



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3150538 - GO(2026/0013422-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : VITOR NONATO TEIXEIRA
ADVOGADOS : FERNANDA GOMES DA SILVA - GO056961
GLEICIANE SODRÉ DOS SANTOS - GO054346
AGRAVADO : BD ATENAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADA : NÉLIA ANDRADE DA SILVA - GO034444

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E CONSUMIDOR. COMPRA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PRAZO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. TEMA 966/STJ. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. HARMONIA.

1. "Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância"(Tema 966/STJ).

2. No caso, conforme as conclusões do tribunal de origem, o prazo para a entrega do imóvel, contando com a tolerância, foi expressamente previsto no aludido pacto, de forma clara e certa.

3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 25 de maio de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3150538 - GO(2026/0013422-6)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : VITOR NONATO TEIXEIRA
ADVOGADOS : FERNANDA GOMES DA SILVA - GO056961
GLEICIANE SODRÉ DOS SANTOS - GO054346
AGRAVADO : BD ATENAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADA : NÉLIA ANDRADE DA SILVA - GO034444

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E CONSUMIDOR. COMPRA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PRAZO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. TEMA 966/STJ. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. HARMONIA.

1. "Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância"(Tema 966/STJ).

2. No caso, conforme as conclusões do tribunal de origem, o prazo para a entrega do imóvel, contando com a tolerância, foi expressamente previsto no aludido pacto, de forma clara e certa.

3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por VITORNONATO TEIXEIRA contra a decisão que inadmitiu os recursos especiais.

O apelo extremo, com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO FUNDADO EM TEMA REPETITIVO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. VALIDADE RECONHECIDA. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO POR DANOS MORAIS DE R\$ 10.000,00 PARA R\$ 5.000,00. INEXISTÊNCIA DE ERRO MATERIAL OU FATO NOVO. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu parcial provimento à apelação cível manejada pela construtora, reconhecendo a validade da cláusula contratual de tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel e, em consequência, limitando a indenização por lucros cessantes e juros de obra ao período de 01.07.2023 a 06.09.2023, bem como reduzindo a indenização por danos morais para R\$ 5.000,00.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se é válida a cláusula contratual que prevê tolerância de 180 dias para entrega do imóvel; e (ii) saber se o valor fixado a título de danos morais deve ser mantido ou restabelecido ao montante arbitrado em primeira instância.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O julgamento monocrático fundamentado em jurisprudência dominante, inclusive tema repetitivo(Tema 988/STJ), é admissível à luz do art. 932, IV e V do CPC. 4. A jurisprudência nacional reconhece a validade da cláusula de tolerância de até 180 dias, desde que expressamente pactuada de forma destacada, conforme previsto na Lei nº 13.786/2018. 5. O valor fixado para os danos morais em R\$ 10.000,00 foi reduzido para R\$ 5.000,00 com base nos critérios de razoabilidade, proporcionalidade e precedentes da Corte (Súmula 32/TJGO), revelando-se a quantia proporcional ao dano verificado, em consonância com a jurisprudência do tribunal. 6. Embora configurado o dano moral pela frustração de legítima expectativa de moradia e abalo à dignidade do autor, a indenização fixada atende aos fins compensatório e pedagógico. 7. O agravante não apresentou erro material ou fato novo relevante, não se justificando a reconsideração da decisão recorrida.

IV. TESE E DISPOSITIVO

Tese de julgamento: “1. É admissível o julgamento monocrático fundado em tese firmada em tema repetitivo, conforme art. 932, IV e V do CPC. 2. A cláusula de tolerância de 180 dias para a entrega de imóvel, quando prevista de forma clara e destacada no contrato, é válida e eficaz. 3. A indenização por danos morais decorrente de atraso na entrega de imóvel deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, podendo ser reduzida quando fixada em valor excessivo. 4. A ausência de erro material ou fato novo impede a reconsideração da decisão agravada.” AGRAVO INTERNO CONHECIDO E NÃO PROVIDO”. (e-STJ fls. 788/789).

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 14, 39, 42, 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor; 389, 395, 402, 403 e 927 do Código Civil.

