SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2275144 - MG (2026/0181410-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	OLIMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
RECORRIDO	:	JOANA JESSICA DE JESUS
RECORRIDO	:	WANDERSON AUGUSTO DA SILVA
ADVOGADOS	:	AMANDA MOREIRA VINTE - MG200798
		FLAVIA ZINATO MOREIRA - MG146594

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. JUROS DE OBRA E DANOS MORAIS. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais proferido em apelações cíveis em ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais.

2. A controvérsia versa sobre atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, com pedidos de multa contratual, restituição de "juros de obra", substituição do INCC pelo IPCA, reembolso de aluguéis e indenização por danos morais.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos condenou ao pagamento da multa contratual, à restituição dos "juros de obra" e à substituição do INCC pelo IPCA.

4. A Corte de origem negou provimento ao recurso da construtora e deu parcial provimento ao recurso dos autores, fixando danos morais, redistribuindo a sucumbência em 20% para os autores e 80% para a ré, e fixando honorários recursais em 12% sobre o valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA59645544 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:13:28
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 8b1822cc-7146-4ef0-831f-c78db894392d

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve omissão e deficiência de fundamentação, por ausência de enfrentamento de argumentos relevantes e aplicação de precedentes sem aderência ao caso concreto, à luz dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022 do CPC; (ii) saber se a validade da cláusula de prorrogação do prazo por demora no habite-se e a prevalência do prazo do financiamento afastam a mora e a responsabilidade civil, à luz dos arts. 421, 422, 393 e 927 do CC; (iii) saber se a restituição dos "juros de obra" sem prova inequívoca de desembolso configura enriquecimento sem causa, em afronta ao art. 884 do CC; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial quanto ao dano moral por atraso na entrega de imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica ofensa aos arts. 489, §1º, IV e VI, e 1.022 do CPC, porque o acórdão recorrido decidiu, de forma clara e objetiva, os pontos relevantes da controvérsia, inclusive quanto à taxa de evolução de obra durante a mora, não sendo exigível o enfrentamento individualizado de todas as alegações, conforme precedentes desta Corte.

7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porque, na espécie, a pretensão de validar a prorrogação do prazo de entrega fundada no financiamento e afastar a mora demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do conteúdo fático-probatório delineado no acórdão, relativamente à fixação do prazo e ao atraso até 3/12/2022.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ, porque a tese de enriquecimento sem causa, ligada à suposta ausência de prova de desembolso dos "juros de obra", requer reexame do acervo fático-probatório da causa.

9. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer, pois a incidência da Súmula n. 7 do STJ pela alínea *a* do art. 105, III, da Constituição Federal impede o conhecimento pela alínea *c* sobre a mesma matéria, relativamente ao dano moral por atraso na entrega.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório acerca da prorrogação de prazo e da mora na entrega de imóvel. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a controvérsia sobre enriquecimento sem causa depende do reexame das provas sobre encargos suportados durante a mora. 3. Não se conhece do dissídio jurisprudencial quando subsiste óbice da Súmula n. 7 do STJ na análise pela alínea *a* do permissivo constitucional sobre a mesma questão. 4. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido decide, de forma clara e objetiva, os pontos relevantes da controvérsia, não sendo exigível o enfrentamento individualizado de todas as alegações, conforme precedentes desta Corte".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §11, 489, § 1º, IV e VI, e 1.022; CC, arts. 393, 421, 422, 884 e 927.

Documento eletrônico VDA59645544 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:13:28
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 8b1822cc-7146-4ef0-831f-c78db894392d

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 282, 284 e 356; STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, REsp n. 2.166.999/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgados em 20/3/2025, DJEN de 26/3/2025; STJ, EDcl no AgInt no REsp n. 1.925.562/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 17/3/2025, DJEN de 24/3/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025; STJ, AREsp n. 3.174.377/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 22/5/2026; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.634.892/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.811.340/RO, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 8/5/2026; STJ, AREsp n. 2.162.208/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59645544 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:13:28
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 8b1822cc-7146-4ef0-831f-c78db894392d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2275144 - MG (2026/0181410-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	OLIMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
RECORRIDO	:	JOANA JESSICA DE JESUS
RECORRIDO	:	WANDERSON AUGUSTO DA SILVA
ADVOGADOS	:	AMANDA MOREIRA VINTE - MG200798
		FLAVIA ZINATO MOREIRA - MG146594

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. JUROS DE OBRA E DANOS MORAIS. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais proferido em apelações cíveis em ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais.

