓES - BA021646
AGRAVADO : CRISTIAN ERNICA BERTON
AGRAVADO : INDIRA BASTOS MARRUL
ADVOGADOS : MATHEUS DE CERQUEIRA Y COSTA - BA014144
JANAÍNA GALVÃO NEVES - BA035865

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO. ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. DANO MATERIAL. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANO MORAL. ATRASO EXCESSIVO E INJUSTIFICADO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem fundamentou consistentemente o acórdão recorrido e as questões de mérito foram devidamente analisadas e discutidas de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a configuração do dano material e o *quantum* apurado com base em perícia técnica demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A condenação em danos morais está em consonância com a jurisprudência do STJ, que admite indenização por atraso significativo na entrega de imóvel habitacional, desde que demonstradas circunstâncias excepcionais que vulnerem a dignidade do consumidor.

4. Agravo conhecido. Recurso parcialmente conhecido e, na extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3131118 - BA(2025/0486830-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : JHSF BAHIA S.A.
OUTRO NOME : JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921
JOÃO BERNARDO OLIVEIRA DE GÓES - BA021646
AGRAVADO : CRISTIAN ERNICA BERTON
AGRAVADO : INDIRA BASTOS MARRUL
ADVOGADOS : MATHEUS DE CERQUEIRA Y COSTA - BA014144
JANAÍNA GALVÃO NEVES - BA035865

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO. ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. DANO MATERIAL. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANO MORAL. ATRASO EXCESSIVO E INJUSTIFICADO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem fundamentou consistentemente o acórdão recorrido e as questões de mérito foram devidamente analisadas e discutidas de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a configuração do dano material e o *quantum* apurado com base em perícia técnica demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A condenação em danos morais está em consonância com a jurisprudência do STJ, que admite indenização por atraso significativo na entrega de imóvel habitacional, desde que demonstradas circunstâncias excepcionais que vulnerem a dignidade do consumidor.

4. Agravo conhecido. Recurso parcialmente conhecido e, na extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por **JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA** contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado:

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO PELO RITO COMUM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. ATRASO SUPERIOR À CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. EMPREENDIMENTO NÃO CONCLUÍDO CONFORME O PLANEJADO. PERÍCIA JUDICIAL CONCLUSIVA. DANOS MATERIAIS DEVIDOS. ABATIMENTO SOBRE O VALOR DA OBRA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. INDENIZAÇÃO ARBITRADA COM PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

I – Caso em exame

1. O cerne da inconformidade em apreço reside no alegado desacerto da sentença que, considerando que o imóvel objeto da lide foi entregue com atraso e divergente da proposta do empreendimento, condenou a apelante ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$12.000,00 (doze mil reais); além de ressarcimento equivalente a 10% (dez por cento) do valor do bem.

II – Questão em discussão

2. Discute-se a possibilidade de acolhimento das razões recursais, ensejando o provimento do recurso de apelação.

III – Razões de decidir

3. O contrato de compra e venda de imóvel entabulado entre as partes foi firmado em 30/9/2008 (ID. 255866406 – pág. 31 pdf), com previsão de conclusão das obras em 30/9/2011, com a tolerância de 180 dias (ID. 255866406 – pág. 19 pdf).

4. O prazo contratual de entrega da unidade não foi observado, sobretudo porque o “habite-se” somente foi expedido em 13/11/2012 (ID. 79596406).

5. As incongruências detectadas na ocasião da entrega da obra, em contraponto à proposta apresentada ao consumidor na aquisição, foi aferida mediante prova pericial, conclusiva no sentido de que “o empreendimento não foi concluído, conforme o planejado no Masterplan” (ID. 79596671).

6. Ultrapassado o prazo contratual, incluindo o prazo de tolerância; além de entrega incompleta do empreendimento – aferida em perícia judicial, necessária a responsabilização do apelado, em decorrência do atraso da obra, a ensejar o pagamento de indenização por danos materiais e morais. Precedentes do STJ e desta Corte de Justiça.

7. O descumprimento contratual autoriza o abatimento sobre o valor da obra. Inteligência do artigo 18, §1º, inciso III do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.

8. O valor arbitrado em primeiro grau a título de danos morais – R\$12.000,00 (doze mil reais), atende aos parâmetros de proporcionalidade e razoabilidade.

