



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2256843 - SC (2026/0032999-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JARDEL SOUZA FREITAS
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS JUNCKES - SC045416
AGRAVADO : J A T ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADOS : MARILIA SILVA TEIXEIRA - SC043124
CAROLINA CESA DE MELO DE SOUZA - SC030068
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985
JULIANO RICARDO SCHMITT - SC020875

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O entendimento consolidado no STJ é de que o simples descumprimento contratual, consubstanciado no atraso na entrega de imóvel, não gera, por si só, danos morais, exigindo-se a comprovação de circunstância excepcional que importe significativa violação a direitos da personalidade.
2. No caso, o Tribunal de origem concluiu que não se comprovou circunstância extraordinária além da frustração e dos inconvenientes inerentes ao inadimplemento, razão pela qual não há dever de indenizar por dano moral.
3. O acórdão recorrido alinha-se à jurisprudência desta Corte, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ e, por consequência, mantendo-se a decisão agravada que não conheceu da pretensão recursal.
4. 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 26/05/2026 a 01/06/2026, 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, 01 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2256843 - SC(2026/0032999-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JARDEL SOUZA FREITAS
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS JUNCKES - SC045416
AGRAVADO : J A T ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARILIA SILVA TEIXEIRA - SC043124
CAROLINA CESA DE MELO DE SOUZA - SC030068
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : JORGE ANDRÉ RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985
JULIANO RICARDO SCHMITT - SC020875

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O entendimento consolidado no STJ é de que o simples descumprimento contratual, consubstanciado no atraso na entrega de imóvel, não gera, por si só, danos morais, exigindo-se a comprovação de circunstância excepcional que importe significativa violação a direitos da personalidade.
2. No caso, o Tribunal de origem concluiu que não se comprovou circunstância extraordinária além da frustração e dos inconvenientes inerentes ao inadimplemento, razão pela qual não há dever de indenizar por dano moral.
3. O acórdão recorrido alinha-se à jurisprudência desta Corte, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ e, por consequência, mantendo-se a decisão agravada que não conheceu da pretensão recursal.
4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JARDEL SOUZA FREITAS contra decisão (e-STJ, fls. 1.514-1.520), proferida pelo douto Ministro Presidente do STJ, que negou provimento ao recurso especial, em razão da incidência da Súmula 7/STJ.

Nas razões do agravo interno (e-STJ, fls. 1.537-1.574), a parte agravante defende a submissão da decisão monocrática ao julgamento colegiado, alegando que o recurso especial foi indevidamente rejeitado com base na Súmula 7 do STJ. Sustenta que a controvérsia envolve apenas a requalificação jurídica de fatos incontroversos, consistentes no atraso superior a um ano e três meses na entrega de imóvel de programa habitacional, o que configuraria violação ao direito à moradia e aos arts. 186 e 927 do Código Civil, ultrapassando o mero inadimplemento

contratual. Argumenta que há entendimento consolidado pelo reconhecimento de dano moral em casos de atraso excessivo, inclusive no mesmo empreendimento, e requer a reconsideração da decisão para dar provimento ao recurso especial, com condenação solidária das rés ao pagamento de indenização por danos morais.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 1.578-1.606).

É o relatório.

VOTO

Inexistem razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal.

O cerne da controvérsia consiste em definir se o atraso expressivo na entrega de imóvel adquirido no âmbito de relação de consumo — reconhecido pelo acórdão como superior a um ano, com termo inicial da mora em 20.1.2016 e entrega das chaves em 2.5.2017 — configura dano moral indenizável.

O eg. TJ-SC qualificou o caso como mero inadimplemento contratual sem abalo extrapatrimonial, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 1.105-1.120):

2 Trata-se de três distintas apelações interpostas por cada litigante (o autor e as duas corrés - instituição financeira e construtora) por meio das quais se discute, cada qual com seus fundamentos, o acerto da sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em ação declaratória e indenizatória.

As questões de fato referem-se ao atraso na entrega de unidade imobiliária no empreendimento denominado Condomínio Residencial Quinta de Potecas, no Município de São José/SC.