Sustenta, em síntese: i) a nulidade da cláusula contratual que prevê a tolerância genérica e prorrogação ilimitada do prazo de entrega do imóvel; ii) a ilicitude dos juros de obra após o vencimento do prazo contratual, iii) necessidade de restituição dos juros de obra; iv) condenação aos lucros cessantes e danos morais por inadimplemento na entrega de imóvel após o prazo contratual.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 819/828), o recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 831/834), dando ensejo à interposição do presente agravo.

Ê o relatório.

VOTO

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

A insurgência não merece prosperar.

No que se refere ao prazo de tolerância para a entrega de imóvel, o entendimento desta Corte é o de que o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NOTÓRIO. MITIGAÇÃO DOS REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE. ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DA OBRA. VINCULAÇÃO À ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DESACORDO

COM AS ORIENTAÇÕES ESTABELECIDAS NO RESP N. 1.729.593/SP (TEMA 996/STJ). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É possível a mitigação dos requisitos formais de admissibilidade do recurso especial diante da constatação de divergência jurisprudencial notória. Precedentes.

2. A jurisprudência desta Corte, firmada em julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, é no sentido de que, na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância (REsp n. 1.729.593/SP, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

[...].” (AgInt no REsp n. 2.068.098/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024.)

“CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL PREVISTA NO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA (RESP N.º 1.729.593/SP - TEMA N.º 996). INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do recurso representativo da controvérsia, REsp n.º 1.729.593/SP, de relatoria do Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 27/9/2019 (Tema n.º 996), fixou a tese de que “na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância”.

Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

3. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp n. 2.061.780/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023.)

Na hipótese dos autos, o tribunal de origem consignou, à luz dos elementos fáticos e da interpretação das cláusulas contratuais, que o prazo para a entrega do imóvel, contando com a tolerância, foi expressamente previsto no aludido pacto, de forma clara e certa.

É o que se infere dos seguintes trechos do julgado recorrido:

“Infere-se dos autos (mov. 01, arqs. 13/14) que em 10/03/2021, as partes celebraram “contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção com financiamento bancário”, tendo como objeto o apartamento 302-1, pavimento 3, no Edifício/bloco 1, empreendimento BD+ATENAS, localizado em Anápolis- GO.

Pela promessa de compra e venda, o comprador assumiu o compromisso de pagar o valor total de R\$ 162.352,26, sendo R\$ 2.500,00 como sinal; R\$ 41.181,87 como entrada (mediante parcelamento); R\$ 4.000,00 parcela anual; R\$ 2.000,00 parcela única; R\$ 2.000,00 parcela única e R\$ 110.670,39 via financiamento bancário.

No Item B do quadro resumo do contrato constou-se, ainda, que a entrega do móvel se daria em 31/12/2022, com prazo de carência de 180 dias (Item C-1).

Já em 05/05/2021 as partes ora litigantes e a Caixa Econômica Federal firmaram o “contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações” (mov. 01, arqs. 08/12), avença que tinha por objeto a

alienação fiduciária do bem para financiamento do imóvel. Tal contrato teria previsto a data de entrega do bem para outubro de 2023.

Em 17/10/2023, apontando atraso na entrega do imóvel, ajuizou o comprador, ora apelado, a presente ação reparatória, buscando indenização por lucros cessantes e danos morais, além da restituição quanto aos juros de obras pagos à CEF.

Após regular processamento do feito, o magistrado de origem, acolheu parcialmente os pedidos iniciais e declarou inválida a cláusula de tolerância de 180 dias; reconheceu o atraso da entrega da obra; condenou a ré ao pagamento de lucros cessantes e danos morais e vedou a cobrança de juros de obra, além de impor à demandada os ônus sucumbenciais.

(...)

Assim, no caso vertente deve prevalecer o prazo estipulado no contrato originário firmado entre as partes, qual seja 31/12/2022, todavia, com a incidência do prazo de tolerância de 180 dias, pois, ao contrário do exposto na sentença, este prazo tem merecido chancela do Poder Judiciário e não deve ser afastado, pois, embora possa representar benefício à construtora, deve-se levar em consideração, possíveis atrasos na entrega da obra por motivos que não lhe são atribuído.