2. A controvérsia versa sobre atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, com pedidos de multa contratual, restituição de "juros de obra", substituição do INCC pelo IPCA, reembolso de aluguéis e indenização por danos morais.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos condenou ao pagamento da multa contratual, à restituição dos "juros de obra" e à substituição do INCC pelo IPCA.

4. A Corte de origem negou provimento ao recurso da construtora e deu parcial provimento ao recurso dos autores, fixando danos morais, redistribuindo a sucumbência em 20% para os autores e 80% para a ré, e fixando honorários recursais em 12% sobre o valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA58547729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e5ba860f-f48b-492b-bd53-39e83af8cf12

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve omissão e deficiência de fundamentação, por ausência de enfrentamento de argumentos relevantes e aplicação de precedentes sem aderência ao caso concreto, à luz dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022 do CPC; (ii) saber se a validade da cláusula de prorrogação do prazo por demora no habite-se e a prevalência do prazo do financiamento afastam a mora e a responsabilidade civil, à luz dos arts. 421, 422, 393 e 927 do CC; (iii) saber se a restituição dos "juros de obra" sem prova inequívoca de desembolso configura enriquecimento sem causa, em afronta ao art. 884 do CC; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial quanto ao dano moral por atraso na entrega de imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica ofensa aos arts. 489, §1º, IV e VI, e 1.022 do CPC, porque o acórdão recorrido decidiu, de forma clara e objetiva, os pontos relevantes da controvérsia, inclusive quanto à taxa de evolução de obra durante a mora, não sendo exigível o enfrentamento individualizado de todas as alegações, conforme precedentes desta Corte.

7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porque, na espécie, a pretensão de validar a prorrogação do prazo de entrega fundada no financiamento e afastar a mora demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do conteúdo fático-probatório delineado no acórdão, relativamente à fixação do prazo e ao atraso até 3/12/2022.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ, porque a tese de enriquecimento sem causa, ligada à suposta ausência de prova de desembolso dos "juros de obra", requer reexame do acervo fático-probatório da causa.

9. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer, pois a incidência da Súmula n. 7 do STJ pela alínea *a* do art. 105, III, da Constituição Federal impede o conhecimento pela alínea *c* sobre a mesma matéria, relativamente ao dano moral por atraso na entrega.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório acerca da prorrogação de prazo e da mora na entrega de imóvel. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a controvérsia sobre enriquecimento sem causa depende do reexame das provas sobre encargos suportados durante a mora. 3. Não se conhece do dissídio jurisprudencial quando subsiste óbice da Súmula n. 7 do STJ na análise pela alínea *a* do permissivo constitucional sobre a mesma questão. 4. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido decide, de forma clara e objetiva, os pontos relevantes da controvérsia, não sendo exigível o enfrentamento individualizado de todas as alegações, conforme precedentes desta Corte".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §11, 489, § 1º, IV e VI, e 1.022; CC, arts. 393, 421, 422, 884 e 927.

Documento eletrônico VDA58547729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e5ba860f-f48b-492b-bd53-39e83af8cf12

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 282, 284 e 356; STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, REsp n. 2.166.999/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgados em 20/3/2025, DJEN de 26/3/2025; STJ, EDcl no AgInt no REsp n. 1.925.562/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 17/3/2025, DJEN de 24/3/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025; STJ, AREsp n. 3.174.377/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 22/5/2026; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.634.892/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.811.340/RO, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 8/5/2026; STJ, AREsp n. 2.162.208/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por OLIMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais em apelação cível nos autos de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais/tutela provisória de urgência de natureza antecipada.

O julgado foi assim ementado (fl. 665):

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MULTA CONTRATUAL. JUROS DE OBRA. SUBSTITUIÇÃO DO INCC PELO IPCA. REEMBOLSO DE ALUGUÉIS. DANOS MORAIS. SUCUMBÊNCIA. RECURSO DA CONSTRUTORA DESPROVIDO. RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO.
> I. CASO EM EXAME
> Apelações interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais, ajuizada por adquirentes de imóvel em face da construtora, condenando-a ao pagamento de multa contratual por atraso na entrega, à restituição de juros de obra e à devolução de

Documento eletrônico VDA58547729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e5ba860f-f48b-492b-bd53-39e83af8cf12

diferenças do saldo devedor em razão da aplicação do INCC em vez do IPCA. Foram julgados improcedentes os pedidos de reembolso de aluguéis e indenização por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há quatro questões em discussão: (i) definir se a construtora pode se eximir do atraso com fundamento no prazo previsto no contrato de financiamento; (ii) estabelecer se é cabível a restituição dos valores pagos a título de juros de obra; (iii) verificar se os autores fazem jus ao reembolso dos aluguéis e à indenização por danos morais; (iv) redistribuir os ônus da sucumbência diante do provimento parcial do recurso dos autores.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O prazo de tolerância de 180 dias previsto no contrato de promessa de compra e venda é válido, mas a entrega do imóvel somente em 03/12/2022 configura atraso injustificado, não sendo o contrato de financiamento hábil a modificar o prazo pactuado entre comprador e construtora (TJMG, IRDR 39).

