



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3191874 - PA (2026/0074103-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397312
THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315
THIAGO HORA - RJ162174
AGRAVADO : ANDREIA DO SOCORRO CONDURU DE SOUSA
AGRAVADO : GUSTAVO DUARTE CARDOSO
ADVOGADA : ANNA CORREA MEDRADO - PA022516

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANOS MORAIS POR ATRASO EXCESSIVO. CONFIGURAÇÃO. AGRADO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A recorrente realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial. Reconsideração da decisão da Presidência desta Corte Superior.
2. Os lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do imóvel são presumidos, dispensando-se prova específica de prejuízo ou de destinação do bem, com base na consolidação jurisprudencial do STJ.
3. O atraso injustificado e prolongado (14 meses) ultrapassa o mero inadimplemento contratual, configurando dano moral indenizável, por atingir direitos da personalidade dos adquirentes.
4. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de compensação por danos morais pode ser revisto por esta Corte tão somente nas hipóteses em que a condenação se revelar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões de razoabilidade e proporcionalidade, o que não ocorreu na hipótese, em que fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em decorrência do atraso excessivo na entrega do imóvel em questão.
5. Agrado interno provido para conhecer do agrado e 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 23/06/2026 a 30/06/2026, 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, 30 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3191874 - PA (2026/0074103-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397312
THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315
THIAGO HORA - RJ162174
AGRAVADO : ANDREIA DO SOCORRO CONDURU DE SOUSA
AGRAVADO : GUSTAVO DUARTE CARDOSO
ADVOGADA : ANNA CORREA MEDRADO - PA22516A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANOS MORAIS POR ATRASO EXCESSIVO. CONFIGURAÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A recorrente realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial. Reconsideração da decisão da Presidência desta Corte Superior.
2. Os lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do imóvel são presumidos, dispensando-se prova específica de prejuízo ou de destinação do bem, com base na consolidação jurisprudencial do STJ.
3. O atraso injustificado e prolongado (14 meses) ultrapassa o mero inadimplemento contratual, configurando dano moral indenizável, por atingir direitos da personalidade dos adquirentes.
4. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de compensação por danos morais pode ser revisto por esta Corte tão somente nas hipóteses em que a condenação se revelar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões de razoabilidade e proporcionalidade, o que não ocorreu na hipótese, em que fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em decorrência do atraso excessivo na entrega do imóvel em questão.
5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GAFISA S/A contra decisão da Presidência do STJ (e-STJ, fls. 454/455), que não conheceu do agravo em recurso especial ante a ofensa ao princípio da dialeticidade.

Nas razões recursais, a parte agravante afirma que "*a parte agravante impugnou todos os tópicos da decisão nas suas razões recursais*" (e-STJ, fl. 463).

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação (e-STJ, fls. 468/473).

É o relatório.

VOTO

Afiguram-se relevantes as alegações recursais, motivo pelo qual reconsidero a decisão de fls. 454/455.

Passa-se à análise do mérito recursal.

Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto por GAFISA/SA, fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, assim ementado (e-STJ, fls. 437/443):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANOS MORAIS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta por Gafisa Empreendimentos Imobiliários S. A. contra sentença da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/PA, que julgou parcialmente procedente a ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por Gustavo Duarte Cardoso e Andreia do Socorro Conduru de Sousa Cardoso. A apelante sustenta que o atraso na entrega do imóvel decorreu de caso fortuito e força maior (problemas burocráticos, falta de mão de obra e chuvas intensas) e que a cláusula de prorrogação do prazo não seria abusiva. Requer a exclusão ou redução da condenação ao pagamento de lucros cessantes e danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) se a construtora pode ser eximida da responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel por alegado caso fortuito ou força maior; (ii) se são devidos lucros cessantes e danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A jurisprudência entende que greves, chuvas, falta de mão de obra e problemas burocráticos não configuram caso fortuito ou força maior aptos a afastar a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega da obra.

4. Aplica-se a teoria do risco do negócio, segundo a qual a parte que explora uma atividade assume os riscos a ela inerentes, incluindo eventuais atrasos na execução do empreendimento.

5. Os lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do imóvel são presumidos, dispensando prova do prejuízo, conforme entendimento consolidado do STJ.

