



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2255668 - AM (2026/0029237-0)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451
RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA - AM009169
AGRAVADO : TALITA VILELA FRANCO
ADVOGADOS : FÉLIX DE MELO FERREIRA - AM003032
DIOGO COELHO DE FREITAS - AM010733

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. QUITAÇÃO ADMINISTRATIVA. DANOS MORAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial em razão da incidência dos óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

2. Recurso especial manejado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas que manteve a condenação por danos morais e aplicação de multa contratual, fundamentado em atraso excessivo e injustificado na entrega de unidade imobiliária.

3. A agravante sustenta a falta de interesse processual por quitação plena firmada em distrato, a inexistência de dano moral em virtude de mero inadimplemento contratual e a viabilidade da valoração jurídica de fatos incontroversos para afastar os óbices sumulares aplicados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (a) saber se a análise sobre a abrangência de quitação extrajudicial diante do inadimplemento de novo prazo pactuado exige interpretação de cláusulas e reexame de provas; (b) definir se o atraso excessivo na entrega de imóvel gera dano moral e se a revisão dessa conclusão demanda revolvimento fático-probatório.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A cláusula de quitação ampla e geral em transação extrajudicial possui interpretação restritiva, não alcançando o

descumprimento de obrigações referentes a novos prazos estipulados após a repactuação administrativa.

6. A desconstituição da premissa de que a quitação não abrangia o inadimplemento superveniente exige a interpretação do instrumento de distrato e o reexame do acervo probatório, o que é vedado pelas Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

7. O atraso excessivo e injustificado na entrega de imóvel destinado à moradia extrapola o mero dissabor e configura lesão extrapatrimonial indenizável, conforme orientação consolidada nas Turmas de Direito Privado deste Tribunal.

8. A conformidade entre o entendimento do Tribunal de origem e a jurisprudência desta Corte Superior atrai a aplicação do óbice da Súmula 83/STJ.

9. A revisão da conclusão sobre a natureza excessiva do atraso e a configuração do dano moral exige o reexame de fatos e provas, providência obstada pela Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

10. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2255668 - AM (2026/0029237-0)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451
RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA - AM009169
AGRAVADO : TALITA VILELA FRANCO
ADVOGADOS : FÉLIX DE MELO FERREIRA - AM003032
DIOGO COELHO DE FREITAS - AM010733N

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. QUITAÇÃO ADMINISTRATIVA. DANOS MORAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial em razão da incidência dos óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

2. Recurso especial manejado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas que manteve a condenação por danos morais e aplicação de multa contratual, fundamentado em atraso excessivo e injustificado na entrega de unidade imobiliária.

3. A agravante sustenta a falta de interesse processual por quitação plena firmada em distrato, a inexistência de dano moral em virtude de mero inadimplemento contratual e a viabilidade da valoração jurídica de fatos incontroversos para afastar os óbices sumulares aplicados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (a) saber se a análise sobre a abrangência de quitação extrajudicial diante do inadimplemento de novo prazo pactuado exige interpretação de cláusulas e reexame de provas; (b) definir se o atraso excessivo na entrega de imóvel gera dano moral e se a revisão dessa conclusão demanda revolvimento fático-probatório.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A cláusula de quitação ampla e geral em transação extrajudicial possui interpretação restritiva, não alcançando o

descumprimento de obrigações referentes a novos prazos estipulados após a repactuação administrativa.

6. A desconstituição da premissa de que a quitação não abrangia o inadimplemento superveniente exige a interpretação do instrumento de distrato e o reexame do acervo probatório, o que é vedado pelas Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

7. O atraso excessivo e injustificado na entrega de imóvel destinado à moradia extrapola o mero dissabor e configura lesão extrapatrimonial indenizável, conforme orientação consolidada nas Turmas de Direito Privado deste Tribunal.

8. A conformidade entre o entendimento do Tribunal de origem e a jurisprudência desta Corte Superior atrai a aplicação do óbice da Súmula 83/STJ.

