SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2273873 - AL (2026/0152932-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	FORTEX ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	KARLA MIRELLE TERENCIO COSTA - AL011566
		EMELY VIEIRA FEITOSA - AL021931
		FLÁVIO DE ALBUQUERQUE MOURA - AL004343B
RECORRIDO	:	JOSÉ MARIANO DA SILVA IRMÃO
ADVOGADOS	:	RUTEMBERG ALMEIDA E SILVA - AL011357
		ANA LUÍZA BARBOSA BEZERRA DE ALMEIDA - AL016184

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E ÍNDICE DE CORREÇÃO (INCC/IPCA). JUROS DE MORA EM DANOS MORAIS EM RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça que, em ação de revisão de contratos c/c declaratória, manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 11% sobre o valor da condenação.
2. A controvérsia envolve revisão de cláusulas de correção pelo INCC após a mora, substituição pelo IPCA no período de atraso, restituição simples de valores e compensação por danos morais.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou nulas cláusulas específicas, aplicou o IPCA a partir de outubro/2018, condenou ao pagamento de R$ 5.000,00 por danos morais, fixou juros moratórios para danos morais desde outubro/2018 e distribuiu custas e honorários em 10% sobre o valor da condenação, com sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem manteve a sentença e negou provimento à apelação da construtora, majorando honorários para 11% sobre o valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a mora da construtora pode ser afastada por fato de terceiro, com violação do art. 396 do CC; (ii) saber se, em responsabilidade contratual, os juros de mora sobre danos morais fluem da citação,

Documento eletrônico VDA61051932 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/10/2026 15:42:57
Publicação no DJEN/CNJ de 22/10/2026. Código de Controle do Documento: fbc17af0-23f9-4f94-a2e0-a820b0290afb

com violação do art. 405 do CC; (iii) saber se é válida a incidência do INCC após a mora, à luz dos arts. 421 e 422 do CC e do art. 51 do CDC; e (iv) saber se do dissídio jurisprudencial, pela alínea *c* do art. 105, III, da CF, se pode conhecer.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, o acórdão estadual fixou premissas fáticas sobre a natureza dos entraves, a ausência de exclusividade causal do fato de terceiro e a previsibilidade/evitabilidade do evento, relativamente à alegada violação do art. 396 do CC.

7. Ocorreu ofensa ao art. 405 do CC porque, em responsabilidade contratual, os juros moratórios sobre a indenização por danos morais incidem a partir da citação, não do termo da mora da obrigação principal.

8. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte ao vedar a aplicação do INCC após o prazo contratual e adotar índice geral (IPCA) durante a mora; ademais, incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à pretensão de reinterpretação contratual e reexame fático.

9. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque ausente cotejo analítico com similitude fático-jurídica e porque a incidência da Súmula n. 7 do STJ obsta o conhecimento pela alínea *c*; quanto aos juros de mora sobre danos morais, a análise fica prejudicada pelo provimento pela alínea *a*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige o reexame das premissas fáticas fixadas pelo acórdão quanto à imputação da mora, relativamente ao art. 396 do CC. 2. Ocorre ofensa ao art. 405 do CC quando, em responsabilidade contratual, se fixa o termo inicial dos juros de mora de danos morais na data da mora da obrigação principal, pois devem fluir da citação. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, além das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, para manter a substituição do INCC por índice geral após a mora e obstar reinterpretação contratual e reexame fático. 4. Do dissídio jurisprudencial, pela alínea c, não se pode conhecer sem cotejo analítico e diante do óbice da Súmula n. 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 396, 397, *caput*, 405, 421 e 422; CDC, art. 51; CPC.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, Súmula n. 362; STJ, AgInt no AREsp n. 2.585.468/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgados em 30/3/2026; STJ, AREsp n. 3.069.237/SE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/8/2026; STJ, AREsp n. 2.162.208/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.940.597/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026.

