

Indenização por atraso na entrega de imóvel não depende de quitação de encargos

14/09/2025

A indenização por danos emergentes decorrentes do atraso na entrega de um imóvel não pode ser condicionada ao pagamento dos encargos atrasados pelo comprador.

A conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que deu parcial provimento ao recurso especial de um consumidor contra a Caixa Econômica Federal.

No caso em questão, o Tribunal Regional Federal da 4ª Região decidiu que o comprador do imóvel deve receber indenização de 0,5% por mês de atraso, mas apenas nos períodos em que os encargos foram efetivamente pagos.

Os encargos citados são os chamados “juros de obra” — o percentual cobrado pelo banco para o financiamento do imóvel adquirido na planta, enquanto a obra não é concluída.

Relator do recurso especial, o ministro Humberto Martins observou que a posição do TRF-4 não encontra respaldo na jurisprudência do STJ, especialmente na tese vinculante do Tema 996 dos recursos repetitivos.

Indenização por atraso

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

Ou seja, o STJ não vinculou a indenização por lucros cessantes/danos emergentes pela não fruição do imóvel a qualquer outro evento, ato ou negócio jurídico, a não ser o próprio dano causado pelo atraso na entrega da obra.

Humberto Martins destacou que os danos emergentes têm fundamento na não fruição do imóvel pelo comprador, e não no cumprimento de encargo contratual. Se a construtora entendia que o cliente estava em mora com alguma obrigação, deveria mover ação própria.

“Nos moldes do entendimento jurisprudencial e do Tema 996, julgado pelo Superior Tribunal de Justiça, entendo que não pode eventual dívida do consumidor perante a construtora originária ser motivo de isenção de responsabilidade pela CEF pelo atraso, por quase uma década, na entrega do imóvel adquirido pelo recorrente”, afirmou o relator.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 1.897.343

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-set-14/indenizacao-por-atraso-na-entrega-de-imovel-nao-depender-de-quitacao-de-encargos/>

