

## Prejuízo por atraso de dois anos em entrega de imóvel é presumido, diz STJ

O atraso de mais de dois anos na entrega de um imóvel gera prejuízo presumido e indenização por dano moral e lucros cessantes. O entendimento é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que negou provimento ao recurso de duas construtoras contra os compradores de um imóvel.

Conforme os autos, um casal comprou um apartamento, mas sofreu com um atraso excessivo na entrega. Eles processaram as construtoras responsáveis, pedindo reparação por danos morais e lucros cessantes. Perderam em primeira instância, mas o Tribunal de Justiça de São Paulo reformou a sentença.

As construtoras recorreram ao STJ. Alegaram que não há comprovação do prejuízo decorrente da demora na entrega e que tal atraso ocorreu por conta de caso fortuito. As empresas disseram, também, que não cabe a reparação por danos morais no caso, já que a situação seria um mero entrevero cotidiano.

O relator do caso, ministro Raul Araújo, observou que o STJ rechaça a existência de **dano moral presumido** por atraso na entrega do imóvel. Quando as circunstâncias se agravam (como o prazo excessivo de atraso, de mais de dois anos), todavia, o dano moral é cabível.

O magistrado, dessa forma, manteve o acórdão do TJ-SP, que condenou as empresas a indenizar o casal em R\$ 10 mil por danos morais, além de pagamento de 0,5% do valor atualizado do contrato por lucros cessantes. Araújo rejeitou, também, o pedido das construtoras para que os juros sobre os lucros cessantes fossem contados a partir do trânsito em julgado, e não da citação.

“A jurisprudência desta corte é no sentido de que, como o atraso na entrega da obra é ilícito contratual cometido pela vendedora, ora recorrente, os juros de mora são devidos a partir da citação”, disse o ministro. A decisão foi unânime.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 1.971.305**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jan-11/atraso-excessivo-na-entrega-de-imovel-gera-dano-moral-presumido/>

