SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155401 - RJ (2026/0009367-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	:	MARCELO ROCHA DE GOES
ADVOGADO	:	MARLON LUIZ TAVARES RODRIGUES - RJ100497

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.
1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7/STJ.
2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a configuração do dano moral em decorrência do atraso excessivo na entrega do imóvel 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. Agravo interno a que se nega provimento.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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 agosto de 2026.

Documento eletrônico VDA59734783 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/09/2026 17:02:17
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 579c4487-8b89-40d9-9462-3c9f62399aab

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA59734783 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/09/2026 17:02:17
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 579c4487-8b89-40d9-9462-3c9f62399aab

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155401 - RJ (2026/0009367-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	:	MARCELO ROCHA DE GOES
ADVOGADO	:	MARLON LUIZ TAVARES RODRIGUES - RJ100497

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.
1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7/STJ.
2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a configuração do dano moral em decorrência do atraso excessivo na entrega do imóvel 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. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno, interposto por **JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, contra decisão proferida pelo em. Ministro Presidente do STJ, às fls. 571-574, que não conheceu do recurso especial em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese, a inaplicabilidade do óbice da Súmula 7/STJ.

Devidamente intimada, a parte agravada não apresentou impugnação, conforme certidão à fl. 590.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA59323039 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:08:51
Código de Controle do Documento: 4fb7ef31-8d63-4c9b-bd9a-591aae9647e6

VOTO

A irresignação não prospera.

Extrai-se dos autos que, na origem, o autor, ora agravado, alegou ter firmado, em 18/10/2013, promessa de compra e venda do apartamento 206, bloco 01, no empreendimento Palms Recreio Style Residence, com entrega prevista das chaves para 30/5/2016, tendo adimplido R$ 168.414,74 e suportado sucessivos e injustificados atrasos superiores a três anos. Diante do inadimplemento da vendedora e da proposta de devolução de apenas 60% do que pagou, propôs ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais.

A sentença julgou procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato e condenar o réu, ora agravante, ao pagamento de indenização a título de dano moral no valor de R$ 7.000,00, com correção monetária a partir da sentença e juros de mora de 1% desde a citação (fls. 406-410).

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro negou provimento ao recurso confirmando a sentença condenatória, nos termos do acórdão assim ementado:

> "*Apelação Cível. Ação de Rescisão Contratual cumulada com Compensação por Danos Morais. Aquisição de unidade residencial em construção. Atraso na entrega do imóvel. Sentença de procedência dos pedidos autorais. Apelo da ré, sociedade de propósito específico que atua na atividade de incorporação imobiliária.*
> *Incontroverso o atraso na entrega de imóvel em construção, sendo legítima a resolução do contrato. Constatado o inadimplemento contratual por culpa da apelante, deve ser o contrato resolvido, com a devolução ao promitente comprador de todas as quantias pagas.*
> *Danos morais configurados. Atraso superior a 03 anos na entrega da unidade residencial. Ofensa aos direitos da personalidade do autor, sendo inconteste e contumaz a desídia da ré.*
> *Quantum reparatório fixado que não merece modificação, em observância aos critérios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como ao artigo 944 do Código Civil. Juros de mora que fluem da data da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil. Correção monetária a partir do arbitramento, Súmula nº 362 da Corte Superior. Manutenção da Sentença. Desprovimento do Apelo.*" (fls. 491-492)

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil, sob o fundamento de que o dano moral foi reconhecido sem a comprovação de circunstâncias excepcionais, tendo por base o mero inadimplemento consistente no atraso na entrega, o que não configura, por si, o dano.

Na decisão de fls. 571-574, o Ministro Presidente do STJ aplicou o óbice da Súmula 7/STJ, nos termos da fundamentação abaixo transcrita:

> "*Quanto à controvérsia, o Tribunal a quo se manifestou nos seguintes termos:*
> > *'No que concerne ao dano moral, constata-se que a Corte Superior já consolidou entendimento de que "o simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz por si só de gerar dano moral indenizável, devendo haver, no caso concreto, consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima (Recurso Especial nº 1654843/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/02/2018, DJe 06/03/2018).*

Documento eletrônico VDA59323039 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:08:51
Código de Controle do Documento: 4fb7ef31-8d63-4c9b-bd9a-591aae9647e6

> *No caso em testilha,* ***ficou comprovado o atraso superior a três anos, o que não se configura como simples retardo na entrega, mas, sim, ofensa a direitos da personalidade – como a incolumidade psíquica e à dignidade –, havendo danos morais a serem compensados.***
> *Observa-se que o valor fixado pelo dano moral, R$ 7.000,00, respeitou os critérios da proporcionalidade e da razoabilidade, bem como o artigo 944 do Código Civil, devendo ser mantido. (fl. 495)'*
>
> ***Assim, incide a Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"), porquanto o reexame da premissa fixada pelo acórdão recorrido quanto à presença ou não dos elementos que configuram o dano moral indenizável exigiria a incursão no acervo fático-probatório dos autos, o que não é possível em Recurso Especial.***
> *Nesse sentido: "A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem quanto à ocorrência de responsabilidade civil apta a gerar danos morais indenizáveis demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado sumular n. 7 deste Tribunal Superior" (AgInt no AREsp n. 2.616.315/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 16/10/2024)*" (fl. 573)

Na espécie, verifica-se que a Corte local fundamentou que o dano moral foi comprovado diante do atraso superior a três anos, circunstância que violou os direitos de personalidade.

