SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2250818 - MG (2025/0498621-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
RECORRENTE	:	MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS	:	FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
		GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932
		IRLA KAREN DE CAVALCANTE MORAIS - MG219573
		NILSON REIS - MG008078
		SERGIO ANTONIO DE RESENDE - MG007883
		NATHALIA GUEDES PETRUCELLI TAROCO - MG151264
RECORRIDO	:	ANDERSON ERIK GOMES
ADVOGADOS	:	WILLIAM OLIVEIRA BARBOSA - MG187786
		ANDREIA PACHECO FRANCA - DF061035

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. SÚMULA Nº 543/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. DANO MORAL RECONHECIDO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não se configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia integralmente a controvérsia, apontando as razões de seu convencimento, mesmo que em sentido contrário ao postulado, circunstância que não se confunde com negativa ou ausência de prestação jurisdicional.
2. A revisão das conclusões da Corte de origem quanto à legitimidade passiva demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e nova interpretação das cláusulas contratuais, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõem as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. Nos termos da Súmula nº 543/STJ, na hipótese em que a promessa de compra e venda de imóvel é rescindida por culpa exclusiva da construtora, os valores pagos pelo adquirente devem ser restituídos integral e imediatamente.
4. O Tribunal de origem reconheceu a ocorrência de demora excepcional na entrega do imóvel objeto da compra e venda entre os litigantes, a qual extrapolou o mero dissabor. A inversão do julgado esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.
5. A incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.
6. Recurso especial conhecido parcialmente e, nessa extensão, não provido.

Documento eletrônico VDA59049411 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/08/2026 15:56:03
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 47e6866e-b9a2-4db2-b07c-e322a8f22510

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59049411 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/08/2026 15:56:03
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 47e6866e-b9a2-4db2-b07c-e322a8f22510

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2250818 - MG (2025/0498621-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
RECORRENTE	:	MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS	:	FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
		GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932
		IRLA KAREN DE CAVALCANTE MORAIS - MG219573
		NILSON REIS - MG008078
		SERGIO ANTONIO DE RESENDE - MG007883
RECORRIDO	:	ANDERSON ERIK GOMES
ADVOGADOS	:	WILLIAM OLIVEIRA BARBOSA - MG187786
		ANDREIA PACHECO FRANCA - DF061035

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. SÚMULA Nº 543/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. DANO MORAL RECONHECIDO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não se configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia integralmente a controvérsia, apontando as razões de seu convencimento, mesmo que em sentido contrário ao postulado, circunstância que não se confunde com negativa ou ausência de prestação jurisdicional.
2. A revisão das conclusões da Corte de origem quanto à legitimidade passiva demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e nova interpretação das cláusulas contratuais, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõem as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. Nos termos da Súmula nº 543/STJ, na hipótese em que a promessa de compra e venda de imóvel é rescindida por culpa exclusiva da construtora, os valores pagos pelo adquirente devem ser restituídos integral e imediatamente.
4. O Tribunal de origem reconheceu a ocorrência de demora excepcional na entrega do imóvel objeto da compra e venda entre os litigantes, a qual extrapolou o mero dissabor. A inversão do julgado esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.
5. A incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.
6. Recurso especial conhecido parcialmente e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. e MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o

Documento eletrônico VDA57669227 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 15/06/2026 18:32:18
Código de Controle do Documento: db23daf3-d07d-4c87-9077-6c91dc05a22a

acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. PRELIMINAR REJEITADA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INVERSÃO DA MULTA PENAL COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CESSIONÁRIA E GESTORA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

I. CASO EM EXAME

Apelações cíveis interpostas contra sentença que declarou rescindido contrato de compra e venda de imóvel, condenando as rés, solidariamente, à devolução dos valores pagos e ao pagamento de indenização por danos morais à autora, em razão de atraso na entrega do empreendimento. Primeiro recurso interposto pelas requeridas arguindo preliminar de ilegitimidade passiva e invocando a ausência de sua responsabilidade, a ensejar a improcedência dos pedidos. Segundo recurso interposto pela parte autora buscando a restituição integral dos valores pagos, incluindo despesas com lavratura de escritura de compra e venda, além da inversão da cláusula penal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: (i) verificar a legitimidade passiva das apelantes; (ii) apurar a responsabilidade solidária das rés pelo atraso na entrega do imóvel; (iii) decidir sobre a inversão da cláusula penal e os valores a serem devolvidos; (iv) avaliar a procedência da condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Aplicando-se a Teoria da Asserção, a legitimidade deve ser aferida com base nas afirmações iniciais dos autores, sendo suficiente a alegação exordial de vinculação das rés ao empreendimento imobiliário por eles adquirido e entregue em atraso. Preliminar rejeitada.