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

Documento eletrônico VDA61051932 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/10/2026 15:42:57
Publicação no DJEN/CNJ de 22/10/2026. Código de Controle do Documento: fbc17af0-23f9-4f94-a2e0-a820b0290afb

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA61051932 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/10/2026 15:42:57
Publicação no DJEN/CNJ de 22/10/2026. Código de Controle do Documento: fbc17af0-23f9-4f94-a2e0-a820b0290afb

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2273873 - AL (2026/0152932-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	FORTEX ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	KARLA MIRELLE TERENCIO COSTA - AL011566
		EMELY VIEIRA FEITOSA - AL021931
		FLÁVIO DE ALBUQUERQUE MOURA - AL004343B
RECORRIDO	:	JOSÉ MARIANO DA SILVA IRMÃO
ADVOGADOS	:	RUTEMBERG ALMEIDA E SILVA - AL011357
		ANA LUÍZA BARBOSA BEZERRA DE ALMEIDA - AL016184

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E ÍNDICE DE CORREÇÃO (INCC/IPCA). JUROS DE MORA EM DANOS MORAIS EM RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça que, em ação de revisão de contratos c/c declaratória, manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 11% sobre o valor da condenação.
2. A controvérsia envolve revisão de cláusulas de correção pelo INCC após a mora, substituição pelo IPCA no período de atraso, restituição simples de valores e compensação por danos morais.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou nulas cláusulas específicas, aplicou o IPCA a partir de outubro/2018, condenou ao pagamento de R$ 5.000,00 por danos morais, fixou juros moratórios para danos morais desde outubro/2018 e distribuiu custas e honorários em 10% sobre o valor da condenação, com sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem manteve a sentença e negou provimento à apelação da construtora, majorando honorários para 11% sobre o valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a mora da construtora pode ser afastada por fato de terceiro, com violação do art. 396 do CC; (ii) saber se, em responsabilidade contratual, os juros de mora sobre danos morais fluem da citação, com violação do art. 405 do CC; (iii) saber se é válida a incidência do INCC após a

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

mora, à luz dos arts. 421 e 422 do CC e do art. 51 do CDC; e (iv) saber se do dissídio jurisprudencial, pela alínea *c* do art. 105, III, da CF, se pode conhecer.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, o acórdão estadual fixou premissas fáticas sobre a natureza dos entraves, a ausência de exclusividade causal do fato de terceiro e a previsibilidade/evitabilidade do evento, relativamente à alegada violação do art. 396 do CC.

7. Ocorreu ofensa ao art. 405 do CC porque, em responsabilidade contratual, os juros moratórios sobre a indenização por danos morais incidem a partir da citação, não do termo da mora da obrigação principal.

8. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte ao vedar a aplicação do INCC após o prazo contratual e adotar índice geral (IPCA) durante a mora; ademais, incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à pretensão de reinterpretação contratual e reexame fático.

9. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque ausente cotejo analítico com similitude fático-jurídica e porque a incidência da Súmula n. 7 do STJ obsta o conhecimento pela alínea *c*; quanto aos juros de mora sobre danos morais, a análise fica prejudicada pelo provimento pela alínea *a*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige o reexame das premissas fáticas fixadas pelo acórdão quanto à imputação da mora, relativamente ao art. 396 do CC. 2. Ocorre ofensa ao art. 405 do CC quando, em responsabilidade contratual, se fixa o termo inicial dos juros de mora de danos morais na data da mora da obrigação principal, pois devem fluir da citação. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, além das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, para manter a substituição do INCC por índice geral após a mora e obstar reinterpretação contratual e reexame fático. 4. Do dissídio jurisprudencial, pela alínea c, não se pode conhecer sem cotejo analítico e diante do óbice da Súmula n. 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 396, 397, *caput*, 405, 421 e 422; CDC, art. 51; CPC.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, Súmula n. 362; STJ, AgInt no AREsp n. 2.585.468/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgados em 30/3/2026; STJ, AREsp n. 3.069.237/SE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/8/2026; STJ, AREsp n. 2.162.208/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.940.597/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

Trata-se de recurso especial interposto por FORTEX ENGENHARIA LTDA., com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas em apelação cível nos autos de ação de revisão de contratos c/c declaratória (fls. 350-358).

