



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3184319 - MT(2026/0058276-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ECHER EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADA : LUZIA ANGELICA DE ARRUDA GONÇALVES - MT009802
AGRAVANTE : RONDONOPOLIS 32 INCORPORACOES SPE LTDA
ADVOGADOS : LUZIA ANGELICA DE ARRUDA GONÇALVES - MT009802
ANNIELEN CHIARELLE DE SOUZA - MT012325
AGRAVADO : LUZINETE JOSELI MALLMANN
AGRAVADO : NIVALDO RIBEIRO DOS SANTOS
ADVOGADOS : PRISCILLA PEREZ GOES - MT0146410
BRUNO TORQUETE BARBOSA - MT0091270

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LEGITIMIDADE PASSIVA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL. LUCROS CESSANTES. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que é solidária a responsabilidade entre os fornecedores constantes da cadeia de produção ou de prestação de serviços. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ.
2. A alegação de caso fortuito ou força maior, sem demonstração concreta do nexo causal com o atraso, não afasta a responsabilidade da construtora, sendo que a revisão dessa conclusão esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.
3. 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 1 (um) ano e 7 (sete) meses após o prazo de tolerância.
4. O valor fixado a título de danos morais (R\$ 6.000,00) foi considerado proporcional e adequado, não configurando hipótese excepcional que justifique sua revisão em sede de recurso especial.
5. "*Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador*" (AgInt no AREsp 1.020.223/AM, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 23/11/2017).
6. 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 QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, 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, 22 de abril de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3184319 - MT(2026/0058276-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ECHER EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADA : LUZIA ANGELICA DE ARRUDA GONÇALVES - MT009802
AGRAVANTE : RONDONOPOLIS 32 INCORPORACOES SPE LTDA
ADVOGADOS : LUZIA ANGELICA DE ARRUDA GONÇALVES - MT009802
ANNIELEN CHIARELLE DE SOUZA - MT012325
AGRAVADO : LUZINETE JOSELI MALLMANN
AGRAVADO : NIVALDO RIBEIRO DOS SANTOS
ADVOGADOS : BRUNO TORQUETE BARBOSA - MT009127
PRISCILLA PEREZ GOES - MT014641

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LEGITIMIDADE PASSIVA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL. LUCROS CESSANTES. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que é solidária a responsabilidade entre os fornecedores constantes da cadeia de produção ou de prestação de serviços. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ.
2. A alegação de caso fortuito ou força maior, sem demonstração concreta do nexo causal com o atraso, não afasta a responsabilidade da construtora, sendo que a revisão dessa conclusão esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.
3. 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 1 (um) ano e 7 (sete) meses após o prazo de tolerância.
4. O valor fixado a título de danos morais (R\$ 6.000,00) foi considerado proporcional e adequado, não configurando hipótese excepcional que justifique sua revisão em sede de recurso especial.
5. "*Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador*" (AgInt no AREsp 1.020.223/AM, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 23/11/2017).
6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RONDONÓPOLIS 32 INCORPORAÇÕES SPE LTDA. e ECHER EMPREENDIMENTOS LTDA. contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado:

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE INTEGRANTES DA CADEIA DE FORNECIMENTO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. VINCULAÇÃO INDEVIDA À CONCESSÃO DE FINANCIAMENTO. CLÁUSULA ABUSIVA. INAPLICABILIDADE DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. CONFIGURADOS. PAGAMENTO REGULAR DE FINANCIAMENTO. RESTITUIÇÃO. IMPROCEDENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Apelação interposta por Echer Empreendimentos Ltda. e outra contra sentença que julgou parcialmente procedente ação indenizatória decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, condenando as rés ao pagamento de danos materiais, lucros cessantes e indenização por danos morais.

2. As apelantes suscitam preliminar de ilegitimidade passiva da Echer Empreendimentos Ltda., ao argumento de que não participou da relação contratual, e, no mérito, alegam ocorrência de caso fortuito ou força maior em razão da pandemia da Covid-19, bem como a inexistência de dano moral e excesso no valor fixado.

II. Questões em discussão

3. As questões em discussão consistem em: (i) verificar se a Echer Empreendimentos Ltda. possui legitimidade passiva; (ii) definir se o atraso na entrega do imóvel foi justificado por caso fortuito ou força maior; (iii) examinar a validade da cláusula contratual que vincula o prazo de entrega à concessão do financiamento; e (iv) analisar a configuração e o valor das indenizações por danos materiais e morais.