Ademais, não representa desvantagem desmensurada ao consumidor, até porque, como assinalado, dela tinha pleno conhecimento quando da assinatura do contrato, com o que concordou à época.

Não bastasse, a Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei n. 4.591/64), em seu artigo 48, prevê a possibilidade de existência de cláusula contratual determinando prazo de tolerância para entrega da obra, in verbis:

(...)

Outrossim, a Lei 13.786 de 2018, que altera a legislação suso mencionada, assim dispõe em seu artigo 43-A, in verbis:

(...)

Nesta senda, o **prazo final para entrega do apartamento adquirido foi a data de 30/06/2023, já considerando a tolerância de 180 dias**, sendo daí em diante constatada a mora contratual por parte da apelante.

Considerando que o termo “Habite-se” foi expedido em 22/08/2023 (mov. 35 arq. 17), sendo a posse direta ocorrida em 06/09/2023 (mov. 35, arq. 15), mister que as condenações decorrentes do atraso somente incidam a partir da posse efetiva, consubstanciada com o termo de entrega das chaves.

Aliás, embora devam ter seu termo inicial modificado, como acima indicado, esclareço que tanto os juros de obra quanto os lucros cessantes devem ser suportados pela construtora.

Sobre o assunto o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.729.593/SP (Tema 996), firmou a tese no sentido de que, “ocorrendo atraso injustificado na entrega de imóvel, o dano material é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização pelos lucros cessantes, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

Sabe-se que os “juros de obra” ou “taxa de evolução de obra” são comumente cobrados dos mutuários (compradores) a partir da assinatura do contrato de financiamento habitacional (SFH) com a Caixa Econômica Federal, no período da construção da obra, momento em que não há, na prestação mensal do financiamento, a amortização do saldo devedor, que somente iniciará com a averbação do “habite-se” junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Importa ressaltar que a discussão gira em torno do atraso na emissão do habite-se, o que restou evidente no presente caso.

Na hipótese dos autos, o dano material suportado pelo autor, consubstanciado nos valores desembolsados a título de juros de obra (taxa de evolução da obra) a partir de julho de 2023 até setembro de 2023 (data da entrega do imóvel), deve ser suportado pela ré, visto que tais despesas, embora pagas ao banco financiador, somente existiram pelo atraso do cumprimento da obrigação estabelecida no contrato firmado pelas partes.

(...)

Do mesmo modo, em relação ao dano material consistente na injusta privação do uso do bem em decorrência do atraso da entrega da obra, deve a construtora indenizar a parte lesada, pois os danos (privação de moradia), nesta hipótese são presumidos. Veja-se:

(...)

Quanto à indenização por danos morais, vejo que melhor sorte não socorre à apelante pois, no caso sub judice, constata-se a necessidade de se reparar os transtornos sofridos pelo autor, que, além de não poder contar com seu imóvel residencial dentro do prazo contratual estabelecido entre as partes, ainda teve que aguardar cerca de 65 dias para receber o bem. Tal prazo, considerando a incidência da cláusula de tolerância de 180 dias, extrapola o bom senso e por isso deve ser imposta uma justa reparação a fim de compensar o dano extrapatrimonial suportado". (e-STJ fls. 686/693, grifou-se)

O entendimento do acórdão recorrido, que restringiu a condenação aos danos materiais, correspondentes à devolução dos juros de obra e o ressarcimento de lucros cessantes, ao período compreendido entre 30/06/2023 (data da entrega acrescido dos 180 dias de tolerância) até a posse efetiva, consubstanciada com o termo de entrega das chaves, datado de 06/09/2023, encontra respaldo na jurisprudência desta Corte, razão pela qual o acórdão não merece reforma.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Deixa-se de majorar os honorários recursais, porquanto não fixados, na origem, em desfavor do recorrente.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.150.538 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2026/0013422-6

Número de Origem:

569308641 56930864120238090006

Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VITOR NONATO TEIXEIRA

ADVOGADOS : FERNANDA GOMES DA SILVA - GO056961

GLEICIANE SODRÉ DOS SANTOS - GO054346

AGRAVADO : BD ATENAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADA : NÉLIA ANDRADE DA SILVA - GO034444

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de maio de 2026