O atraso considerável na entrega do imóvel caracteriza inadimplemento contratual, ensejando a restituição integral dos valores pagos pela autora, conforme Súmula 543 do STJ, aqui incluídos valores despendidos com lavratura da escritura de compra e venda.

A inversão da cláusula penal, embora possível, deve se operar sobre aquela pena correspondente à hipótese de inadimplemento verificada no caso concreto. Em se tratando de pretensão voltada à resolução do contrato, incabível a inversão de cláusula moratória.

Se, pelo conjunto da postulação, é possível extrair que a pretensão é voltada à rescisão do contrato por culpa da construtora, bem como que deve haver aplicação igualitária das penalidades previstas no instrumento, não há impedimento para que a análise do pedido de inversão se dê com base na cláusula penal compensatória estipulada para o caso de resolução do contrato.

A entrega do imóvel em atraso por aproximadamente três anos configura dano moral, excedendo o mero aborrecimento, sendo razoável o valor fixado em R$ 5.000,00, atendendo aos princípios de proporcionalidade e razoabilidade.

As rés integram a cadeia de fornecedores de serviços relativos ao empreendimento imobiliário, circunstância que gera a sua responsabilidade solidária, à luz do art.18 do CDC, o possibilita ao consumidor demandar contra qualquer um deles ou contra todos para exigir a reparação dos danos por ele sofridos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso interposto pelas rés não provido. Recurso interposto provido para determinar a restituição integral dos valores pagos, inclusive as despesas com lavratura de escritura pública, bem como para inverter a cláusula penal compensatória.

Tese de julgamento:

O atraso considerável na entrega de imóvel gera direito à rescisão contratual, com restituição integral dos valores pagos pelo consumidor e possibilidade de indenização por danos morais.

A inversão da cláusula penal deve observar o princípio do equilíbrio contratual, aplicando-se a penalidade prevista para resolução contratual por culpa do fornecedor.

As empresas integrantes da cadeia de fornecimento respondem solidariamente pelos danos ao consumidor, independentemente de serem

Documento eletrônico VDA57669227 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 15/06/2026 18:32:18
Código de Controle do Documento: db23daf3-d07d-4c87-9077-6c91dc05a22a

cessionárias de crédito ou participantes diretas do contrato original. Dispositivos relevantes citados: Código de Defesa do Consumidor, arts. 14 e 18; Código Civil, arts. 286 e 475; Súmula 543 do STJ. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1614721/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe 25/06/2019; TJMG, Apelação Cível 1.0417.15.000274-5/001, Rel. Des. Amauri Pinto Ferreira, j. 20/10/2021. V. v APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. SUFICIÊNCIA PARA INDENIZAÇÃO. READEQUAÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DAS RÉS. O inadimplemento contratual, por si só, não configura dano moral 'in re ipsa', sendo necessária a comprovação de efetiva ofensa a direitos da personalidade. O atraso na entrega de imóvel não enseja automaticamente a reparação moral, exigindo a presença de circunstâncias excepcionais que evidenciem violação anormal à dignidade do promitente-comprador. (STJ. AgInt no R Esp nº 1901862/SP; R Esp nº 1.642.314/SE; AgInt no REsp nº 1.780.448/RJ).

No caso concreto, o bem adquirido corresponde a um lote vago, inexistindo prova de que o autor tenha sido privado de moradia ou submetido a situação vexatória ou humilhante que ultrapasse o mero dissabor inerente ao descumprimento contratual. (Des. Rui de Almeida Magalhães – 1º Vogal)." (e-STJ fls. 998/999)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 1.066/1.074).

No recurso especial, os recorrentes alegam, além de divergência jurisprudencial, as seguintes violações com as respectivas teses:

i) arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, II, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil - negativa de prestação jurisdicional, ao não analisar a distinção entre a cessão de créditos e a cessão do empreendimento, não mencionar como as recorrentes integrariam a cadeia de fornecimento e ignorar a real motivação do distrato;

ii) art. 286 do Código Civil - pois confundiu cessão de créditos com cessão de contrato/empreendimento, impondo responsabilidade indevida à cessionária;

iii) arts. 7º, parágrafo único; 12, § 3º, I, e 25, § 1º, Código de Defesa do Consumidor - pois reconheceu solidariedade sem indicação específica de atuação na cadeia de fornecimento;

iv) arts. 113 e 422 do Código Civil - não reconheceu que a rescisão do contrato se deu por desistência do comprador, sendo cabível a retenção pela promitente-vendedora de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes; e

v) arts. 186 e 927 do CC - manteve danos morais apesar do mero inadimplemento contratual, em desacordo com a jurisprudência do STJ.