O julgado foi assim ementado (fls. 350-351):

> DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. DANO MORAL. JUROS E CORREÇÃO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível interposta por construtora contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos do comprador de imóvel em construção, para (i) declarar a nulidade de cláusulas contratuais relativas à correção monetária (INCC); (ii) determinar a aplicação do IPCA após a configuração da mora; (iii) reconhecer o direito à restituição simples dos valores pagos a maior; (iv) fixar indenização por danos morais no valor de R$ 5.000,00. O atraso na entrega do imóvel ultrapassou dois anos e meio além do prazo contratual (com tolerância), tendo a construtora atribuído o descumprimento a suposta omissão do Município na execução de obras públicas no entorno do empreendimento. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há quatro questões em discussão: (i) definir se o atraso na entrega do imóvel afasta a mora da construtora em razão de suposta omissão do poder público; (ii) estabelecer se é legítima a aplicação do INCC após o prazo contratual de entrega; (iii) verificar o cabimento da indenização por danos morais em razão do inadimplemento contratual; e (iv) determinar o termo inicial correto dos juros moratórios e da correção monetária incidentes sobre as condenações. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A mora da construtora é ex re, caracterizada automaticamente com o transcurso do prazo contratual para entrega do imóvel, nos termos do art. 397, caput, do Código Civil, sendo irrelevante a alegação de entraves administrativos decorrentes de condutas do Município. 4. As dificuldades enfrentadas pela construtora constituem fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento, não afastando a responsabilidade objetiva do fornecedor prevista no art. 14 do Código de Defesa do Consumidor. 5. A aplicação do INCC após o prazo contratual favorece indevidamente a construtora inadimplente, contrariando a boa-fé objetiva e o equilíbrio contratual. O IPCA é o índice adequado para atualização do saldo devedor após a mora, conforme jurisprudência pacífica do STJ. 6. O atraso superior a dois anos e meio na entrega do imóvel ultrapassa o mero aborrecimento e justifica a indenização por danos morais, diante da frustração da legítima expectativa do consumidor e do abalo à sua dignidade. 7. O termo inicial dos juros moratórios deve ser a data da constituição em mora (outubro/2018), e não a citação, por se tratar de obrigação com prazo certo. A correção monetária deve observar os critérios fixados na sentença, vedada a cumulação indevida de índices. IV. DISPOSITIVO 8. Recurso desprovido.
> Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 396, 397, 405, 422, 478 a 480; CDC, arts. 4º, III, 14, caput e §3º, II, 51, IV; CPC, arts. 86 e 98, §3º. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1962573/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, j.

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

10.05.2022; TJAL, Apelação Cível n.º 0704059-47.2021.8.02.0058, 2ª Câmara Cível; TJAL, Rel. Juiz Conv. Hélio Pinheiro Pinto; Ap. Cív. n.º 0726480-47.2017.8.02.0001, 1ª Câmara Cível, Rel. Juíza Conv. Adriana Carla Feitosa Martins, j. 15.10.2025.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos (fls. 361-376):

a) 396 do Código Civil, porque o acórdão recorrido teria desconsiderado que o atraso decorreu de fato de terceiro, ente público municipal, estranho à relação contratual, afastando a mora da construtora, que não teria praticado fato ou omissão imputável ao devedor;

b) 405 do Código Civil, já que os juros moratórios, em se tratando de responsabilidade contratual, deveriam incidir a partir da citação, momento em que o devedor teria sido formalmente constituído em mora no processo;

c) 421 e 422 do Código Civil, pois a invalidação das cláusulas que previam a incidência do INCC sobre o saldo devedor teria violado a autonomia privada e a boa-fé objetiva, sem demonstração de desequilíbrio contratual ou abusividade concreta; e

d) 51 do Código de Defesa do Consumidor, porquanto o afastamento do INCC após a mora teria declarado nulidade de cláusula contratual sem verificação específica de abusividade, interferindo indevidamente na vontade das partes.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que o atraso superior a dois anos e meio justificou indenização por danos morais e que os juros moratórios incidem desde a constituição da mora contratual, divergiu do entendimento indicado como paradigma, notadamente no AREsp n. 2.279.650/AL, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, que teria afastado danos morais por mero atraso

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

na entrega de imóvel em empreendimento semelhante, e de julgados da Terceira Turma sobre termo inicial dos juros moratórios em relações contratuais.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação do 396 do Código Civil, afastando a mora e as penalidades contratuais correlatas; que se reconheça o dissídio e se afaste a condenação por danos morais; que se, subsidiariamente, fixe como termo inicial dos juros moratórios a data da citação; e que se restabeleça a incidência do INCC conforme pactuado.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 392.

