

Construtora deve indenizar comprador impedido de acessar terreno

11/01/2026

A aquisição de um imóvel cria expectativa de uso por parte do comprador. Dessa forma, o impedimento de acesso ao bem transcende aborrecimentos cotidianos e configura dano moral indenizável.

Esse foi o entendimento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça para negar provimento a recurso e manter [acórdão](#) do Tribunal de Justiça de Sergipe que condenou uma incorporadora a indenizar um consumidor por descumprimento de cláusula de contrato de promessa de compra e venda. A construtora terá de pagar R\$ 5 mil a título de danos morais.

O processo teve início porque o comprador foi impedido de acessar um terreno que adquiriu em razão de débitos tributários anteriores à assinatura do contrato.

Na decisão em segundo grau, os desembargadores do TJ-SE entenderam que houve descumprimento de contrato por parte da incorporadora, já que havia cláusula expressa de que débitos incidentes do imóvel eram de sua responsabilidade até a data da assinatura do contrato.



Para o STJ, construtora terá de indenizar por impedir comprador de acessar terreno

Justa expectativa

No STJ, o relator, ministro Humberto Martins, apontou que o comprador foi impedido de acessar o empreendimento e dar continuidade ao projeto de construção por conta do não pagamento de débitos que não eram de sua responsabilidade.

“De fato, o referido inadimplemento, como apreciado pelo Tribunal *a quo*, com base nos elementos fáticos-probatórios dos autos, não pode ser considerado mero dissabor, ao contrário do que sustenta a recorrente”, escreveu.

“A aquisição de um bem cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, de modo que a sua frustração, por ser impedido de acessá-lo e efetivar seu projeto construtivo, sem dúvida enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização.”

Ao votar pela negativa do recurso da construtora, o ministro também registrou que o pagamento das obrigações tributárias do imóvel anteriores à sua alienação só foi feito por parte da incorporadora depois de o comprador ajuizar ação. O entendimento foi unânime.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

Clique [aqui](#) para ler o voto do relator

REsp 2.099.382

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jan-11/construtora-deve-indenizar-comprador-impedido-de-acessar-terreno/>