Após a juntada das contrarrazões (e-STJ fls.1.169/1.182), o recurso especial foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

No tocante à negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

No caso, o Tribunal de Justiça manifestou-se expressamente quanto à responsabilidade solidária das recorrentes, independentemente da alegada cessão de

Documento eletrônico VDA57669227 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 15/06/2026 18:32:18
Código de Controle do Documento: db23daf3-d07d-4c87-9077-6c91dc05a22a

crédito e da rescisão do contrato, conforme se verifica dos seguintes trechos do acórdão:

> *"Observa-se que o acórdão foi bastante claro ao assinalar, sob a ótica consumerista, a responsabilidade solidária das requeridas/embargantes em face do consumidor/embargado, independente na alegada cessão de créditos, mormente por integrarem a cadeia de fornecedores de serviços relativos ao mesmo empreendimento imobiliário.*
>
> *A este respeito, transcrevo trecho do acórdão embargado enfrentando o tema:*
>
> > *'[...] Ora, em vista da teoria da aparência, as rés integram a mesma cadeia de fornecedores de serviços relativos ao empreendimento imobiliário em questão, revelando-se empresas que se complementam na consecução de um único negócio, circunstância que gera a sua responsabilidade solidária, independente de eventual cessão de crédito, e possibilita ao consumidor demandar contra qualquer uma delas ou contra todas para exigir a reparação dos danos por ele sofridos. É o que se extrai da norma prevista no art. 18 do Código de Defesa do Consumidor [...]'*
>
> *Compreensão nesse sentido em nada se altera diante das decisões proferidas pelo Col. STJ mencionadas pela parte embargante, uma vez que, além de não se tratar de entendimento vinculante, a meu sentir, as empresas requeridas ostentam, perante os adquirentes, serem todas fornecedoras de serviços relativos ao mesmo empreendimento imobiliário, complementando-se na consecução do negócio. E, se assim ocorre, fazendo elas parte de uma única cadeia de consumo, devem responder solidariamente perante o consumidor, buscando depois, se for o caso, eventual reembolso entre si.*
>
> *Com a devida vênia, adotar posição contrária é o mesmo que exigir conhecimento técnico do consumidor hipossuficiente, acerca de quem atua eventualmente apenas como cessionário de direitos creditórios, ou quem é responsável pela gestão imobiliária, dificultando indevidamente o ressarcimento integral do dano.*
>
> *Lado outro, inexiste omissão quanto a natureza da pretensão de rescisão, eis que constou da decisão colegiada, expressamente, que 'a hipótese dos autos não diz respeito a arrependimento do adquirente (resilição unilateral), mas, de verdadeiro inadimplemento da promitente vendedora', confira-se:*
>
> *(...)."* (e-STJ fls. 1.072/1.073)

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, os seguintes precedentes:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE CUSTEIO DE MEDICAMENTO (THIOTEPA). 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 3. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. 4. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
>
> *1.* ***Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.***
>
> *2. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, 'embora se trate de fármaco importado ainda não registrado pela ANVISA, teve a sua importação excepcionalmente autorizada pela referida Agência Nacional, sendo, pois, de cobertura obrigatória pela operadora de plano de saúde' (REsp 1.923.107/SP, relatora ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/8/2021, DJe 16/8/2021).*
>
> *3. Atentando-se aos argumentos trazidos pela recorrente e aos fundamentos adotados pela Corte estadual de que a ANVISA admite a importação do fármaco, verifica-se que estes não foram objeto de impugnação nas razões*

Documento eletrônico VDA57669227 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 15/06/2026 18:32:18
Código de Controle do Documento: db23daf3-d07d-4c87-9077-6c91dc05a22a

do recurso especial, e a subsistência de argumento que, por si só, mantém o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.
4. A ausência de debate acerca do conteúdo normativo dos arts. 66 da Lei n. 6.360/1976 e 10, V, da Lei n. 6.437/1976, apesar da oposição de embargos de declaração, atrai os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ.
5. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se.)
"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REGRESSO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.
1. ***Não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o órgão julgador dirimiu todas as questões que lhe foram postas à apreciação, de forma clara e sem omissões, embora não tenha acolhido a pretensão da parte.***
2. Rever a conclusão do Tribunal de origem com relação à responsabilidade pelo ressarcimento dos valores pagos em reclamação trabalhista demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providencias que encontram óbice no disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.
3. Agravo interno desprovido."
(AgInt nos EDcl no AREsp 2.135.800/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se.)

Ademais, no que diz respeito a confundir cessão de créditos com cessão de contrato, reconhecer solidariedade sem indicação específica de atuação na cadeia de fornecimento e responsabilizar quem não colocou o produto/serviço no mercado, as conclusões do Tribunal de origem decorreram inquestionavelmente da análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, acima mencionados.

Nesse contexto, não há como afastar a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, visto que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita.

No tocante à restituição de valores, destaca-se que nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, como no caso dos autos, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, nos termos da jurisprudência da Casa.