O recurso especial foi admitido (fls. 397-399).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de revisão de contratos c/c declaratória em que a parte autora pleiteou, entre outros pedidos, a declaração de nulidade de cláusulas de correção pelo INCC após a mora, a aplicação do IPCA sobre o saldo devedor no período de atraso, a restituição simples de valores pagos a maior e a compensação por danos morais.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou a nulidade das cláusulas contratuais específicas, determinou a aplicação do IPCA no período de atraso a partir de outubro/2018, condenou ao pagamento de R$ 5.000,00 a título de danos morais, fixou juros moratórios para danos morais desde a constituição da mora (outubro/2018) e tratou dos critérios de correção e juros, distribuindo custas e honorários em 10% sobre o valor da condenação, com sucumbência recíproca.

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negou provimento à apelação da construtora e majorou os honorários advocatícios para 11% sobre o valor da condenação.

I - Da alegada violação do art. 396 do Código Civil

A recorrente sustenta violação do art. 396 do Código Civil, ao argumento de que não poderia ser considerada em mora, pois o atraso na conclusão do empreendimento teria decorrido de circunstância que não lhe seria imputável. Afirma, especificamente, que o Município de Arapiraca deixou de executar obras de infraestrutura urbana indispensáveis ao empreendimento, relativas à pavimentação, drenagem pluvial e sistema de esgotamento sanitário, de modo que o descumprimento do prazo contratual teria resultado de fato de terceiro, estranho à sua esfera de atuação. Defende, assim, a ocorrência de impossibilidade objetiva superveniente de adimplemento, apta a afastar a mora e os consectários dela decorrentes.

A alegada violação, contudo, não comporta conhecimento.

O Tribunal de origem consignou que a obrigação assumida pela construtora possuía termo certo, de modo que a mora se configurou de pleno direito com o transcurso do prazo contratual, acrescido do período de tolerância de 180 dias. Assentou ainda que os entraves administrativos e as condicionantes relacionadas às obras públicas de infraestrutura integram o risco próprio do empreendimento imobiliário, caracterizando, quando muito, fortuito interno, incapaz de afastar a responsabilidade da fornecedora. Destacou, ademais, que não ficou demonstrada a exclusividade, inevitabilidade e imprevisibilidade do evento invocado, bem como que incumbia à própria construtora planejar, licenciar e gerir o empreendimento, inclusive mediante a adoção de contingências e medidas mitigatórias necessárias ao cumprimento do cronograma contratado.

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

Nesse contexto, a pretensão recursal de reconhecer que o atraso decorreu exclusivamente de fato de terceiro, sem qualquer imputação à recorrente, pressupõe a revisão das premissas fáticas expressamente estabelecidas pela Corte estadual acerca da natureza dos entraves verificados, da ausência de exclusividade causal da conduta municipal e da inexistência de circunstância imprevisível ou inevitável. Tal providência demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ. Nesse sentido:

> DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, CLÁUSULA PENAL, TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA E DANOS MORAIS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Agravo interno contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial, em ação sobre atraso na entrega de imóvel, cláusula penal, taxa de evolução de obra e danos morais.
>
> 2. A controvérsia envolve ação de obrigação de fazer c/c indenizatória, com discussão sobre atraso na entrega de imóvel, incidência de cláusula penal, taxa de evolução de obra e danos morais.
>
> 3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, com condenação em R$ 7.000,00 por danos morais, multa por atraso e devolução de valores, além de fixar honorários.
>
> 4. A Corte de origem reformou parcialmente, ajustando a incidência da cláusula penal ao período total de mora e mantendo os demais pontos.
>
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
>
> 5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, com violação dos arts. 1.022, II, parágrafo único, II, c/c 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) saber se é inaplicável a Súmula n. 7 do STJ, com possibilidade de revaloração da prova acerca de fortuito externo e ausência de atraso imputável; e (iii) saber se é indevida a condenação por danos morais e a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.
>
> III. RAZÕES DE DECIDIR
>
> 6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 1.022 e 489 do CPC: o Tribunal estadual apreciou de modo suficiente as questões pertinentes, inclusive a averbação do habite-se, afastando a negativa de prestação jurisdicional.
>
> 7**. Incide a Súmula n. 7 do STJ: a revisão da qualificação de entraves burocráticos como fortuito interno exigiria reexame do conjunto fático-probatório.**
>
> **8. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: o atraso excessivo na entrega do imóvel justifica a condenação por danos morais, conforme a orientação desta Corte.**

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. Inexistente negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de forma suficiente, as questões pertinentes, inclusive a averbação do habite-se. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão exige o reexame do conjunto fático-probatório para afastar a qualificação de fortuito interno.