III. Razões de decidir

4. A preliminar de ilegitimidade passiva deve ser rejeitada. Nos termos do art. 7º, parágrafo único, do CDC, há responsabilidade solidária entre todos os integrantes da cadeia de fornecimento — construtora, incorporadora e vendedora — sendo inequívoca a participação da Echer Empreendimentos na execução e promoção do empreendimento.

5. A cláusula que condiciona o prazo de entrega do imóvel à assinatura do contrato de financiamento é abusiva, por contrariar o dever de boa-fé e criar desvantagem excessiva ao consumidor, conforme entendimento consolidado pelo STJ no Tema 996.

6. A alegação de caso fortuito ou força maior decorrente da pandemia não se sustenta, pois ausente demonstração de nexo causal entre as restrições sanitárias e a impossibilidade concreta de cumprimento do prazo contratual. A pandemia, em si, não exonera o fornecedor do dever de entregar o imóvel no prazo ajustado.

7. O atraso de 1 ano e 7 meses após o término da prorrogação contratual caracteriza inadimplemento injustificado e enseja a reparação dos prejuízos materiais. Os lucros cessantes são devidos, na forma do art. 402 do CC/2002, presumindo-se o prejuízo pela privação do uso do bem.

8. Mantém-se o valor fixado a título de danos morais em R\$ 6.000,00, quantia proporcional à gravidade da conduta e suficiente para atender aos princípios da razoabilidade e da função pedagógica da indenização.

9. Reformada parcialmente a sentença apenas para afastar a condenação referente ao reembolso das parcelas de financiamento pagas antes da entrega

das chaves, por configurarem cumprimento regular de obrigação contratual junto à instituição financeira financiadora.

IV. Dispositivo e tese

10. Recurso parcialmente provido, apenas para excluir da condenação a restituição dos valores pagos a título de financiamento imobiliário junto a instituição financeira financiadora.

Tese de julgamento:

“1. A construtora e a incorporadora que atuam de forma conjunta na execução e comercialização de empreendimento imobiliário respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor, nos termos do art. 7º, parágrafo único, do CDC.

2. É abusiva a cláusula que vincula o prazo de entrega do imóvel à assinatura de contrato de financiamento, devendo prevalecer a data expressamente pactuada para a conclusão da obra, acrescida apenas do prazo de tolerância.

3. A pandemia da Covid-19, por si só, não configura hipótese de caso fortuito ou força maior apta a afastar a responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel, se não demonstrado nexo causal entre o evento e o descumprimento contratual.

4. O atraso injustificado na entrega de imóvel adquirido na planta gera presunção de danos materiais (lucros cessantes) e enseja indenização por danos morais, quando ultrapassado o mero aborrecimento e frustrada a legítima expectativa do consumidor.” (e-STJ, fls. 318-321)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal: arts. 17 e 485, VI, do Código de Processo Civil; arts. 393, 402, 403, 405, 944, 927 e 884 do Código Civil; art. 373 do Código de Processo Civil; além de dissídio jurisprudencial.

Sustenta que:

(i) teria havido ilegitimidade passiva da empresa empreendedora, por ausência de vínculo contratual direto com os autores, impondo-se a extinção do processo em relação a ela, sem resolução do mérito.

(ii) a pandemia de COVID-19 seria caso fortuito/força maior, fato imprevisível e inevitável, que teria rompido o nexo causal do atraso e afastado o dever de indenizar, inclusive quanto a perdas e danos e juros moratórios.

(iii) o simples atraso na entrega não configuraria dano moral, por inexistência de ofensa a direitos da personalidade; subsidiariamente, o valor fixado estaria desproporcional, gerando enriquecimento sem causa e exigindo redução.

(iv) os lucros cessantes não se presumiriam, exigindo prova objetiva de ganho frustrado; haveria inversão indevida do ônus probatório, vedação à cumulação com penalidades moratórias ou outras verbas, e necessidade de limitação temporal do período indenizável.

Foram ofertadas contrarrazões, conforme certidão de fls. 367-378 e-STJ.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, os autores alegaram que celebraram contrato de compra e venda de imóvel na planta, com prazo de entrega de 24 meses acrescido de tolerância de 180 dias, aditado para conclusão até 30/05/2023, porém a unidade somente foi entregue em abril de 2024, o que lhes teria causado prejuízos materiais e abalo moral. Propuseram ação de indenização por danos materiais e morais em face da incorporadora e da construtora, sustentando atraso injustificado na entrega e abusividade de cláusula que vinculava o prazo de entrega à concessão de financiamento.