Convém registrar que dada a existência de diversas unidades imobiliárias que foram entregues aos adquirentes extemporaneamente, inúmeras ações foram deflagradas com teor semelhante e em muitas delas (dezenas) a questão litigiosa ascendeu a este Tribunal por intermédio de apelações - apenas neste Órgão Colegiado, conforme consulta realizada ao acervo jurisprudencial, quase uma dezena de demandas foram analisadas e decididas.

Pontua-se isto para deixar claro, desde já, que as matérias abordadas nos reclamos interpostos neste caso concreto já contam, quase que integralmente, com resolução judicial apresentada.

(...)

Ora, não há qualquer dúvida, diante desse cenário, de que a construtora assumiu o compromisso de finalizar o empreendimento e entregá-lo até 20 de janeiro de 2016.

Como se denota, a essa conclusão se chega não apenas em razão de ter constado na placa informativa colocada no local da obra, informando-se essa data, mas porque foi este, inclusive, o compromisso assumido por ela perante o Banco financiador da construção.

Vale aqui destacar, igualmente, que esta também é a definição adotada em outros julgados desta Corte envolvendo a mesma situação. 4.1.2 Do prazo de tolerância de 180 dias e do termo inicial da mora (data em que o imóvel deveria ter sido entregue)

Discute-se, agora, a validade da cláusula de tolerância de 180 dias para entrega das obras e sua incidência no caso concreto. No contrato firmado com a construtora, previu-se o seguinte a esse respeito (evento 1, DOC7, fl. 4, do primeiro grau):

Em sentença, a MM. Juíza reputou parcialmente válida a cláusula, apenas ajustando-a para que sejam considerados dias corridos e não úteis.

O autor, em seu apelo, insurge-se, defendendo o descabimento da consideração do prazo de tolerância na espécie.

E com razão.

Regra geral, uma vez expressamente contida em contrato, a cláusula que prevê prazo de tolerância de 180 dias para a entrega do empreendimento é reputada válida pelo ordenamento jurídico pátrio, mas a validade em cada caso concreto deve ser analisada rigorosamente a fim de evitar, de um lado, o favorecimento indevido da construtora e, de outro, o prejuízo injustificado do adquirente.

(...)

É relevante esclarecer, ademais, que o teor da cláusula é de suma importância para fundamentar o cabimento ou não da prorrogação. Quando consignada de forma genérica, sem qualquer exigência, condição ou requisito, entende-se ter aplicabilidade automática, sendo desnecessário até mesmo comunicar o adquirente, no curso da construção, de que a previsão de entrega será elastecida por mais 180 dias após o alcance do prazo originariamente fixado.

(...)

Ocorre que, in casu, como é possível perceber da leitura da específica cláusula ora em análise, previu-se claramente que poderia haver a prorrogação por até 180 dias, desde que ocorrido algum "caso fortuito ou de força maior, assim entendido greves que direta ou indiretamente afetem o desenvolvimento dos trabalhos, o fornecimento de mão-de-obra, de materiais, de equipamentos, de energia (luz e água), de transportes ou de outros bens e serviços que seja necessários ao andamento do empreendimento; ocorrerem períodos de anormal precipitação pluvial; ou ainda, questões ambientais ou de órgãos públicos que afetem o normal andamento das obras" (evento 1, DOC7, fl. 4, do primeiro grau). Não se trata, portanto, de admitir a prorrogação automática, pois disso não se trata na espécie.

(...)

Destarte, sem mais delongas, provê-se o recurso do autor, no ponto, para afastar a prorrogação do prazo final de entrega da obra por 180 dias e fixá-lo definitivamente, portanto, em 20 de janeiro de 2016 - termo inicial da mora (data em que o imóvel deveria ter sido entregue) 4.2 Da definição do termo final da mora para aferição da data limite dos efeitos do pedido condenatório.

(...)

5 Dos danos morais

Defende o que os fatos por ele vivenciados, decorrentes das autor/apelante questões tratadas nos autos, foram sim causadores de danos morais pelos quais requer o arbitramento da correspondente indenização. Em que pese o esforço argumentativo apresentado, a manutenção da rejeição do pleito é medida que se impõe.

O que se denota é a existência de mero inadimplemento contratual, com consequências gravosas para o adquirente, é bem verdade, mas sem, no entanto, causar-lhe abalo além do severo aborrecimento pelo malogro de que foi vítima.