9. A revisão da conclusão sobre a natureza excessiva do atraso e a configuração do dano moral exige o reexame de fatos e provas, providência obstada pela Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

10. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG): Cuida-se de agravo interno, interposto por Direcional Engenharia S/A, contra a decisão monocrática (fls. 641-645, e-STJ), que não conheceu do recurso especial e majorou honorários (art. 85, § 11, do CPC).

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas – TJ/AM, assim ementado (fl. 447, e-STJ):

EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL- AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS-ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DO IMÓVEL- SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS- CABIMENTO DE MULTA CONTRATUAL- DANO MORAL CONFIGURADO- VALOR ARBITRADO DE ACORDO COM A RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE- PRECEDENTES DO STJ E DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS-RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO- SENTENÇA MANTIDA.

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados, nos termos do acórdão de fls. 530-533, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 542-553, e-STJ), a recorrente aponta violação aos arts. 485, VI, do Código de Processo Civil e 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, além de dissídio jurisprudencial sobre: a) falta de interesse processual em razão de transações extrajudiciais com quitação plena; b) inexistência de dano moral no mero inadimplemento contratual; c) aplicação dos Temas 970 e 971/STJ quanto à cumulação de cláusula penal e lucros cessantes; d) observância dos precedentes do STJ sobre dano moral por atraso na entrega de imóvel.

Contrarrazões apresentadas às fls. 567-570, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade no Tribunal de origem, o recurso especial foi admitido (fls. 573-574, e-STJ).

Em decisão monocrática (fls. 641-645, e-STJ), o recurso especial não foi conhecido, sob os seguintes fundamentos: a) quanto à alegada falta de interesse processual por quitação, a revisão do entendimento do Tribunal estadual demandaria reinterpretação de cláusulas e reexame de provas, incidindo as Súmulas 5/STJ e 7/STJ; b) quanto aos danos morais, o acórdão recorrido realizou distinguishing e reconheceu atraso excessivo, em consonância com a jurisprudência desta Corte, atraindo a Súmula 83/STJ; c) para afastar a conclusão de que o atraso foi excessivo e violou direitos da personalidade, seria necessário revolver o conjunto fático-probatório (Súmula 7/STJ).

Daí o presente agravo interno (fls. 649-656, e-STJ), no qual a agravante aduz, em síntese: a) inaplicabilidade das Súmulas 5/STJ e 7/STJ, por se tratar de mera valoração jurídica de fato incontroverso (distrato com quitação plena e art. 485, VI, do CPC), não de reinterpretação contratual ou reexame probatório; b) inaplicabilidade da Súmula 83/STJ, pois não há dano moral presumido pelo tempo de atraso; exige-se comprovação concreta de ofensa a direitos da personalidade, o que não foi indicado no acórdão local; c) distinção entre reexame fático-probatório e qualificação jurídica de fatos incontroversos, para afastar a Súmula 7/STJ também no capítulo dos danos morais.

Impugnação apresentada às fls. 661-666, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG): A irresignação não prospera.

1. A agravante sustenta que a extinção do feito por falta de interesse de agir decorrente da quitação firmada em termo de distrato (art. 485, VI, do CPC) é matéria de valoração jurídica de fatos incontroversos, não incidindo as Súmulas 5 e 7 do STJ.

Contudo, a decisão agravada delineou que o Tribunal de origem, amparado no acervo fático-probatório dos autos, concluiu que a transação firmada não abrangia os danos supervenientes decorrentes do descumprimento do novo prazo acordado.

O acórdão local é cristalino ao consignar que *"embora tenha sido paga a indenização por atraso pela via administrativa, os bens não foram entregues na nova data acordada (30/11/2015), o que abre novamente o questionamento dos efeitos do atraso"* (fl. 449, e-STJ).

A jurisprudência da Segunda Seção desta Corte Superior orienta que a cláusula de quitação ampla e geral possui interpretação restritiva.