3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o atraso excessivo na entrega do imóvel, à luz da jurisprudência da Corte, autoriza danos morais".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II; CC, arts. 186, 393, 927 e 944.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2.083.838/PR; STJ, AgInt no AREsp n. 1.954.373/RJ; STJ, AgInt no REsp n. 1.942.363/SP; STJ, AgInt no AREsp n. 1.957.754/MT;

STJ, AgInt no REsp n. 2.000.968/SP; STJ, AgInt no AREsp n. 2.158.472/MG; STJ, AgInt no REsp n. 2.026.977/MG. (AgInt no AREsp n. 2.585.468/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

Afasta-se, pois, a alegada violação.

II – Da alegada violação do art. 405 do Código Civil

A recorrente sustenta violação do art. 405 do Código Civil, ao argumento de que, tratando-se de responsabilidade decorrente de relação contratual, os juros moratórios incidentes sobre a indenização por danos morais devem fluir a partir da citação, e não desde a constituição em mora da construtora. Defende que o fato de a obrigação principal de entrega do imóvel possuir termo certo não altera o marco inicial dos juros relativos à obrigação indenizatória por dano extrapatrimonial, para a qual incide a regra específica do art. 405 do Código Civil.

As alegações procedem.

Com efeito, o Tribunal de origem, embora tenha reconhecido expressamente a natureza contratual da relação jurídica estabelecida entre as partes, manteve a incidência dos juros moratórios sobre a indenização por danos morais desde outubro de 2018, ao fundamento de que a obrigação de entrega do imóvel possuía termo certo e que, por conseguinte, a mora da construtora teria se configurado automaticamente com o descumprimento do prazo contratual, nos

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

termos do art. 397, *caput*, do Código Civil. Consignou ainda que o art. 405 do Código Civil seria aplicável apenas às obrigações sem termo certo.

O entendimento, contudo, não se harmoniza com a jurisprudência desta Corte. Embora a mora relativa à obrigação principal de entrega do imóvel possa se configurar de pleno direito com o vencimento do prazo contratual, os juros moratórios incidentes sobre a indenização por danos morais decorrente do inadimplemento contratual possuem disciplina própria. Em hipóteses de responsabilidade contratual, esta Corte firmou orientação no sentido de que os juros moratórios sobre a compensação por danos morais incidem a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil.

Em caso particularmente semelhante, envolvendo indenização por danos morais decorrentes de atraso na entrega de imóvel, a Terceira Turma decidiu:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. REDUÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. TERMO INICIAL. JUROS DE MORA. DA CITAÇÃO.
>
> 1. Ação de reparação por danos materiais e compensação por danos morais.
>
> 2. Consoante jurisprudência do STJ, mostra-se possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes quando a multa contratual não apresentar equivalência com os locativos.
>
> Precedentes.
>
> 3. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
>
> 4. Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso excessivo na entrega de imóvel. Precedentes.
>
> 5. **O termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor a ser indenizado é a data da citação. Precedentes.**
>
> 6. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e nessa extensão, parcialmente provido. (AREsp n. 3.069.237/SE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/8/2026, DJEN de 27/8/2026.)