A sentença julgou procedente a ação para condenar as rés ao pagamento de R\$ 2.985,26 a título de danos materiais, fixar indenização por danos morais em R\$ 6.000,00 e impor lucros cessantes de “05% (zero cinco por cento) do valor total do imóvel a cada mês de atraso”, além de custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 321-322).

No acórdão, o Tribunal rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva da construtora à luz da responsabilidade solidária da cadeia de fornecimento (art. 7º, parágrafo único, do CDC), declarou abusiva a cláusula que vinculava o prazo de entrega à assinatura de financiamento (Tema 996/STJ), afastou a tese de caso fortuito/força maior relacionada à pandemia por ausência de nexo causal, reconheceu a presunção dos lucros cessantes com base no art. 402 do CC e manteve o dano moral em R\$ 6.000,00; reformou parcialmente a sentença apenas para excluir a restituição de parcelas do financiamento pagas antes da entrega das chaves. O recurso foi parcialmente provido (e-STJ, fls. 319-321 e 339-342).

No recurso especial, a recorrente alega violação aos arts. 17 e 485, VI, e 373 do Código de Processo Civil, bem como aos arts. 186, 393, 402, 403, 405, 725 e 944 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial quanto à configuração de dano moral e de lucros cessantes em razão de atraso na entrega de imóvel. Contudo, o recurso não merece prosperar.

Inicialmente, a recorrente alega violação aos arts. 17 e 485, VI, do Código de Processo Civil, sob o argumento de que haveria confusão entre responsabilidade solidária e legitimidade processual, sustentando que a Echer Empreendimentos Ltda. não possuiria vínculo direto com o contrato, o que importaria a extinção do feito em relação a ela, sem resolução do mérito.

Contudo, o acórdão recorrido afastou a tese ao consignar que a controvérsia decorre de relação de consumo e que, nos termos do art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, é admissível a responsabilização solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecimento. Destacou, ainda, que a empresa participou do empreendimento como construtora e empreendedora, constando inclusive em documentos contratuais e na publicidade do imóvel, razão pela qual reconheceu sua legitimidade para figurar no polo passivo da demanda. Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do *decisum*:

"A apelante Echer Empreendimentos Ltda. sustenta ser parte ilegítima para figurar no polo passivo, alegando não integrar a relação contratual de compra e venda de imóvel.

Sem razão a recorrente.

O contrato celebrado entre o consumidor e as empresas rés revela, em sua essência, uma relação de consumo, regida pelo Código de Defesa do Consumidor.

Conforme já pacificado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nos termos do artigo 7º, parágrafo único, do CDC, é admissível a responsabilização solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecimento, inclusive incorporadora, construtora e vendedora, diante da natureza coletiva da obrigação assumida perante o consumidor final.

Outrossim, constata-se dos autos que a Echer Empreendimentos atua não apenas como executora da obra, mas também como empreendedora e corresponsável pelo empreendimento, constando inclusive em documentos relacionados ao contrato e à publicidade do imóvel.

(...)

Consoante precedentes deste eg. Tribunal de Justiça, a construtora é parte legítima para integrar o polo passivo da demanda, uma vez que participou ativamente das tratativas do negócio celebrado.

Portanto, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva, passo à análise das razões recursais." (e-STJ, fls. 324-328)

Nesse contexto, a decisão da Corte de origem está em harmonia com a legislação consumerista e com a interpretação conferida por este Tribunal Superior. Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA E OUTRAS AVENÇAS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CONSTRUTORA CONFIGURADA. ATUAÇÃO NA CADEIA DE FORNECIMENTO PERANTE O CONSUMIDOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLÊNCIA DA PROMITENTE-VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "apesar de não ter liame jurídico com o consumidor, a construtora pertence, sim, à cadeia de fornecimento do produto, visto se tratar de fenômeno eminentemente econômico, sendo solidária a responsabilidade de todos os fornecedores que se beneficiem da cadeia de fornecimento" (AgInt no AREsp 2.167.902/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 15/2/2023).

2. Outrossim, "Não se aplica a orientação do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da Taxa SATI decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, porquanto tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante" (AgInt no AREsp 1.699.501/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe de 07/12/2020).

3. Por sua vez, nos termos da jurisprudência do STJ, "em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente-vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação" (AgInt no AREsp 1.761.193/DF, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/3/2021, DJe de 13/4/2021).

4. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ. 5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp n. 1.864.010/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 22/5/2023, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÕES DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIAS. CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SUPERIOR A 6 (SEIS) ANOS. LEGITIMIDADE. CADEIA DE FORNECIMENTO. SÚMULA 83/STJ. MORA DA CONSTRUTORA.

DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO, SÚMULA 284/STF. DANO MORAL RECONHECIDO. LONGO PERÍODO DE ATRASO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que é solidária a responsabilidade entre os fornecedores constantes da cadeia de produção ou de prestação de serviços. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ.

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 foi superior a 6 anos. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.034.823/PR, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 25/5/2023, g.n.)

O acórdão recorrido, soberano na análise do conjunto probatório, consignou que a Echer Empreendimentos não atuou apenas como executora da obra, mas também como empreendedora e corresponsável pelo empreendimento, constando inclusive em documentos vinculados ao contrato e à publicidade do imóvel. Assim, rever essa conclusão demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Avançando, a recorrente aponta violação ao art. 393 do Código Civil, sustentando que a pandemia de COVID-19 configuraria caso fortuito ou força maior apto a afastar o dever de indenizar, bem como aos arts. 402 e 405 do Código Civil, sob o argumento de desvirtuamento das perdas e danos e dos juros moratórios.

Contudo, o acórdão recorrido consignou que a construtora não negou o atraso na entrega do imóvel - ocorrida apenas em abril de 2024 - e limitou-se a invocar genericamente a pandemia como caso fortuito ou força maior, sem demonstrar concretamente seu impacto na execução do contrato. Assim, afastou a excludente de responsabilidade e manteve a condenação. Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do *decisum*:

"Não há dúvidas de que o vírus Covid-19 gerou efeitos nefastos na economia mundial e nas relações privadas, contudo, a situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o não cumprimento das obrigações constituídas, em que pese se tratar de circunstância que, por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário.

Ademais, a apelante Construtora apenas alegou de forma genérica os efeitos negativos da pandemia, não demonstrou de forma concreta o impacto na relação contratual entabulada entre as partes (nexo causal), tampouco a impossibilidade do exercício das atividades desenvolvidas em razão das medidas sanitárias do combate ao novo coronavírus.

A toda evidência, mesmo levando em consideração eventual influência da pandemia em suas condições financeiras/contratuais, não se vislumbra o alegado desequilíbrio econômico-financeiro, a legitimar prorrogação do prazo para entrega de imóvel por "tempo indeterminado".

Impõe-se desta forma a manutenção da sentença combatida que bem decidiu por afastar tese de caso fortuito ou força maior, por não ter respaldo probatório, além de se tratar de fatores previsíveis à atividade exercida." (e-STJ, fl.335)

Nesse contexto, a modificação do entendimento firmado no acórdão recorrido, para afastar o dever de indenizar sob o fundamento da ocorrência de caso fortuito ou força maior,

demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

A recorrente aponta violação aos arts. 186 e 944 do Código Civil, sustentando que o mero atraso na entrega do imóvel não configuraria dano moral *in re ipsa*, exigindo prova de abalo concreto; subsidiariamente, requer a redução do valor arbitrado.

Contudo, o acórdão recorrido não reconheceu a ocorrência de dano moral *in re ipsa*. Ao contrário, consignou que as chaves do imóvel foram entregues apenas em abril de 2024, cerca de 1 ano e 7 meses após o prazo de tolerância contratual, atraso considerado excessivo e apto a gerar frustração e angústia aos adquirentes, configurando dano moral indenizável. Diante das circunstâncias do caso e à luz dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, fixou-se a indenização em R\$ 6.000,00, valor reputado adequado para compensar os prejuízos sem ensejar enriquecimento sem causa. Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do *decisum*:

"No que tange à indenização por danos morais, o artigo 5.º, X, da Constituição da República, dispõe que são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação.

Destarte, é cediço que o dano em questão é caracterizado pelo prejuízo que atinge o patrimônio incorpóreo da pessoa e, com isso, seus direitos da personalidade como, por exemplo, o direito à honra, à imagem, à intimidade, ao nome e à integridade psíquica.

No caso concreto, conforme já exposto, as chaves do imóvel foram entregues ao Apelante em abril/2024, ou seja, 1 ano e 7 meses após o término do prazo de tolerância contratual, e, ainda 11 meses após o termo aditivo de prorrogação de prazo, o que se considerado tempo demasiado.