A cláusula do financiamento que prorroga o prazo de entrega é abusiva, pois não vincula o consumidor em relação à construtora, que deve cumprir o prazo estipulado no contrato preliminar.

A construtora deve restituir os juros de obra pagos durante o período de mora, pois, embora destinados ao agente financeiro, decorrem do inadimplemento contratual imputável à vendedora (TJMG, Apelação Cível 1.0000.22.239155-9/001).

O reembolso de aluguéis não é cabível, sob pena de cumulação indevida com lucros cessantes, vedada pela jurisprudência do STJ (AgInt no REsp 2.009.633/RJ).

O atraso expressivo na entrega do imóvel destinado à moradia gera dano moral indenizável, por frustração de legítima expectativa e violação a direito fundamental à moradia (art. 6º, CF/88; TJMG, Apelação Cível 1.0241.15.005474-0/001).

O valor de R$ 10.000,00 a cada autor é razoável e proporcional, atendendo aos princípios da moderação e razoabilidade.

Diante do provimento parcial do recurso dos autores, a sucumbência deve ser redistribuída em 20% para os autores e 80% para a construtora, observando-se os arts. 85 e 86 do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso da construtora desprovido. Recurso dos autores parcialmente provido.

Tese de julgamento:

O prazo contratual para entrega do imóvel, acrescido da tolerância de 180 dias, prevalece sobre cláusulas de contrato de financiamento, sendo abusiva a prorrogação baseada em ajustes com agente financeiro.

A construtora responde pela restituição dos juros de obra pagos durante o período de mora, por decorrerem do atraso na entrega da unidade.

É indevida a cumulação de indenização por lucros cessantes com reembolso de aluguéis, ambos oriundos do mesmo atraso.

O atraso expressivo e injustificado na entrega de imóvel destinado à moradia gera direito à indenização por danos morais.

A redistribuição dos ônus sucumbenciais deve observar a proporção dos pedidos deferidos e rejeitados, aplicando-se o art. 86 do CPC.

Documento eletrônico VDA58547729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e5ba860f-f48b-492b-bd53-39e83af8cf12

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 764):

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CABIMENTO. DANO MORAL DECORRENTE DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO OU ERRO MATERIAL. EMBARGOS REJEITADOS.
> I. CASO EM EXAME
> Embargos de Declaração opostos por Olímpia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. contra acórdão que, por unanimidade, negou provimento ao recurso da construtora e deu provimento ao recurso da autora, reconhecendo atraso injustificado na entrega do imóvel; determinando a devolução da taxa de evolução de obra; substituição do índice INCC pelo IPCA; pagamento da multa contratual; e condenação em danos morais no valor de R$ 10.000,00 para cada autor.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> Há uma questão em discussão: definir se o acórdão padece de vício passível de correção por meio de embargos de declaração, por omissão, obscuridade, contradição ou erro material, em especial quanto à motivação do reconhecimento do dano moral e ao pedido de prequestionamento.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> Os embargos de declaração destinam-se a sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, razão pela qual sua admissibilidade depende da demonstração de tais vícios. (CPC, art. 1.022).
> O acórdão embargado expõe, de forma clara e coerente, as circunstâncias que justificam a indenização por dano moral — atraso superior a onze meses, frustração da expectativa de aquisição da moradia própria, alterações forçadas na organização familiar, permanência em condições habitacionais precárias e prolongada insegurança quanto ao adimplemento — evidenciando fundamento além do mero inadimplemento.
> Não se verifica obscuridade, contradição, omissão ou erro material que exija integração do aresto; pretende a embargante, na verdade, rediscutir matéria já decidida e adequá-la ao seu convencimento, o que extrapola o escopo dos embargos declaratórios.
> IV. DISPOSITIVO E TESE Embargos rejeitados. Tese de julgamento:
> Os embargos declaratórios são cabíveis apenas para sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material, nos termos do art. 1.022 do CPC.
> Não se admite a utilização dos embargos de declaração para rediscussão de matéria expressamente apreciada pelo acórdão.
> O reconhecimento de dano moral pode fundar-se na conjugação de circunstâncias fáticas que extrapolam o mero inadimplemento contratual, quando a conduta e seus efeitos concretos sobre a vítima demonstram efetiva ofensa extrapatrimonial.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