IV – Dispositivo e tese

9. Recurso de apelação não provido, majorando-se os honorários advocatícios sucumbenciais para 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §11 do Código de Processo Civil.” (Fls. 1453-1454)

Os embargos de declaração foram rejeitados às fls. 1529-1532.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, ante a omissão na análise das teses de ausência de data fixada para o lançamento das demais fases do empreendimento, e consequente inexistência de dano; e ausência de prejuízo material comprovado;

(ii) arts. 186 e 927 do Código Civil, uma vez que o reconhecimento de dano moral presumido é incabível e contraria a jurisprudência do STJ sobre o tema; e

(iii) arts. 186, 187, 188, I, 500 e 927 do Código Civil, pois a condenação em danos materiais equivalente a 10% do valor do imóvel carece de amparo técnico e de prova do prejuízo efetivo, além de desconsiderar a valorização imobiliária e o adimplemento substancial do contrato.

Foram ofertadas contrarrazões às fls. 1566-1576.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o Relatório.

VOTO

A irresignação não prospera.

Cuida-se, na origem, de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada contra JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, em razão do atraso na entrega do empreendimento imobiliário e propaganda enganosa.

A sentença julgou os pedidos parcialmente procedentes os pedidos nos seguintes termos:

*"a) condenar a empresa ré a pagar, a título de **danos morais**, o valor de R\$ 12.000,00 (-), corrigido monetariamente, pelo IPCA, a partir do arbitramento, e com incidência de juros de mora, a partir da citação, de 1% mês até o dia 29/08/2024 e conforme o disposto no art. 406, §1º, do Código Civil (redação introduzida pela Lei nº 14.905/24), a partir de 30/08/2024;*

*b) determinar o **abatimento de 10% do valor do bem**, em razão da ausência de entrega das benfeitorias previstas no "masterplan", procedendo-se à restituição do importe aos requerentes, com aplicação de correção monetária, pelo IPCA, a partir da ultimação do termo final de entrega do bem (maio de 2013, inclusive) e juros de mora, a partir da citação, no percentual de 1% mês até o dia 29/08/2024 e conforme o disposto no art. 406, §1º, do Código Civil (redação introduzida pela Lei nº 14.905/24), a partir de 30/08/2024.*

Diante da sucumbência recíproca, fixo as custas processuais no percentual de 20% (-) para a parte autora e 80% (-) para a parte ré. No que tange aos honorários advocatícios, arbitro-os em 15% (-) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, determinando o pagamento de 20% (-) de tal quantia pelos demandantes à parte requerida, bem como pagamento de 80% (-) do montante, pela empresa acionada ao advogado dos acionantes, suspendendo-se, em relação à parte autora, a exigibilidade da cobrança, nos termos do disposto no §3º, do art. 98, do CPC." (Fls. 1340-1355)

Os embargos de declaração foram providos para impor os ônus de sucumbência integralmente à parte ré (fls. 1403-1404).

O Tribunal de Justiça do Estado da Bahia confirmou a sentença e majorou os honorários de sucumbência para 20%.

O agravante alega violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, ante a omissão na análise das teses de ausência de data fixada para o lançamento das demais fases do empreendimento e ausência de prejuízo material comprovado.

Sobre tais pontos, a Corte local se manifestou nos seguintes termos:

"Desta forma, é vasta a jurisprudência nos Tribunais pátrios sobre a validade da cláusula de prorrogação do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para entrega do imóvel, frente a data inicialmente acordada, ressaltando-se que não se permite, porém, o extravasamento de tal período.

Contudo, não consta dos autos qualquer prova apta a demonstrar a entrega do imóvel no prazo acordado, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil.

Demais disso, o Superior Tribunal de Justiça vem se posicionando no sentido de ser cabível a condenação em danos morais, quando, ultrapassado o referido prazo de tolerância, o atraso se faz expressivo.

[...]

In casu, depreende-se da leitura dos autos que o prazo contratual de entrega da unidade não foi observado, sobretudo porque o “habite-se” somente foi expedido em 13/11/2012 (ID. 79596406); demais, o imóvel fora recebido pelos autores de maneira incompleta, porque ausente a infraestrutura de áreas comuns na forma contratada.

Assim, em que pese a possibilidade de prorrogação, o atraso da entrega dos imóveis superou sobremaneira os 180 (cento e oitenta) dias, restando claro que os promitentes vendedores não cumpriram com sua obrigação estipulada, configurando a mora contratual.

[...]

Registre-se que a prova pericial é o meio técnico de que dispõe o Juízo para dirimir questões que exigem conhecimento especializado, hipótese diversa do caso dos autos. Esta é a inteligência do artigo 156 do Código de Processo Civil, ao dispor que o juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico.