O atraso de mais de 01 (um) ano que retarda a conquista da casa própria, modifica os planos financeiros e pessoais, gerando angústia e frustração, gera dano moral passível de indenização aos contratantes.

Desta forma, o valor da indenização, deve atender ao caráter sancionatório e inibitório, portanto, terá que ser suficiente a desestimular a repetição da conduta lesiva, considerado o grau da ofensa e a condição socioeconômica do ofensor e do ofendido, de forma a não provocar o enriquecimento sem causa, nem ser irrisório a ponto de tornar-se inócuo.

No caso em apreço, levando-se em consideração não só os parâmetros sugeridos pela jurisprudência, mas também e, principalmente o princípio da razoabilidade e da proporcionalidade, o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) para os autores, mostra-se razoável para compensar os dissabores sofridos, sem que venha a representar uma quantia exacerbada em face das condições sócio-econômica das partes." (e-STJ, fls. 339-340)

Nesse contexto, o Superior Tribunal de Justiça firmou orientação de que o reexame do valor fixado a título de danos morais somente é admitido em hipóteses excepcionais, quando a quantia se revelar manifestamente exorbitante ou irrisória, em afronta aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, o que não se verifica no caso.

A indenização fixada em R\$ 6.000,00 mostra-se compatível com as circunstâncias reconhecidas pelas instâncias ordinárias, que destacaram o atraso de cerca de 1 ano e 7 meses na entrega do imóvel, situação apta a gerar frustração e angústia aos adquirentes diante da demora na concretização da casa própria.

Confirmam-se, a propósito, precedentes de casos semelhantes em que foram fixados valores de acordo com os presentes autos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS NO ACÓRDÃO RECORRIDO E PARADIGMA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. EXAGERO NÃO CONSTATADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O recurso especial fundamentado no permissivo constitucional da alínea "c" requisita, em qualquer caso, tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado a questão sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal.

2. O acolhimento da pretensão recursal, a fim de afastar as conclusões do aresto estadual no tocante aos danos morais sofridos pela parte agravada, bem como a análise da cláusula de tolerância na entrega do imóvel, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmula 7 do STJ.

3. É entendimento desta Corte que, havendo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso concreto. Precedentes.

4. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu que os danos morais estão configurados, tendo em vista o atraso de dois anos e oito meses na entrega do imóvel. A alteração das premissas firmadas no aresto recorrido exige o reexame de matéria fático-probatória dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

5. Somente é possível a revisão do montante da indenização nas hipóteses em que o quantum fixado for exorbitante ou irrisório, o que, no entanto, não ocorreu no caso em exame. Isso, porque o valor da indenização por danos morais, arbitrado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não é exorbitante nem desproporcional aos danos sofridos pelo agravado, conforme delineado nas instâncias ordinárias.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1367859/SP, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, quarta turma, julgado em 18/06/2019, DJe 25/06/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO DE ALUGUERES DO IMÓVEL. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. CABIMENTO. DIGNIDADE DO CONSUMIDOR ATINGIDA. MONTANTE. RAZOABILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O col. Tribunal de origem, com base no substrato probatório dos autos, afastou a excludentes de responsabilidade e concluiu pelo dever de indenização dos alugueres pelo tempo de atraso na entrega da obra.

2. O acórdão recorrido decidiu em sintonia com a jurisprudência do STJ no sentido de que, havendo atraso na entrega das chaves do imóvel objeto de contrato de compra e venda, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. Precedentes.

3. Analisando o acervo fático-probatório dos autos, o Tribunal a quo concluiu que o atraso na entrega da obra ultrapassou a esfera do mero dissabor diário, sendo atingida a dignidade do consumidor que ensejou a reparação a título de danos morais, no valor de dez mil reais. Esse montante atende aos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade, bem como às peculiaridades do presente caso.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1140098/BA, Rel. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES** (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), quarta turma, julgado em 08/02/2018, DJe 16/02/2018, g.n.)

Não merece acolhimento, ainda, a alegação de violação aos arts. 402, 403 e 944 do Código Civil e ao art. 373 do Código de Processo Civil, sob o argumento de que os lucros cessantes não se presumem e exigiriam prova objetiva do prejuízo, sendo indevida a fixação automática de percentual mensal sobre o valor do imóvel.