6. O atraso de 14 meses na entrega do imóvel ultrapassa os limites da razoabilidade, configurando mora contratual que gera danos morais.

7. O valor da indenização por danos morais, fixado em R\$ 10.000,00, é razoável e atende aos critérios de proporcionalidade e função pedagógica da reparação, não havendo excesso.

8. A sentença apelada deve ser mantida em relação ao termo inicial dos juros de mora, fixado na data da citação, conforme entendimento do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A construtora não pode se eximir da responsabilidade pelo atraso na entrega de imóvel com base em

caso fortuito ou força maior, quando os eventos alegados (chuvas, falta de mão de obra, problemas burocráticos) são inerentes à atividade de construção civil.

2. Os lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de imóvel são presumidos.

3. O atraso injustificado e prolongado na entrega de imóvel pode gerar danos morais.

4. O valor de R\$ 10.000,00 de indenização por danos morais é razoável e proporcional ao caso concreto.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 395; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no R Esp 1883862/SP, Rel. Min. Marco Aurélio, 2021; STJ, AgInt no AR Esp 2.205.837/RJ, Rel. Min. Humberto Martins, 2024; STJ, AgInt no R Esp 2.042.388/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, 2023.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 374/380).

Em seu recurso especial, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 434 do CPC, pois teria sido exigida condenação em lucros cessantes sem a necessária prova documental de destinação do imóvel à locação, o que afronta a distribuição do ônus probatório e a exigência de instrução adequada da inicial.

(ii) arts. 389, 402 e 403 do CC, uma vez que os lucros cessantes não podem ser presumidos e exigem demonstração de efetiva perda patrimonial.

(iii) arts. 884 e 944, parágrafo único, do CC, visto que a condenação em danos morais, em hipóteses de mero inadimplemento contratual, implica enriquecimento sem causa e desproporcionalidade do *quantum*, devendo ser afastada ou reduzida.

O recurso recebeu crivo negativo de admissibilidade na origem, ascendendo a esta Corte Superior por meio da interposição de agravo.

Decido.

A controvérsia cinge atraso de mais de um ano na entrega de unidade imobiliária adquirida pelos recorridos e da possibilidade de condenação da construtora ao pagamento de lucros cessantes e dano moral.

Quanto à controvérsia, decidiu o Tribunal de origem no sentido de serem presumidos os danos causados pelo atraso injustificado na entrega do imóvel, concluindo pela responsabilização da recorrente ao ressarcimento a título de danos morais e lucros cessantes, *litteris* (e-STJ, fls. 344/347):

"Em que pese a apelante afirmar estar ausente o dever de indenizar, pois o atraso na entrega do empreendimento teria decorrido de fatos alheios à sua vontade, tal tese carece de razão, pois o entendimento da jurisprudência é no sentido de que os fatos alegados nas razões recursais não são suficientes para afastar a responsabilidade pelo atraso, senão vejamos:

(...)

Dito isto, está presente o dever de indenizar a parte autora pelos danos sofridos.

Avançando, sustenta a apelante ser indevida a indenização por lucros cessantes, todavia, estes, em situações como a presente, não exigem prova do prejuízo, pois, de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, os mesmos são presumidos no caso de atraso na entrega de imóvel, como nos autos. Neste sentido vejamos:

(...)

Em relação aos danos morais melhor sorte não possui o recorrente, pois compreendo que estão devidamente caracterizados e decorrem do atraso desmotivado na entrega do imóvel.

Os autos nos revelam que a obra estava prevista para ser entregue em março de 2011 (já incluída a prorrogação de 180 dias), mas a unidade só foi entregue em maio de 2012.

Resta constatado, portanto, um atraso injustificado de 14 meses na entrega do empreendimento.

Destarte, uma vez caracterizado o atraso desarrazoado na entrega da obra, não restam dúvidas de que a mora contratual assumiu uma proporção capaz de ferir direitos da personalidade e causar danos morais. Assim, entendo que os fatos se adequam a excepcionalidade apontada pela jurisprudência para a caracterização do abalo moral, motivo pelo qual a sua manutenção é medida que se impõe.

(...)