Relevante esclarecer que para as relações de direito privado o Código Civil adota como regra geral a responsabilidade subjetiva, baseada na perquirição da culpa, enquanto para as relações consumeristas o legislador optou pela responsabilidade objetiva, ou seja, retirou a necessidade de comprovação de culpa, ante a manifesta vulnerabilidade do consumidor.

O doutrinador João Batista de Almeida registra em sua obra que "consagrada a responsabilidade objetiva do fornecedor, não se perquire a existência de culpa; sua ocorrência é irrelevante e sua verificação desnecessária, pois não há interferência da responsabilização" (Manual de direito do consumidor. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 61).

Assim, o fornecedor responderá pelos danos causados, ainda que não tenha obrado em uma das formas da culpa - negligência, imprudência ou imperícia - , bastando que o consumidor comprove o dano e o nexo de causalidade.

Não obstante a parte ré responder de forma objetiva, no caso em tela não houve comprovação de lesão grave à esfera moral do autor. O fato de ele não

ter recebido na data avençada o imóvel que adquiriu, conquanto, repita-se, tenha causado-lhe incômodos, não dá azo à indenização por dano moral.

(...)

Percebe-se que, para que se configure a responsabilidade objetiva e o respectivo dever de indenizar, é necessária a comprovação do dano sofrido e do nexo causal com o ato lesivo praticado pelo agente, ou seja, é preciso que se demonstre que o evento noticiado tenha o condão de causar dano moral a ser indenizado. Resta evidente, diga-se mais uma vez, que os aborrecimentos geradores de transtornos no momento dos fatos, irritações, dissabores e outros contratemplos cotidianos, não têm o condão de conferir direito ao pagamento de indenização, pois não são suficientes para provocar forte perturbação ou afetação à honra e ao bom nome do ofendido.

(...)

Dessa forma, conquanto tenha havido desgaste do demandante, não comprovado que o fato narrado teve a faculdade de efetivamente causar danos morais a ele, não há que se falar em direito à indenização. Afinal, como já mencionado, não se pode chancelar a pretensão de se indenizar o que representa tão-somente aborrecimentos e dissabores cotidianos decorrentes da inadimplência contratual.

Admitir-se a indenização de meros incômodos propiciaria a instauração de situação insustentável para toda sociedade, em que o mais ínfimo desgosto passaria a ser desejado pela vítima, pois traria satisfação pecuniária acima do transtorno suportado.

Tenho sustentado que esta via - a da ação que envolve litígio estritamente individual - não se mostra aconselhável para reprimir genericamente as condutas atentatórias ao direito do consumidor. Se de um lado pode ser alcançado aquele fim, de outro, tem-se outro efeito pernicioso, que é o enriquecimento sem causa, além do incentivo à demanda, pois o abalo moral passa a ser vantajoso em vez de prejudicial à honra e à dignidade das pessoas.

O caminho ideal para atingir o desiderato de repressão são as multas administrativas e os valores aplicados em ações coletivas. Nesses casos, deve o administrador ou o julgador impor valores que realmente se compatibilizem com a capacidade econômica de empresas, bancos ou das entidades que prestam serviço público e que as façam recalcular os riscos de continuarem desidiosas na inibição de práticas que afrontem os direitos de seus clientes ou usuários.

Efetivamente, a reparação, segundo os parâmetros da responsabilidade civil no Direito pátrio, não pode se dar sem que o dano se apresente, justamente o que ocorre no caso em análise.

Infelizmente, todos que negociam estão sujeitos a enfrentar os contratemplos causados por eventual inadimplemento do outro contratante. O tempo que se gasta com isso e a possível frustração causada por um fim inexitoso não são características, como regra, capazes de causarem um aborrecimento tão severo a ponto de representarem danos morais.

Observa-se, portanto, que as peculiaridades retratadas na inicial e nas razões de apelo não suplantam aquilo que ordinariamente ocorre diante de um descumprimento contratual, não revelando, destarte, a existência de abalo anímico.

Em conclusão, na linha dos precedentes antes colacionados, o inadimplemento contratual, na ausência de fato específico que cause abalo moral, em regra somente gera o dever de indenização dos danos materiais.