A desconstituição da premissa firmada pela Corte estadual — de que a quitação concedida não alcança o inadimplemento perpetrado após a repactuação —

demandaria inevitável incursão nas cláusulas do termo de distrato e nos fatos da causa. Correta, portanto, a aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ACORDO EXTRAJUDICIAL COM QUITAÇÃO PLENA E GERAL. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. AUSÊNCIA DE PROVA DE DANOS SUPERVENIENTES. INTERESSE DE AGIR. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS 5, 7 E 211/STJ. ALEGAÇÃO CONSTITUCIONAL. MATÉRIA NÃO COGNOSCÍVEL EM RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. EXAME PREJUDICADO E DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO (SÚMULA 284/STF). AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de indenização por danos morais e materiais, na qual se firmou acordo extrajudicial com quitação ampla e geral antes da cirurgia de retirada de prótese.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há responsabilidade objetiva do fornecedor e direito à reparação integral por danos além do avençado; (ii) a extinção por ausência de interesse de agir foi equivocada; (iii) é possível examinar violação do art. 5º, XXXV, da CF; (iv) a quitação não alcança danos supervenientes; (v) há dissídio jurisprudencial sobre a ação complementar.

3. A cláusula de quitação ampla e geral, firmada sem alegação de vício, é válida e tem interpretação restritiva, mas a pretensão de ampliá-la demanda interpretação de instrumento e revolvimento do acervo probatório, o que é vedado em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ). Ausente demonstração de despesas supervenientes ou de danos morais desconhecidos à época do acordo, não se configura direito a complementação.

4. A análise sobre utilidade e necessidade da tutela (interesse de agir) está amparada em premissas fáticas fixadas pelas instâncias ordinárias, insuscetíveis de revisão (Súmula 7/STJ). Inviável, ainda, o conhecimento por ausência de prequestionamento útil das teses federais (Súmula 211/STJ).

5. Matéria constitucional não é cognoscível em recurso especial, limitando-se este à legislação federal. O alegado dissídio fica prejudicado quando a matéria está obstada pela alínea a e, de todo modo, não se mostra adequadamente demonstrado por deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF).

6. Agravo conhecido para, no mérito, não se conhecer do recurso especial. (AREsp n. 3.089.036/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026.)

2. No que tange aos danos morais, a recorrente pugna pelo afastamento das Súmulas 83 e 7 do STJ, sob a tese de que o mero transcurso do tempo, sem prova de lesão concreta à personalidade, não configura dano moral indenizável. Argumenta que ocorreu valoração jurídica equivocada.

O argumento não prospera.

Consoante explicitado na decisão singular, o Tribunal a quo realizou efetivo distinguishing da tese geral (de que o mero atraso não gera dano moral) ao constatar, no caso concreto, a ocorrência de um atraso excessivo e injustificado na entrega do bem — na espécie, superior a dois anos.

Tal compreensão converge perfeitamente com a atual jurisprudência das Turmas de Direito Privado desta Corte, segundo a qual o atraso excessivo e injustificável na entrega de imóvel destinado à moradia extrapola o mero dissabor, configurando lesão extrapatrimonial indenizável. Incide, inarredavelmente, o óbice da Súmula 83/STJ.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, por óbice das Súmulas 83 e 7/STJ.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, diante de acórdão estadual que, com base nas circunstâncias concretas, reconheceu o atraso excessivo e injustificável na entrega de imóvel destinado à moradia e a consequente existência de dano moral indenizável, é possível, em recurso especial, afastar essa conclusão para reputar o caso como mero inadimplemento contratual, sem violar a vedação ao reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ) e sem contrariar a jurisprudência consolidada do STJ sobre o tema (Súmula 83/STJ).

III. Razões de decidir

3 O acórdão recorrido, ao reconhecer que o atraso na entrega do imóvel foi excessivo e injustificável e que tal circunstância, considerada a destinação do bem para moradia e a vulnerabilidade do consumidor, extrapola o mero dissabor contratual e configura dano moral, alinhou-se à jurisprudência do STJ, que admite a reparação extrapatrimonial em hipóteses de atraso significativo e injustificado em empreendimento imobiliário, incidindo a Súmula 83/STJ.