Sobre o tema:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. DEVER DE INDENIZAR. REVISÃO. ENUNCIADO N.º 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR.
1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 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.
2. Há julgados no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o atraso da promitente vendedora em entregar o imóvel no prazo contratual, injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.
3. Por outro lado, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende cabível a indenização por danos morais, nos casos de atraso na entrega do imóvel, quando este ultrapassar o limite do mero dissabor.

Documento eletrônico VDA57669227 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 15/06/2026 18:32:18
Código de Controle do Documento: db23daf3-d07d-4c87-9077-6c91dc05a22a

4. Na hipótese dos autos, o Tribunal de Justiça reconheceu a existência de dano moral em razão de o atraso na entrega do imóvel ter perdurado por mais de dois anos.
5. Segundo entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, mais precisamente no Recurso Especial n.º 1.599.511/SP, julgado sob o rito dos recursos repetitivos, é possível a transferência para o adquirente do imóvel da obrigação do pagamento da comissão de corretagem, desde que haja previsão contratual e seja o contratante devidamente informado acerca do encargo.
6. No entanto, nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, inclusive comissão de corretagem.
7. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.
8. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO".
(AgInt no REsp 1.776.797/RO, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 21/9/2020, DJe de 24/9/2020.)

No tocante ao pedido de exclusão da indenização por danos morais, o entendimento jurisprudencial firmado no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização.

Na hipótese, o Tribunal de origem concluiu que houve demonstração de situação extraordinária capaz de ensejar a condenação em danos morais, em razão do atraso excessivo para a entrega do imóvel, *in verbis:*

> *"Tomando-se por base os aspectos do caso concreto, mormente por se tratar da aquisição de imóvel para moradia, e o* ***tempo de atraso de quase 3 (três) anos,*** *entendo que o valor fixado na origem em R$ 5.000,00 (cinco mil reais) deve ser mantido e não comporta redução, inclusive porque arbitrado em patamar inferior ao que vem sendo adotado por esta Eg. Câmara em casos análogos."* (e-STJ fl. 1.026 - grifou-se)

Dessa forma, rever os argumentos trazidos no acórdão recorrido quanto à comprovação do dano moral também encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

Confira-se:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS E DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CONFIGURAÇÃO DE FORTUITO INTERNO. SÚMULAS 7 E 83/STJ. LUCROS CESSANTES . CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. INDENIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. DANOS MORAIS. EXCESSIVIDADE NO ATRASO DA DISPONIBILIZAÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. OFENSA DEMONSTRADA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Ocorrido o descumprimento contratual, entendeu-se que a mora da recorrente estaria configurada. Isso porque os motivos alegados para o atraso na entrega do imóvel não podiam configurar caso fortuito ou força maior, mas sim fortuito interno (Súmula 7/STJ).
2. O Tribunal de origem consignou que os fatos caracterizados como fortuito interno, ou seja, os ligados ao risco natural da atividade econômica da recorrente, são incapazes de afastar a mora da construtora pelo atraso na entrega do imóvel. Precedentes.
3. No tocante à condenação ao pagamento de lucros cessantes, decorrentes do atraso na entrega da unidade imobiliária, é de rigor a manutenção do entendimento estadual, sendo caso de aplicação da Súmula 83/STJ.
4. No caso, o Tribunal a quo, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, bem como mediante análise soberana do contexto fático-probatório dos autos, entendeu pela existência de danos morais diante da excessiva demora na entrega do imóvel (quase quatro anos), gerando transtorno de ordem psíquica ao comprador (AgRg no AREsp 684.176/RS, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/6/2015, DJe 30/6/2015).
5. Agravo interno desprovido."
(AgInt nos EDcl no REsp 1.869.642/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/10/2020, DJe de 26/10/2020.)

Documento eletrônico VDA57669227 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 15/06/2026 18:32:18
Código de Controle do Documento: db23daf3-d07d-4c87-9077-6c91dc05a22a

Por fim, a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57669227 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 15/06/2026 18:32:18
Código de Controle do Documento: db23daf3-d07d-4c87-9077-6c91dc05a22a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.250.818 / MG

Número Registro: 2025/0498621-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000212232953005 50125902020208130313

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
RECORRENTE	: MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS	: NILSON REIS - MG008078
	FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
	SERGIO ANTONIO DE RESENDE - MG007883
	NATHALIA GUEDES PETRUCELLI TAROCO - MG151264
	IRLA KAREN DE CAVALCANTE MORAIS - MG219573
	GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932
RECORRIDO	: ANDERSON ERIK GOMES
ADVOGADOS	: ANDREIA PACHECO FRANCA - DF061035
	WILLIAM OLIVEIRA BARBOSA - MG187786

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Documento eletrônico VDA59013201 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 00:46:02
Código de Controle do Documento: f1663b38-b061-44c1-bb34-d482675093fa

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, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59013201 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 00:46:02
Código de Controle do Documento: f1663b38-b061-44c1-bb34-d482675093fa