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

No mesmo sentido, em precedente também relativo a atraso na entrega de imóvel, a Quarta Turma assentou: que "os juros de mora sobre a indenização por danos morais, em casos de responsabilidade contratual, incidem a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil", distinguindo esse consectário da correção monetária, que incide desde o arbitramento, conforme a Súmula n. 362 do STJ. Confira-se:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> I. Caso em exame
>
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que, em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e lucros cessantes, manteve parcialmente a sentença que condenou a ré ao pagamento de multa contratual por atraso na entrega de imóvel, indenização por danos morais e aplicação de correção monetária pelo IPCA no saldo devedor.
>
> II. Questão em discussão
>
> 2. Há três questões em discussão: (I) saber se a condenação em danos morais cumulada com cláusula penal moratória configura enriquecimento sem causa ou bis in idem; (II) saber se a correção monetária e os juros de mora sobre a indenização por danos morais devem incidir a partir da citação ou do arbitramento; (III) saber se é legal a atualização do saldo devedor pelo INCC e a cobrança de juros durante a fase de obras.
>
> III. Razões de decidir
>
> 3. A cumulação da cláusula penal moratória com indenização por danos morais não configura bis in idem, pois possuem naturezas distintas.
>
> A cláusula penal moratória visa reparar danos materiais, enquanto a indenização por danos morais compensa abalos psíquicos e transtornos extraordinários.
>
> 4. O Tribunal de Justiça concluiu que o atraso de aproximadamente um ano na entrega do imóvel ultrapassou o mero dissabor cotidiano, configurando dano moral. A revisão dessa conclusão demandaria reexame de provas, vedado pelo óbice da Súmula 7 do STJ.
>
> **5. Os juros de mora sobre a indenização por danos morais, em casos de responsabilidade contratual, incidem a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil. A correção monetária, conforme a Súmula 362 do STJ, incide desde a data do arbitramento, que, no caso, corresponde à data da sentença.**
>
> 6. A tese sobre a legalidade da atualização do saldo devedor pelo INCC e a cobrança de juros durante a fase de obras não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, configurando ausência de prequestionamento e incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.
>
> IV. Dispositivo

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

> 7. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido, para ajustar o termo inicial da correção monetária sobre a indenização por danos morais à data do arbitramento. (AREsp n. 2.162.208/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025, destaquei.)

Assim, o acórdão recorrido incorreu em violação do art. 405 do Código Civil ao fazer coincidir o termo inicial dos juros incidentes sobre a indenização por danos morais com o momento da mora relativa à obrigação principal de entrega do imóvel. Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros moratórios sobre a compensação por danos extrapatrimoniais devem incidir a partir da citação, permanecendo a correção monetária submetida ao marco do arbitramento, nos termos da Súmula n. 362 do STJ.

Desse modo, o recurso especial deve ser provido no ponto, para determinar que os juros moratórios incidentes sobre a indenização por danos morais fluam a partir da citação.

III - Da alegada violação dos arts. 421 e 422 do Código Civil e 51 do Código de Defesa do Consumidor

A recorrente sustenta violação dos arts. 421 e 422 do Código Civil e 51 do Código de Defesa do Consumidor, ao argumento de que o acórdão recorrido teria indevidamente afastado cláusula contratual expressamente pactuada, que previa a incidência do INCC como índice de atualização monetária do saldo devedor. Defende que o referido índice possui natureza meramente atualizatória e que a ocorrência de atraso na entrega do imóvel não seria suficiente, por si só, para caracterizar abusividade ou desequilíbrio contratual, razão pela qual pretende o restabelecimento da incidência do INCC nos termos originalmente convencionados.

A insurgência não merece prosperar.

O Tribunal de origem consignou que o contrato previa a entrega do imóvel em abril de 2018, acrescido do prazo de tolerância de 180 dias, de modo que

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

o termo final para o cumprimento da obrigação ocorreu em outubro de 2018, enquanto a efetiva entrega das chaves somente se verificou em junho de 2021. A partir dessas premissas, concluiu ser legítima a incidência do INCC apenas até o término do prazo contratual, determinando sua substituição pelo IPCA durante o período de mora da construtora.

Assentou ainda que o INCC tem por finalidade refletir a variação dos custos da construção civil e que sua manutenção após a configuração da mora faria o adquirente suportar o aumento dos custos da obra durante período de atraso imputável à própria fornecedora, circunstância incompatível com a boa-fé objetiva e com o equilíbrio contratual. Registrou expressamente que a orientação adotada encontra respaldo na jurisprudência desta Corte, segundo a qual "não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra".

Com efeito, o entendimento firmado na origem está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que, configurada a mora da construtora na entrega do imóvel, não se mostra legítima a manutenção do INCC para atualização do saldo devedor após o prazo contratualmente previsto para a conclusão da obra, devendo ser adotado índice geral de preços, ressalvada a hipótese em que o próprio INCC se revele menos oneroso ao adquirente.