De fato, o entendimento consolidado desta Corte é de que o simples descumprimento contratual, representado pelo atraso na entrega do imóvel, não é suficiente, por si só, para ensejar indenização por dano moral. A responsabilização somente se justifica quando comprovada circunstância excepcional capaz de atingir direitos da personalidade, o que não se verifica na hipótese dos autos. Nesse mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MEROCIVIL/2015. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO GERA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS.

1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo é Civil/2015, inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.

2. Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis

(REsp 1642314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe . 16/3/2017, 22/3/2017)

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgRg no Rel. AR Esp 737.158/RJ, Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe de 22/08/2017, g. n.)

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO COMPRA E VENDA. ATRASO NACPC/73. ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. PARCIAL PROCEDÊNCIA. OFENSA AO DO INEXISTÊNCIA. RESPONSABILIDADE ART. 535 CPC/73. DA CONSTRUTORA. AUSÊNCIA DE EXCLUDENTE. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. CUMULAÇÃO COM MULTA. POSSIBILIDADE. EQUIPARAÇÃO DE MULTAS. VALOR EXAGERADO PARA O COMPRADOR. DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. RECENTE ENTENDIMENTO DESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. É inaplicável o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: aos recursos interpostos com fundamento no (relativos a decisões CPC/1973 publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. Inexiste ofensa ao do quando o Tribunal a quo se art. 535 CPC/73 manifesta clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, sendo desnecessário rebater, uma a uma, as razões suscitadas pelas partes.

3. Consoante a orientação firmada nesta Corte, é possível a cumulação da multa, de caráter moratório, eventualmente estipulada no contrato de promessa de compra e venda, com eventuais lucros cessantes decorrentes das perdas e danos, cuja finalidade é compensatória, o que evidencia a natureza distinta dos institutos. Precedentes.

4. A Corte de origem procedeu à equiparação da multa contratual por constatar que a penalidade estipulada em contrato no caso de inadimplência do comprador era muito superior à estipulada para o descumprimento da obrigação da vendedora, entendendo pela desproporcionalidade no presente caso. Ocorre que tal fundamento, suficiente para manter a decisão, não foi impugnado nas razões do apelo nobre, incidindo, no ponto, o óbice da Súmula nº 283 do STF.

5. A moderna jurisprudência firmada no âmbito da Terceira Turma desta Corte é no sentido de que o dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes compradores.

6. No caso concreto, a fundamentação do dano moral está justificada somente da frustração da expectativa da autora, que se privou do uso do imóvel pelo tempo em que perdurou o atraso na entrega da obra, sem tecer nota adicional ao mero atraso que pudesse, além dos danos materiais, causar grave sofrimento ou angústia a ponto de configurar verdadeiro dano moral.

7. Agravo regimental parcialmente provido a fim de excluir a condenação por dano moral."

(AgRg no AREsp 847.358/MG, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO** TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe de 1º/06/2017, g. n.)

Dessa forma, entende-se que o acórdão recorrido julgou em conformidade com o entendimento firmado nesta Corte, incidindo a Súmula 83/STJ.

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

Nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.256.843 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0032999-1

Número de Origem:
03108666020178240064 3108666020178240064

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

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

RECORRENTE : JARDEL SOUZA FREITAS

ADVOGADO : ANDRÉ LUIS JUNCES - SC045416

RECORRIDO : J A T ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : MARILIA SILVA TEIXEIRA - SC043124

CAROLINA CESA DE MELO DE SOUZA - SC030068

RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985

JULIANO RICARDO SCHMITT - SC020875

AGRAVANTE : J A T ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : MARILIA SILVA TEIXEIRA - SC043124

CAROLINA CESA DE MELO DE SOUZA - SC030068

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985

JULIANO RICARDO SCHMITT - SC020875

AGRAVADO : JARDEL SOUZA FREITAS

ADVOGADO : ANDRÉ LUIS JUNCES - SC045416

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JARDEL SOUZA FREITAS
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS JUNCKES - SC045416
AGRAVADO : J A T ENGENHARIA E CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADOS : MARILIA SILVA TEIXEIRA - SC043124
CAROLINA CESA DE MELO DE SOUZA - SC030068
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985
JULIANO RICARDO SCHMITT - SC020875

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, 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, 01 de junho de 2026