No caso, o acórdão recorrido consignou que, configurado o atraso na entrega do imóvel, caracteriza-se o inadimplemento contratual da construtora, sendo devida a indenização por lucros cessantes, diante da presunção de prejuízo suportado pelo promitente-comprador. Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do *decisum*:

"Portanto, configurado o inadimplemento contratual pela parte requerida, deve ser responsabilizada pelos prejuízos impingidos ao consumidor. Nessa via, constatado o atraso na entrega do imóvel pela apelante, impõe-se a condenação ao pagamento dos materiais (lucro cessante), havendo presunção de prejuízo do promitente comprador. Nesse sentido é o entendimento do STJ, de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes (artigo 402 do Código Civil): (...)" (e-STJ fls. 335-336)

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no mesmo sentido da decisão recorrida, no sentido de que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data ajustada, enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 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.

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. *Recursos especiais desprovidos.*"

(REsp 1729593/SP, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO POR TODO PERÍODO DE MORA. ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS ADOTADAS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. *"Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador" (AgInt no AREsp 1.020.223/AM, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 23/11/2017).*

2. *No caso, o Tribunal de origem concluiu pela existência da responsabilidade civil da agravante, à luz dos elementos fáticos e probatórios acostados aos autos, afastando a ocorrência de caso fortuito ou força maior e concluindo que o atraso na entrega da obra seria no período de 30/06/2014 a 15/12/2015, de modo que haveria cabimento de indenização a título de lucros cessantes durante todo o período da mora até a efetiva entrega do imóvel ao promitente comprador. Rever tais questões na via estreita do recurso especial encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.*

3. *"Cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel" (REsp 1.796.760/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe de 05/04/2019).*

4. *Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no AREsp 1291862/RS, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 14/05/2019, DJe 24/05/2019, g.n.)

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/15). AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. **LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.** PRECEDENTES. DANO MORAL. VERIFICAÇÃO DE EXISTÊNCIA E PLEITO DE REDUÇÃO DA INDENIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ÍNDICE. REAJUSTE. SALDO DEVEDOR. PREQUESTIONAMENTO. AUSENTE. SÚMULA 282/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

(AgInt no AREsp 1428166/SP, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/05/2019, DJe 17/05/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO NÃO RECONHECIDO NA ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. TERMO FINAL PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. QUESTÃO QUE DEMANDA REVISÃO DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMÍVEIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ.

1. *A afirmação genérica de que houve caso fortuito a justificar o atraso na entrega da obra, e que o contrato previa tal hipótese, não é suficiente para afastar a condenação ao pagamento de indenização a título de lucros*

cessantes, pois, não tecendo o recurso uma linha sequer a respeito do que teria configurado o caso fortuito, a incidência da Súmula 284/STF ressoa inequívoca na espécie.

2. Ademais, "Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos" (REsp 1.536.354/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 20/6/2016).

3. A tese de que o "habite-se" deve ser considerado como termo final para a entrega do imóvel em razão de expressa previsão contratual nesse sentido, esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. "Nos termos da jurisprudência do STJ o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador" (EResp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 9/5/2018, DJe 22/5/2018).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1752994/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe 08/04/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. CONFIGURAÇÃO. PREJUÍZO PRESUMIDO. MULTA. NÃO OCORRÊNCIA. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. INVIABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

3. A aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

4. Os honorários recursais incidem apenas quando houver a instauração de novo grau recursal, e não a cada recurso interposto no mesmo grau de jurisdição, sendo indevida a fixação em agravo interno e em embargos de declaração.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1.711.806/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/03/2019, DJe 21/03/2019, g.n.)

Dessa forma, o eg. Tribunal de origem julgou em conformidade com o entendimento do STJ, incidindo a Súmula 83/STJ, a qual é aplicável tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Havendo prévia fixação de honorários advocatícios sucumbenciais pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.184.319 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0058276-3

Número de Origem:
10118163320248110003

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ECHER EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADA : LUZIA ANGELICA DE ARRUDA GONÇALVES - MT009802

AGRAVANTE : RONDONOPOLIS 32 INCORPORACOES SPE LTDA

ADVOGADOS : LUZIA ANGELICA DE ARRUDA GONÇALVES - MT009802

ANNIELEN CHIARELLE DE SOUZA - MT012325

AGRAVADO : LUZINETE JOSELI MALLMANN

AGRAVADO : NIVALDO RIBEIRO DOS SANTOS

ADVOGADOS : BRUNO TORQUETE BARBOSA - MT009127

PRISCILLA PEREZ GOES - MT014641

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, 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, 22 de abril de 2026