Nesse sentido:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. INCC. APLICAÇÃO NO PERÍODO DE MORA DA CONSTRUTORA. VEDAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> 1. Não se reconhece a violação do art. 1.022 do CPC quando há o exame, pelo Tribunal estadual, da questão submetida à apreciação judicial, na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

> 2. **Consoante a pacífica jurisprudência do STJ, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para a entrega da obra. Precedentes.**
>
> 3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.940.597/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026, destaquei)

A Segunda Seção desta Corte, ao examinar a matéria, igualmente assentou que, ultrapassado o prazo previsto para entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, é cabível a substituição do indexador setorial por índice geral de preços, salvo se o INCC for mais favorável ao consumidor. A orientação parte da premissa de que não se pode transferir ao adquirente o incremento dos custos da construção verificado durante período de atraso imputável ao fornecedor.

Desse modo, a pretensão da recorrente de restabelecer, de forma irrestrita, a incidência do INCC até a efetiva entrega das chaves encontra óbice na Súmula n. 83 do STJ, uma vez que o acórdão recorrido está em conformidade com a orientação desta Corte.

Ademais, na medida em que a recorrente sustenta a validade da cláusula contratual e a inexistência de abusividade concreta, a alteração das conclusões da Corte estadual demandaria a interpretação das disposições do contrato celebrado entre as partes e, ainda, o reexame das circunstâncias fáticas que conduziram ao reconhecimento da mora da construtora e do desequilíbrio decorrente da manutenção do índice setorial durante o período de atraso, providências inviáveis em recurso especial, à luz das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Assim, não merece acolhimento a alegada violação dos arts. 421 e 422 do Código Civil e 51 do Código de Defesa do Consumidor, incidindo na espécie as Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

IV - Divergência jurisprudencial

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

Quanto ao dissídio jurisprudencial suscitado com fundamento no art. 105, III, *c*, da Constituição Federal, a insurgência igualmente não comporta conhecimento.

Com efeito, as questões jurídicas objeto da alegada divergência já foram examinadas nos tópicos anteriores, tendo-se concluído, quanto aos pontos em que mantido o acórdão recorrido, pela incidência dos óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ. Ressalte-se que a Súmula n. 7 do STJ também inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea *c* quando a aferição da divergência pressupõe o reexame do conjunto fático-probatório.

Além disso, a recorrente não demonstrou satisfatoriamente a similitude fático-jurídica entre o acórdão recorrido e os paradigmas invocados, mediante cotejo analítico apto a evidenciar que, diante de bases fáticas substancialmente idênticas, foram adotadas soluções jurídicas divergentes, não sendo suficiente a mera transcrição de ementas ou a aproximação genérica entre os julgados.

De todo modo, no que se refere especificamente ao termo inicial dos juros moratórios incidentes sobre a indenização por danos morais, a análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada, diante do provimento do recurso especial, pela alínea *a* do permissivo constitucional, por violação do art. 405 do Código Civil.

Assim, não se conhece do recurso especial pela alínea *c* do permissivo constitucional, ficando prejudicada a análise do dissídio quanto à matéria já acolhida com fundamento na alínea *a*.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço parcialmente do recurso especial e dou-lhe parcial provimento para determinar que os juros de mora incidentes sobre a**

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

indenização por danos morais fluam a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil, mantidos os demais termos do acórdão recorrido.

É o voto.

Documento eletrônico VDA60274703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 19:17:39
Código de Controle do Documento: 6b5f8bc3-757f-48dd-a371-dd45d03f4d3f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.273.873 / AL

Número Registro: 2026/0152932-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07049686020198020058 07077780820198020058 7049686020198020058 707778082019802005 8

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: FORTEX ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	: KARLA MIRELLE TERENCIO COSTA - AL011566
	FLÁVIO DE ALBUQUERQUE MOURA - AL004343B
	EMELY VIEIRA FEITOSA - AL021931
RECORRIDO	: JOSÉ MARIANO DA SILVA IRMÃO
ADVOGADOS	: RUTEMBERG ALMEIDA E SILVA - AL011357
	ANA LUÍZA BARBOSA BEZERRA DE ALMEIDA - AL016184

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Documento eletrônico VDA61045769 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:38:01
Código de Controle do Documento: 10b30c0b-4c44-4f66-b80b-ca36f6433838

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61045769 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:38:01
Código de Controle do Documento: 10b30c0b-4c44-4f66-b80b-ca36f6433838