A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a presença dos pressupostos do dano moral, decorrente do atraso excessivo na entrega do imóvel, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Além disso, o entendimento adotado pelo acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte Superior, de que 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 o atraso excessivo na entrega do imóvel. A propósito:

> "*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. CULPA DA CONSTRUTORA. DANOS MORAIS. MORA POR PERÍODO EXPRESSIVO. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. MULTA PELA OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTELATÓRIOS. CONDENAÇÃO INEXISTENTE. INTERESSE RECURSAL AUSENTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.*
> *1. Ausência de interesse recursal em afastar multa pela oposição de embargos de declaração protelatórios, pela inexistência de imposição de tal penalidade.*
> *2.* ***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 um ano após o prazo de tolerância****.*
> *3. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.*"
> (REsp n. 2.258.442/MG, relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 22/4/2026, DJEN de 30/4/2026)

Documento eletrônico VDA59323039 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:08:51
Código de Controle do Documento: 4fb7ef31-8d63-4c9b-bd9a-591aae9647e6

"*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, DANOS MORAIS E JUROS DE OBRA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ SOBRE O DANO MORAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.*
I. CASO EM EXAME
1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região; decisão no STJ que não conhece do recurso especial.
2. A controvérsia trata de ação de procedimento comum por atraso na entrega de imóvel comprado na planta, com pedidos de devolução de juros de obra, lucros cessantes, multa contratual e danos morais. O valor da causa foi fixado em R$ 84.076,02.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, fixando restituição de juros de obra, lucros cessantes, danos morais e honorários.
4. A Corte de origem reformou parcialmente, reconheceu responsabilidade solidária da CEF, majorou os danos morais, determinou restituição em dobro dos juros de obra em parte do período e ajustou honorários.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 186 do Código Civil por reconhecer danos morais de forma automática e presumida; (ii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à não configuração de dano moral in re ipsa pelo atraso na entrega do imóvel; (iii) saber se é impossível cumular cláusula penal moratória com lucros cessantes conforme o Tema n. 970 do STJ;
e (iv) saber se devem ser observadas as diretrizes do Tema n. 996 do STJ sobre prejuízos materiais.
III. RAZÕES DE DECIDIR
6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte de que o mero inadimplemento não gera, por si, dano moral, exigindo circunstâncias específicas, como atraso excessivo, presentes no caso.
7. A inadmissão do recurso especial pela alínea a, por incidência de súmula sobre a mesma tese jurídica, prejudica o exame da divergência jurisprudencial.
IV. DISPOSITIVO E TESE
8. Recurso especial não conhecido.
Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha ao entendimento de que o atraso na entrega de imóvel só configura dano moral diante de circunstâncias específicas, como atraso excessivo. 2. A inadmissão do recurso especial pela alínea a, em razão de incidência de súmula sobre a mesma tese, prejudica o conhecimento do dissídio jurisprudencial."
Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, a e c; CC, art. 186; CPC, art. 85, § 11 e § 2º.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019; STJ, AgInt no AREsp n. 2.143.077/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022;
STJ, AgInt no AREsp n. 2.084.111/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/11/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2078339/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024."
(REsp n. 2.125.619/PR, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA**, julgado em 22/4/2026, DJEN de 27/4/2026)

"*PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.*

Documento eletrônico VDA59323039 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:08:51
Código de Controle do Documento: 4fb7ef31-8d63-4c9b-bd9a-591aae9647e6

ATRASO POR LONGO PERÍODO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ALTERAÇÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL PELO STJ. EXCEPCIONALIDADE NÃO VERIFICADA NA HIPÓTESE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PERCENTUAL DE DECAIMENTO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Ação de obrigação de fazer c/c compensação por danos morais.

2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.

4. A conclusão acerca de que o longo período de atraso na entrega do imóvel objeto do contrato ultrapassa o mero dissabor, gerando dano moral a ser compensado, alinha-se ao entendimento do STJ quanto à matéria.

5. A intervenção do STJ, para alterar valor fixado a título de danos morais, é sempre excepcional e justifica-se tão-somente nas hipóteses em que o quantum seja ínfimo ou exorbitante, diante do quadro delimitado pelas instâncias ordinárias, o que não está caracterizado na hipótese.

6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

7. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

8.A taxa de juros de mora referenciada no art. 406 do CC, antes da entrada em vigor da Lei n° 14.905/2024, é a SELIC, vedada sua cumulação com índice de correção monetária (Tema 1368/STJ).

9. Recurso especial conhecido e provido em parte."

(REsp n. 2.253.124/MA, relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 13/4/2026, DJEN de 17/4/2026)

Com essas considerações, **nego provimento ao agravo interno**.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59323039 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:08:51
Código de Controle do Documento: 4fb7ef31-8d63-4c9b-bd9a-591aae9647e6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.155.401 / RJ

Número Registro: 2026/0009367-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01299258020198190001 129925802019819000l 202524514611

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
	TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
	DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
	ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	: MARCELO ROCHA DE GOES
ADVOGADO	: MARLON LUIZ TAVARES RODRIGUES - RJ100497

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
	TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
	DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
	ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	: MARCELO ROCHA DE GOES

Documento eletrônico VDA59619311 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:38:41
Código de Controle do Documento: f4bf5c25-696d-45a7-a9c6-a7a706ad0222

ADVOGADO : MARLON LUIZ TAVARES RODRIGUES - RJ100497

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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 agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59619311 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:38:41
Código de Controle do Documento: f4bf5c25-696d-45a7-a9c6-a7a706ad0222