SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2273503 - PR (2026/0148860-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	PROJETO RESIDENCIAL X15 SPE LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
		LAURA VITAL FIUZA - PR049171
		GUILHERME BAJERSKI - PR077355
		CAMILA TRINDADE SNACK - PR85138A
		FABRICIO TAIRO MARÇAL MATTOS - PR072889
AGRAVADO	:	CARLOS HENRIQUE DELATTRE ACHLEI ABULHOSEM
ADVOGADO	:	DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL CUMULADA COM DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. INEXISTÊNCIA DE SITUAÇÃO EXTRAORDINÁRIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior perfilha o entendimento 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.

2. Agravo interno provido para afastar os danos morais.

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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, dar 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60481701 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:09:33
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: e885967c-3cb2-4a43-9143-54ce84289a56

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60481701 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:09:33
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: e885967c-3cb2-4a43-9143-54ce84289a56

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2273503 - PR (2026/0148860-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	PROJETO RESIDENCIAL X15 SPE LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
		LAURA VITAL FIUZA - PR049171
		GUILHERME BAJERSKI - PR077355
		CAMILA TRINDADE SNACK - PR85138A
		FABRICIO TAIRO MARÇAL MATTOS - PR072889
AGRAVADO	:	CARLOS HENRIQUE DELATTRE ACHLEI ABULHOSEM
ADVOGADO	:	DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL CUMULADA COM DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. INEXISTÊNCIA DE SITUAÇÃO EXTRAORDINÁRIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior perfilha o entendimento 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.

2. Agravo interno provido para afastar os danos morais.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por PROJETO RESIDENCIAL X15 SPE LTDA contra decisão proferida por esta Relatoria, que negou provimento ao recurso especial.

A parte agravante sustenta, em síntese, 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 significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores, hipótese que não se verifica no caso dos autos.

A parte agravada não apresentou impugnação (e-STJ, fl. 1.239).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA60163572 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:23
Código de Controle do Documento: 0dc50922-f180-4d74-b875-5144381d15f6

VOTO

Cabe examinar, no presente agravo interno, tão somente a parte impugnada da decisão hostilizada, permanecendo incólumes os fundamentos não refutados pelo agravante. Ao tratar da compensação por danos morais, a Corte de origem consignou:

> *"Desde que evidenciado o atraso na entrega da obra, cabível condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais, com a precípua finalidade de atenuar as adversidades suportadas pela parte autora e, além disso, punir e coibir conduta ilícita das rés.*
> *O atraso na entrega da obra configura frustração do objeto do contrato de financiamento habitacional, submetendo a parte autora à irrazoável espera pelo imóvel, comprado com legítima expectativa de nele residir em tempo determinado. Não havendo certeza da data de entrega da unidade habitacional no prazo contratado, resta demonstrada a probabilidade do direito invocado.*
> *O evidente atraso na conclusão da obra por óbvio gera prejuízo de ordem moral à parte autora, tendo em vista que teve injustamente adiado o sonho de residir em seu próprio imóvel, que certamente foi adquirido com sacrifício e árduo trabalho. Assim, em tais casos o dano moral é presumido, dispensando a instrução probatória."* (e-STJ, fl. 1.013)

Nesse contexto, o v. acórdão recorrido decidiu a controvérsia em desconformidade com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual o descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda somente autoriza a condenação por dano moral se houver ofensa ao direito da personalidade, de modo que não basta a frustração da expectativa no prazo de entrega da obra, como ocorreu nos autos. Nesse sentido:

> *DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESOLUTÓRIA DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES, REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO.*
> *1. Ação resolutória de contrato cumulada com restituição de valores, reparação de danos materiais e compensação de danos morais, em virtude de atraso na entrega de imóvel, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.*
> *2. Reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos.*
> *3. A jurisprudência desta Corte Superior é 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".*
> *4. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.*
> (REsp n. 2.196.816/SP, relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

> *DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. INDENIZATÓRIA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 6º, V e 47 do CDC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. INEXISTÊNCIA DE SITUAÇÃO EXTRAORDINÁRIA.*

Documento eletrônico VDA60163572 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:23
Código de Controle do Documento: 0dc50922-f180-4d74-b875-5144381d15f6

MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agravo em recurso especial impugnou devidamente os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada na instância a quo.

2. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido no recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco suscitados embargos de declaração para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento.

Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais.

4. No caso, a inexistência de circunstância especial que extrapole o mero aborrecimento, decorrente do atraso na entrega do imóvel, enseja a manutenção do acórdão objurgado que determinou o afastamento da indenização por danos morais.

5. Para a caracterização da divergência jurisprudencial, não basta a simples transcrição de ementas. Devem ser mencionadas e expostas as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, sob pena de não serem atendidos, como na hipótese, os requisitos previstos nos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ.

6. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.055.755/GO, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

Assim, tendo em vista que, no presente caso, a condenação em dano moral teve como justificativa somente a frustração da expectativa da parte autora, que se privou do uso do imóvel em decorrência de atraso na entrega, sem tecer fundamentação adicional a justificar a angústia ou o abalo psicológico, é mister o provimento do recurso no ponto.

Dessa forma, deve ser excluído o dano moral fixado pelas instâncias ordinárias.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno, para afastar a condenação em danos morais. Mantidos os ônus sucumbenciais.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60163572 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:23
Código de Controle do Documento: 0dc50922-f180-4d74-b875-5144381d15f6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.273.503 / PR

Número Registro: 2026/0148860-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50098184820244047000

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: PROJETO RESIDENCIAL X15 SPE LTDA
ADVOGADOS	: EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
	LAURA VITAL FIUZA - PR049171
	GUILHERME BAJERSKI - PR077355
	CAMILA TRINDADE SNACK - PR85138A
	FABRICIO TAIRO MARÇAL MATTOS - PR072889
RECORRIDO	: CARLOS HENRIQUE DELATTRE ACHLEI ABULHOSEM
ADVOGADO	: DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216
INTERES.	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: PROJETO RESIDENCIAL X15 SPE LTDA
ADVOGADOS	: EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
	LAURA VITAL FIUZA - PR049171
	GUILHERME BAJERSKI - PR077355
	CAMILA TRINDADE SNACK - PR85138A
	FABRICIO TAIRO MARÇAL MATTOS - PR072889

Documento eletrônico VDA60448704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:57
Código de Controle do Documento: ff41f755-4c89-4d7f-ac31-e54d8f9e3c74

AGRAVADO : CARLOS HENRIQUE DELATTRE ACHLEI ABULHOSEM
ADVOGADO : DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu dar 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:57
Código de Controle do Documento: ff41f755-4c89-4d7f-ac31-e54d8f9e3c74