No tocante às incongruências detectadas na ocasião da entrega da obra, em contraponto à proposta apresentada ao consumidor na aquisição, houve produção de prova pericial, conclusiva no seguinte sentido:

*“Tomando como base a análise dos elementos levantados nas bases documentais consultadas, assim como a vistoria pericial concluímos que: **O empreendimento não foi concluído, conforme o planejado no Masterplan, ainda faltando a execução do Comercial, Serviços e Hotel, o Clube, o Condomínio C6 – Reserva do Pomar e o Condomínio C7 – Reserva dos Pássaros e Condomínio C4 – Reserva das Flores. Desta forma o conjunto projetado para o funcionamento como um todo se encontra sem a plena capacidade de utilidade. Observamos durante a vistoria uma série de manifestações patológicas de deterioração pontual em algumas áreas, associadas entre outras causas à falta de conservação preventiva.**” (ID. 79596671)*

Vale dizer que a parte ré não se desincumbiu de comprovar os fatos extintivos do direito da parte autora, conforme previsão do art. 373, II, do Código de Processo Civil: [...]

Neste sentido, sendo os danos materiais aqueles que exigem efetiva comprovação, não sendo presumíveis, conforme exegese do artigo 944 do Código Civil, vislumbra-se que a indenização material perseguida pelo recorrido é devida.

No que tange ao abatimento sobre o valor da obra, em razão do descumprimento contratual, cumpre destacar o quanto disposto no Código de Defesa do Consumidor: [...]" (Fls. 1472-1482)

Conforme asseverado no *decisum* impugnado, a condenação ao pagamento de indenização por danos morais e materiais foi devidamente fundamentada com base no atraso excessivo na entrega do imóvel e na prova pericial, que constatou vícios no empreendimento, além da entrega inacabada.

Nesse sentido, a análise da data fixada para o lançamento das demais fases do empreendimento não tem relevância suficiente para alterar a conclusão de ocorrência do dano.

Assim, não se vislumbra a alegada negativa de prestação jurisdicional, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas. De fato, inexistente qualquer deficiência de fundamentação, omissão, obscuridade ou contradição no aresto recorrido, porquanto o Tribunal local, malgrado não ter acolhido os argumentos suscitados pela parte recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

É indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade ou de contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido, podem ser mencionados os seguintes julgados: AgInt no AREsp n. 2.719.571/MG, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 17/2/2025, DJEN de 28/2/2025; AgInt no REsp n. 2.129.882/RS, Relator Ministro **HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA**, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025; e REsp n. 1.955.981/GO, Relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI, CORTE ESPECIAL**, julgado em 4/9/2024, DJEN de 6/2/2025.

No tocante à violação dos arts. 186, 187, 188, I, 500 e 927 do Código Civil, referente à tese de que a condenação em danos materiais carece de amparo técnico e de prova do prejuízo efetivo, o inconformismo não prospera.

Conforme asseverado, o Tribunal de origem, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu pela configuração do dano material e estipulou o montante devido com base na prova técnica. Dessa forma, alterar esse entendimento cuida-se, evidentemente, de matéria que envolve o reexame dos fatos, provas e das cláusulas contratuais, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Quanto à violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil, referente ao dano moral presumido, a tese não subsiste.

A Corte *a quo* conclui pela configuração do dano moral, em razão do **atraso expressivo e injustificado** na entrega do imóvel, que *"superou sobremaneira os 180 (cento e oitenta) dias"*, e da ausência da *"infraestrutura de áreas comuns na forma contratada"*.

Nesse contexto, verifica-se que o entendimento esposado no v. acórdão recorrido está em consonância com a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assente no sentido de que ***o atraso significativo na entrega de imóvel habitacional pode configurar dano moral indenizável, desde que demonstradas circunstâncias excepcionais que vulnerem a dignidade do consumidor***" (REsp n. 2.041.406/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 20/10/2025, DJEN de 29/10/2025).

No mesmo sentido:

“DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. *Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que conheceu do agravo em recurso especial para não conhecer do recurso especial em razão da incidência da Súmula n. 7 do STJ.*

2. *As agravantes sustentam a inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ, alegando que a controvérsia diz respeito à responsabilidade civil pelo pagamento de danos morais em caso de inadimplemento contratual, especificamente atraso na entrega de imóvel.*

3. *Alegam que o acórdão recorrido violou os arts. 186 e 927 do Código Civil, pois o mero inadimplemento contratual não configura dano moral, que não se presume, e que não houve demonstração de prejuízo significativo à parte agravada.*

II. Questão em discussão

4. *A questão em discussão consiste em saber se a condenação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel pode ser afastada, considerando o entendimento do STJ de que o mero inadimplemento contratual não configura dano moral, salvo em casos excepcionais.*

III. Razões de decidir

5. O STJ possui jurisprudência consolidada no sentido de que o mero inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, sendo necessário demonstrar circunstâncias excepcionais que causem sofrimento psicológico.