4. A pretensão de requalificar o atraso reconhecido pelo Tribunal de origem como mero inadimplemento contratual, sem repercussão extrapatrimonial, demanda o reexame das circunstâncias de fato valoradas na instância ordinária (prazo de atraso, ausência de justificativa plausível, natureza do bem como casa própria para moradia, vulnerabilidade do adquirente), o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo e tese

5. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.249.056/MG, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL POR ATRASO EXCESSIVO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão em apelação cível que manteve sentença de procedência parcial em ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais e materiais; o acórdão recorrido negou provimento ao recurso, decisão unânime. O Tribunal de origem negou seguimento ao especial no tema da cumulação de cláusula penal e lucros cessantes por conformidade com o Tema n. 970 (art. 1.030, I, b, do CPC) e o admitiu quanto a dano moral por atraso na entrega do imóvel.

2. A controvérsia versa sobre ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais e materiais, em razão de atraso na entrega de imóvel, com pedido de multa moratória de 0,3% ao mês, ressarcimento de aluguéis no período de mora e compensação mora.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes em parte os pedidos, condenando ao pagamento da multa contratual de 0,3% por mês ou fração, à restituição dos aluguéis de abril/2019 a outubro/2019, com correção e juros, e a R\$ 5.000,00 por danos morais, além de honorários de 10% sobre a condenação.

4. A Corte de origem manteve a sentença em apelação e, nos embargos de declaração, deu parcial provimento para excluir os danos materiais emergentes, observando o Tema n. 970 do STJ, preservando a multa contratual e os danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Discute-se se há violação dos arts. 186 e 927 do CC, por reconhecer dano moral sem demonstração de violação a direito da personalidade em mero inadimplemento contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão estadual reconheceu atraso excessivo na entrega do imóvel, com lesão extrapatrimonial que supera mero aborrecimento, em conformidade com a jurisprudência desta Corte; a revisão dessa conclusão demanda reexame de matéria fático-probatória, incidindo a Súmula n. 7 do STJ, e a orientação consolidada atrai a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ na hipótese de atraso excessivo na entrega do imóvel, em que o Tribunal de origem reconhece dano moral com base no conjunto fático-probatório. 2. A revisão do reconhecimento de dano moral por atraso excessivo exige reexame de provas, o que atrai a Súmula n. 7 do STJ. 3. O pedido de gratuidade da justiça é prejudicado por ausência de interesse recursal, diante de benefício já concedido na origem".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, a e c; CC, arts. 186, 927, 409, 410, 411, 412, 413; CPC, arts. 98, caput, 99, § 3º, 1.030, I, b, 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.427.529/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 13/5/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.106.446/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024. (REsp n. 2.138.870/SE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)

Por via de consequência, rever a qualificação do atraso reconhecido pela instância de origem (de atraso "excessivo" para "mero inadimplemento") e afastar o dano moral fixado com base no decurso desproporcional do tempo exigiria impreterivelmente o reexame da moldura fático-probatória, providência obstada pela Súmula 7/STJ.

Inexistindo argumentos capazes de infirmar os fundamentos da decisão agravada, que aplicou com acerto os óbices das Súmulas 5, 7 e 83 desta Corte, sua manutenção é medida que se impõe.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.255.668 / AM
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0029237-0

Número de Origem:

00122478820248040000 06316641920178040001 122478820248040000 6316641920178040001

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467

MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451

RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA - AM009169

RECORRIDO : TALITA VILELA FRANCO

ADVOGADOS : FÉLIX DE MELO FERREIRA - AM003032

DIOGO COELHO DE FREITAS - AM010733

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467

MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451

RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA - AM009169

AGRAVADO : TALITA VILELA FRANCO

ADVOGADOS : FÉLIX DE MELO FERREIRA - AM003032

DIOGO COELHO DE FREITAS - AM010733

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026