Documento eletrônico VDA58547729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e5ba860f-f48b-492b-bd53-39e83af8cf12

a) 489, §1º, IV e VI, e 1.022, do Código de Processo Civil, pois o acórdão não enfrentou argumentos relevantes sobre a ausência de comprovantes de pagamento dos juros de obra e aplicou precedentes sem demonstrar aderência ao caso, revelando omissão e deficiência de fundamentação;

b) 421, 422, 393 e 927 do Código Civil, porque o acórdão reconheceu mora da construtora e rechaçou cláusula de prorrogação por demora no habite-se, desconsiderando a força obrigatória dos contratos, a boa-fé objetiva e o caso fortuito/força maior, que teriam afastado a responsabilidade civil do fornecedor; e

c) 884 do Código Civil, porquanto o acórdão determinou restituição de "juros de obra" sem prova inequívoca de desembolso, ocasionando enriquecimento sem causa e contrariando a vedação de condenação por presunções genéricas.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que "o atraso expressivo na entrega do imóvel destinado à moradia gera dano moral indenizável" (fl.: 665), divergiu do entendimento de que "o simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável", indicando julgados do STJ que afastaram a indenização por danos morais na ausência de circunstâncias excepcionais.

Requer o provimento do recurso para que se afastem as condenações de restituição dos valores pagos a título de "juros de obra" e de danos morais. Requer ainda o provimento para que se condene a parte recorrida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como à majoração dos honorários advocatícios nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Contrarrazões às fls. 848-857.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA58547729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e5ba860f-f48b-492b-bd53-39e83af8cf12

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais em que a parte autora pleiteou multa contratual por atraso na entrega do imóvel, a restituição de "juros de obra" no período da mora, a substituição do INCC pelo IPCA para correção do saldo devedor durante o atraso, e reembolso de aluguéis e indenização por danos morais.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a ré ao pagamento da multa contratual (R$ 8.511,02), à restituição dos "juros de obra" (R$ 5.687,83) e à restituição de diferenças por substituição do INCC pelo IPCA, e julgou improcedentes o reembolso de aluguéis e os danos morais.

A Corte de origem negou provimento ao recurso da construtora e deu parcial provimento ao recurso dos autores para condenar em danos morais de R$ 10.000,00 a cada autor, redistribuindo a sucumbência em 20% para os autores e 80% para a ré; fixou honorários recursais em 12% sobre o valor da condenação.

I - Arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022 do Código de Processo Civil

A parte recorrente argumenta que o acórdão não enfrentou a ausência de comprovantes de pagamento dos "juros de obra" e aplicou precedentes sem demonstrar aderência ao caso, caracterizando omissão e deficiência de fundamentação, bem como vício sanável por embargos de declaração.

Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Documento eletrônico VDA58547729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e5ba860f-f48b-492b-bd53-39e83af8cf12

O acordão recorrido assentou que a taxa de evolução da obra é cabível em favor do consumidor por atraso na entrega da obra até a efetiva disponibilização da unidade ao adquirente.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

Nesse sentido: REsp n. 2.166.999/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/3/2025, DJEN de 26/3/2025; EDcl no AgInt no REsp n. 1.925.562/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 17/3/2025, DJEN de 24/3/2025; AgInt no REsp n. 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.

II - Arts. 421, 422, 393 e 927 do Código Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão deveria ter reconhecido a validade de cláusula específica de prorrogação do prazo por demora no habite-se e a prevalência do prazo do financiamento, afastando a mora e, por consequência, a responsabilidade civil.

O acórdão recorrido concluiu que o prazo contratual da promessa, acrescido da tolerância de 180 dias, prevalece sobre ajustes do financiamento e reputou abusiva a prorrogação vinculada ao agente financeiro, reconhecendo atraso injustificado na entrega em 03/12/2022, com base no IRDR 39 do TJMG.

Para rever o entendimento adotado na origem quanto à validade da prorrogação do prazo para a entrega do imóvel seria necessário analisar questões

Documento eletrônico VDA58547729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e5ba860f-f48b-492b-bd53-39e83af8cf12

fático-probatórias presentes nos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável, conforme as Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

Nesse sentido:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. OFENSA AO ART. 489 DO CPC. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA COM NOVO PRAZO DE ENTREGA. ALTERAÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULAS 7 E 5/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.
>
> 1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao artigo 489 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos sobre os quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF.
>
> 2. No caso, o Tribunal de origem, ao fixar o termo inicial de incidência da cláusula penal em desfavor da promitente-vendedora, rejeitou a alegada anuência da compradora com novo prazo de entrega, consignando que, na realidade, houve alteração unilateral do contrato imposta pela vendedora para prorrogação da oferta pública de investimento coletivo.
>
> 3. A modificação desse entendimento, para fins de reconhecer ter havido esse aceite e fixar termo inicial diverso para a incidência da cláusula penal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providências inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas 7 e 5 do STJ.
>
> 4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 3.174.377/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 22/5/2026.)

> PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS NÃO CONFIGURADOS.
>
> 1. Nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material eventualmente existentes no julgado, o que não se verifica no caso dos autos.
>
> 2. O acórdão embargado enfrentou, de forma clara e fundamentada, as questões suscitadas de modo que não há omissão, obscuridade, contradição ou erro material a ser sanado.
>
> 3. A revisão da premissa fática adotada no acórdão quanto à aquisição do imóvel após o vencimento da prorrogação do prazo de entrega das obras, bem como a rediscussão da existência de atraso e de suposto comportamento contraditório dos adquirentes, demandaria reexame do conjunto fático-probatório, vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
>
> 4. A alteração da distribuição dos ônus sucumbenciais e dos honorários exigiria nova apreciação do grau de êxito e derrota das partes, providência igualmente

Documento eletrônico VDA58547729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e5ba860f-f48b-492b-bd53-39e83af8cf12

obstada pela Súmula 7/STJ, mantendo-se, portanto, a disciplina fixada no acórdão embargado.

5. A pretensão de rediscutir matéria devidamente abordada e decidida no julgado embargado, consubstanciada na mera insatisfação com o resultado da demanda, é incabível na via eleita.

Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.634.892/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026.)

III - Art. 884 do Código Civil

Alega a parte recorrente que houve condenação à restituição de valores sem prova de desembolso, o que configuraria enriquecimento sem causa, em afronta ao art. 884 do Código Civil.

O acórdão recorrido entendeu que, havendo atraso injustificado, a construtora responde pela recomposição dos encargos suportados pelo consumidor durante a mora, inclusive "juros de obra", por serem consequência direta do inadimplemento.

Para rever o entendimento do Tribunal local acerca da configuração enriquecimento sem causa, demandaria o revolvimento de matéria fática, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. BLOQUEIO DE CONTA EM PLATAFORMA DIGITAL DE PAGAMENTOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO VERIFICADA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. TESES DE CERCEAMENTO DE DEFESA E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial.

II. Questão em discussão

2. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido padece de negativa de prestação jurisdicional; (ii) saber se houve alegação genérica de afronta aos arts. 7º e 10 do CPC e deficiência de fundamentação; (iii) saber sobre a

Documento eletrônico VDA58547729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e5ba860f-f48b-492b-bd53-39e83af8cf12

ocorrência de cerceamento de defesa; e (iv) verificar se inexiste dever de indenizar e a ocorrência de enriquecimento sem causa.

III. Razões de decidir

(...)

6. Rever a convicção do acórdão recorrido e acolher a pretensão recursal quanto ao enriquecimento sem causa demandaria, necessariamente, reexame do arcabouço fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ. Precedentes.

IV. Dispositivo

7. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.811.340/RO, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 8/5/2026, destaquei.)

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.

Documento eletrônico VDA58547729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e5ba860f-f48b-492b-bd53-39e83af8cf12

> IV. Dispositivo
>
> 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.)

IV - Divergência jurisprudencial

A parte defende que, ao reconhecer dano moral pelo atraso, o acórdão divergiu da jurisprudência do STJ que afirma não decorrer dano moral do mero inadimplemento, sem circunstâncias excepcionais.

No tocante ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência da Súmula n. 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.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

V - Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 8% sobre o percentual já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da

Documento eletrônico VDA58547729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e5ba860f-f48b-492b-bd53-39e83af8cf12

parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58547729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e5ba860f-f48b-492b-bd53-39e83af8cf12

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.275.144 / MG

Número Registro: 2026/0181410-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000253120802001 10000253120802002 10000253120802003 52051432020228130024
52108150920228130024 52240053920228130024 52254639120228130024

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: OLIMPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
RECORRIDO	: JOANA JESSICA DE JESUS
RECORRIDO	: WANDERSON AUGUSTO DA SILVA
ADVOGADOS	: FLAVIA ZINATO MOREIRA - MG146594 AMANDA MOREIRA VINTE - MG200798
ASSUNTO	: DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA59617298 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:15:44
Código de Controle do Documento: 6b9b0513-d1d9-4f1c-8849-311ed1698ea4

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59617298 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:15:44
Código de Controle do Documento: 6b9b0513-d1d9-4f1c-8849-311ed1698ea4