6. *No caso concreto, o Tribunal de origem reconheceu que o atraso na entrega do imóvel ultrapassou os limites do mero aborrecimento, considerando a excessiva demora e o fato de que o imóvel seria utilizado para moradia. (...)”*

(AgInt no AREsp n. 2.897.049/RJ, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA**, julgado em 20/10/2025, DJEN de 24/10/2025)

“CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA DE IMÓVEL ATRASO. DANO MORAL. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. CUMULAÇÃO DE MULTA MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. MESMO FATO GERADOR. IMPOSSIBILIDADE. STJ. PRECEDENTES. TAXAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. IMISSÃO DE POSSE. ADQUIRENTE.

1. 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. *O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula n. 7/STJ.*

3. *Constata-se a impossibilidade de cumulação das multas moratórias e compensatórias, com fundamento no mesmo evento, ainda que haja previsão contratual. STJ. Precedentes.*

4. *A responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel*

5. *A cobrança dos encargos antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador.*

Recurso especial parcialmente conhecido e provido.”

(REsp n. 1.957.835/MT, relator Ministro **HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA**, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025)

“AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. REEXAME

DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. PEDIDO DE REFORMA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A ausência de impugnação a fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo hígido atrai a incidência, por analogia, da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.

2. A revisão da conclusão do Tribunal de origem sobre a inexistência de caso fortuito ou de força maior para justificar o atraso na entrega da obra demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel gera para o promitente-comprador o direito à indenização por lucros cessantes, cujo prejuízo é presumido e decorre da simples privação do uso do bem, sendo cabível a condenação ainda que se trate de imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

4. O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso de poucos meses na entrega de imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, exigindo-se a demonstração de circunstâncias excepcionais que configurem lesão a direito da personalidade, o que não ocorreu na hipótese.

5. No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu pela ocorrência do inadimplemento substancial ao considerar ínfimo o período de atraso na entrega da obra (inferior a quatro meses), afastando o pedido de resolução do contrato. A reforma dessa conclusão encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial interposto por WILLIAN SUTIL DA SILVA E OUTROS. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso interposto por MONTE AZUL INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA. e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento.”

(AREsp n. 2.897.174/RS, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025)

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES. AUSÊNCIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC. AFASTAMENTO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial.

2. A circunstância do atraso na entrega de imóvel edificado, em si mesma, enseja dano material a título de aluguel ou lucros cessantes, em valores mensais que vão se acumulando ao longo de meses e anos até a disponibilização da unidade contratada. Já a indenização por dano moral depende da ocorrência de agravo a direitos da personalidade, de ordem moral, existencial, de ser demonstrado a partir de circunstâncias peculiares do caso concreto, o que não se verificou na hipótese dos autos.

3. A oposição de embargos de declaração com o objetivo de prequestionamento descaracteriza o intuito protelatório, sendo, portanto, indevida a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil. (SÚMULA 98, CORTE ESPECIAL, julgado em 14/04/1994, DJ 25/04/1994, p. 9284) 4. Agravo interno a que se nega provimento.”

(AgInt no AREsp n. 2.817.765/RJ, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, **QUARTA TURMA**, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025)

Como se vê, a orientação do Tribunal de origem está em consonância ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência do verbete 83/STJ, que se aplica tanto à admissibilidade pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Desse modo, ante a ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos do *decisum* recorrido, subsiste inalterado o entendimento nele firmado, não merecendo prosperar, portanto, o presente recurso.

Além disso, alterar as premissas estipuladas pelo Tribunal local sobre ser o atraso excessivo e demais prejuízos suportados pelos agravados, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação da Súmula 7 do STJ.

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão, negar-lhe provimento.

E, quanto ao ônus da sucumbência recursal, deixo de majorar a verba honorária advocatícia na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, posto que já alcançado o percentual máximo legal.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.131.118 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0486830-0

Número de Origem:

05629755620188050001 5629755620188050001

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JHSF BAHIA S.A.

OUTRO : JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES
NOME LTDA

ADVOGADOS : BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921
JOÃO BERNARDO OLIVEIRA DE GÓES - BA021646

AGRAVADO : CRISTIAN ERNICA BERTON

AGRAVADO : INDIRA BASTOS MARRUL

ADVOGADOS : MATHEUS DE CERQUEIRA Y COSTA - BA014144
JANAÍNA GALVÃO NEVES - BA035865

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026