Logo, não há como se afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

No que diz respeito ao indenizatório, fixado em R\$10.000,00 (dez mil reais), quantum igualmente nada há o que se reformar, pois tal valor que se mostra adequado bem como atende ao caráter duplice - pedagógico e reparador - que contém a sanção, não havendo que se falar em exorbitância, exagero ou abuso no valor da condenação, o qual está longe de representar enriquecimento ilícito. Além do que está dentro padrões fixados por este tribunal." [g.n]

Relativamente ao pleito de lucros cessantes, conforme entendimento consolidado do STJ, o atraso na entrega do imóvel gera o dever de indenizar durante o período de mora do vendedor, presumindo-se o prejuízo sofrido pelo comprador.

No caso dos autos, é incontroverso o atraso na entrega do imóvel - objeto do contrato analisado nos autos - por mais de 1 ano, devendo ser mantida a decisão do Tribunal *a quo* que reconheceu o dever de ressarcimento a título de lucros cessantes. Nesse sentido:

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.*
(AREsp n. 3.184.319/MT, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 30/4/2026.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, 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.

2. O mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável.

Contudo, é cabível a condenação nessa verba no caso de atraso excessivo na entrega da unidade imobiliária.

3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. A incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.357.325/RN, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 13/12/2024.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. CABIMENTO. REVISÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos. Precedentes.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o mero atraso na entrega de obra não caracteriza, por si só, danos morais ao adquirente, sendo cabível, todavia, indenização a esse título em caso de atraso excessivo e injustificado que acarrete dano extrapatrimonial relevante. Precedente.

3. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.596.807/RJ, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025.)

No que diz respeito à condenação a título de danos morais, melhor sorte não assiste à recorrente.

Não se pode olvidar que a jurisprudência desta Corte se consolidou no sentido de que *"o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial"* (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Rel. Ministra **NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 22/05/2018, DJe de 28/05/2018).

Entretanto, também é entendimento desta Corte que o atraso excessivo na entrega de imóvel, como no caso dos autos, de mais de 1 ano, configura causa de dano moral indenizável, ultrapassando o mero dissabor. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJ-SP que reconheceu a mora das recorrentes na entrega das chaves de imóvel adquirido, condenando-as ao pagamento de indenização por lucros cessantes e danos morais.

2. O Tribunal de origem concluiu pela presunção de prejuízo do comprador em razão da privação do uso do imóvel, fixando os lucros cessantes em 0,5% do valor atualizado do contrato, acrescido de correção monetária e juros de mora, além de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00.

3. As recorrentes alegam descabimento da condenação por lucros cessantes, ausência de comprovação de prejuízo, inexistência de dano moral indenizável e pedem, subsidiariamente, a redução do quantum indenizatório. Requerem que os juros de mora incidam apenas a partir do trânsito em julgado da sentença.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a condenação por lucros cessantes pode ser afastada pela ausência de comprovação de prejuízo específico; e (ii) saber se o atraso na entrega do imóvel configura dano moral indenizável, considerando o prazo excessivo de atraso e as circunstâncias do caso.

III. Razões de decidir

5. O prejuízo do comprador em razão do atraso na entrega do imóvel edificado é presumido, conforme entendimento consolidado na jurisprudência, sendo cabível a indenização por lucros cessantes independentemente da finalidade do imóvel ou da comprovação de prejuízo específico.

6. O atraso excessivo na entrega do imóvel, aliado à incerteza quanto à conclusão da obra, configuram dano moral indenizável, por extrapolar o mero inadimplemento contratual e atingir direitos da personalidade dos adquirentes.

7. Os juros de mora devem incidir a partir da citação, conforme entendimento pacífico do STJ, em razão do ilícito contratual cometido pela vendedora.

8. O valor da indenização por danos morais fixado em R\$ 10.000,00 está em consonância com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, não sendo manifestamente exorbitante ou irrisório.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 1.971.305/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025.)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO POR LONGO PERÍODO NA ENTREGA DA OBRA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULAS 7 E 568 DO STJ. ALTERAÇÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL PELO STJ. EXCEPCIONALIDADE NÃO VERIFICADA NA HIPÓTESE. DECISÃO MANTIDA.

1. Ação de indenização por danos materiais, compensação por danos morais e obrigação de fazer.

2. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

3. A conclusão acerca de que o longo período de atraso na entrega do imóvel objeto do contrato ultrapassou o mero dissabor, gerando dano moral a ser

compensado, alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Súmulas 7 e 568/STJ.

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

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

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.158.472/MG, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.)

Por fim, o valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de compensação por danos morais pode ser revisto por esta Corte tão somente nas hipóteses em que a condenação se revelar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões de razoabilidade e proporcionalidade, o que não ocorreu na hipótese, em que fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em decorrência do atraso excessivo na entrega do imóvel em questão. Nesse mesmo sentido:

Direito civil e processual civil. Agravo interno. Promessa de compra e venda de imóvel. Atraso na entrega. Danos morais. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ. Quantum indenizatório. Agravo interno desprovido.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática da Presidência desta Corte que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial, em ação de indenização por danos morais decorrentes de atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida por promessa de compra e venda, em que o acórdão do Tribunal de Justiça de origem reconheceu atraso injustificado, afastou caso fortuito e força maior, reputou configurados danos morais e fixou indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

2. O recurso especial, fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, alegou violação aos arts. 186, 927 e 944 do Código Civil, sustentando que o mero atraso na entrega da obra não gera dano moral indenizável e requerendo a redução do quantum arbitrado, além de dissídio jurisprudencial. A decisão agravada aplicou a Súmula 7/STJ e considerou não comprovada a divergência, o que a parte agravante busca afastar.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se, no presente agravo interno, é possível: superar o óbice da Súmula 7/STJ para afastar a condenação por danos morais, ou a redução do valor fixado em razão de atraso na entrega de imóvel; bem como se o recurso especial poderia ser conhecido pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, com fundamento em dissídio jurisprudencial, quando o acórdão recorrido está amparado em circunstâncias fáticas específicas sujeitas ao óbice da Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

4. O Tribunal de origem reconheceu, com base no conjunto fático-probatório, que o atraso na entrega do imóvel ultrapassou o mero inadimplemento contratual, acarretando situação excepcional apta a caracterizar dano moral em favor do promitente comprador.

5. Derruir a conclusão de origem e afastar a condenação por danos morais demandaria o reexame das cláusulas contratuais e da prova produzida, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, que vedam, em recurso especial, a reapreciação de matéria fática e a interpretação de cláusulas contratuais.

6. A revisão do quantum indenizatório, nas instâncias extraordinárias, somente é admitida em hipóteses excepcionais de manifesta desproporção, o que não se verifica na espécie, de modo que eventual redução também exigiria reexame de fatos e provas, incidindo a Súmula 7/STJ.

7. Entende-se que o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) fixado a título de compensação por danos morais não se revela irrisório nem exorbitante em

face das peculiaridades do caso concreto, observando os critérios de razoabilidade e proporcionalidade adotados pela jurisprudência.

8. O não conhecimento do recurso especial pela alínea "a" fundado na incidência da Súmula 7/STJ, impede o exame pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, porquanto o alegado dissídio jurisprudencial se apoia em circunstâncias fáticas não suscetíveis de uniformização nesta via.

IV. Dispositivo e tese

9. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 3.107.830/MG, relator Ministro **LUÍS CARLOS GAMBOGI** (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 11/5/2026, DJEN de 14/5/2026.)

Diante do exposto, por força da Súmula 83/STJ, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Havendo a prévia fixação de honorários de advogado 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 §§ 2.º e 3.º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.191.874 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0074103-7

Número de Origem:
00451967920128140301 451967920128140301

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

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

AGRAVANTE : GAFISA S/A

ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397312

THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315

THIAGO HORA - RJ162174

AGRAVADO : ANDREIA DO SOCORRO CONDURU DE SOUSA

AGRAVADO : GUSTAVO DUARTE CARDOSO

ADVOGADA : ANNA CORREA MEDRADO - PA22516A

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397312

THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315

THIAGO HORA - RJ162174

AGRAVADO : ANDREIA DO SOCORRO CONDURU DE SOUSA

AGRAVADO : GUSTAVO DUARTE CARDOSO
ADVOGADA : ANNA CORREA MEDRADO - PA22516A

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, 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, 30 de junho de 2026