

O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL E A REPARAÇÃO INTEGRAL: DANOS EMERGENTES, LUCROS CESSANTES E A PROVA CABAL NO STJ

CONTRACTUAL DEFAULT AND FULL COMPENSATION: DIRECT DAMAGES, LOST PROFITS AND CONCLUSIVE EVIDENCE IN THE STJ

Recebido em: 10/10/2025

Aceito em: 20/11/2025

Publicado em: 30/11/2025

Gustavo Camacho¹ 

Universidade de Ciências Empresariais e Sociais

Resumo: O presente artigo examina o regime jurídico da reparação integral dos prejuízos decorrentes do inadimplemento obrigacional no Brasil, tendo como fundamento o Artigo 389 do Código Civil (CC), que impõe ao devedor a responsabilidade por perdas e danos, acrescidos de juros, atualização monetária e honorários de advogado. O foco central reside na distinção e no rigor probatório exigido para a caracterização dos componentes das perdas e danos: os Danos Emergentes (o que o credor efetivamente perdeu) e os Lucros Cessantes (o que o credor razoavelmente deixou de lucrar ou ganhar). Conforme a legislação processual (Art. 373, I, do CPC), os lucros cessantes não podem ser meramente hipotéticos, remotos ou presumidos, exigindo-se comprovação cabal de que decorrem de efeito direto e imediato da conduta do devedor. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reforça essa tese ao não admitir a presunção de lucros cessantes sem prova efetiva, rejeitando lucros hipotéticos gerados por atividade empresarial que sequer foi iniciada (REsp 1.750.233/SP). Ademais, a Corte admite a cumulação de indenização por lucros cessantes com a cláusula penal moratória em casos de atraso na entrega de imóvel. Na esfera extrapatrimonial, o trabalho aborda o Dano Moral por descumprimento contratual, notadamente no atraso de entrega de unidade imobiliária. O STJ consolidou o entendimento de que o dano moral, neste contexto, não se presume (*in re ipsa*) (REsp 1.641.037-SP), exigindo a comprovação de circunstâncias excepcionais que extrapolem o mero dissabor. Exemplos de reconhecimento incluem o atraso prolongado de dois anos (AgRg no AREsp 693.206/RJ) e o atraso que resultou no adiamento de casamento dos adquirentes (REsp 1662322/RJ). A análise é balizada pela moderna concepção contratual, que mitiga a rigidez do *Pacta Sunt Servanda* pela incidência dos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva. A boa-fé objetiva (Art. 422, CC) impõe deveres anexos, como lealdade, colaboração e, crucialmente, o dever de informação e diligência em todas as fases contratuais. Tais princípios justificam a intervenção judicial para garantir o equilíbrio econômico, permitindo a redução de multas contratuais abusivas ou desproporcionais (Art. 413, CC).

Palavras-Chave: Inadimplemento Contratual; Reparação Integral; Danos Emergentes; Lucros Cessantes; Dano Moral.

Abstract: This article examines the legal framework of full compensation for losses arising from contractual non-performance in Brazil, based on Article 389 of the Civil Code (CC), which imposes on the debtor liability for losses and damages, plus interest, monetary adjustment and attorney's fees. The central focus lies on the distinction and evidentiary rigor required for characterizing the components of losses and damages: Direct Damages (danos emergentes – what the creditor has effectively lost) and Lost Profits (lucros cessantes – what the creditor has reasonably failed to earn or gain). Under procedural law (Art. 373, I, of the Code of Civil Procedure – CPC), lost profits cannot be merely hypothetical, remote, or presumed; conclusive proof is required that they result from the direct and immediate effect of the debtor's conduct. The case law of the Superior Court of Justice (STJ) reinforces this understanding by rejecting the presumption of lost profits without effective proof, refusing hypothetical profits arising from business activity that had not even begun (REsp 1.750.233/SP). Furthermore, the Court admits the cumulation of compensation for lost profits with the penalty clause for delay in cases of late delivery of real estate units. In the non-pecuniary sphere, the article addresses Moral Damages arising from contractual breach, especially in cases of delayed delivery of real estate units. The STJ has consolidated the position that, in this context, moral damage is not presumed (*in re ipsa*) (REsp 1.641.037/SP), requiring proof of exceptional circumstances that go

¹ Advogado, Pós-graduado em Direito Processual Civil, Pós-graduado em Direito Empresarial, Master of Law em Direito Empresarial, Pós-graduado em Direito e Negócios Imobiliários, Doutorando em Direito pela UCES em Buenos Aires, palestrante e articulista de diversas mídias especializadas em Direito Imobiliário e Condominial, Apresentador do Programa Condomínio Descomplicado, Colunista da Rádio CBN. E-mail:

beyond mere inconvenience. Examples of recognition include a prolonged delay of two years (AgRg no AREsp 693.206/RJ) and delay that led to the postponement of the purchasers' wedding (REsp 1.662.322/RJ). The analysis is guided by the modern contractual conception, which mitigates the rigidity of Pacta Sunt Servanda through the principles of the social function of the contract and objective good faith. Objective good faith (Art. 422, CC) imposes ancillary duties, such as loyalty, cooperation and, crucially, the duty to provide information and to act diligently in all contractual phases. These principles justify judicial intervention to ensure economic balance, allowing the reduction of abusive or disproportionate contractual penalties (Art. 413, CC).

Keywords: Contractual Default; Full Compensation; Direct Damages; Lost Profits; Moral Damages.

INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como escopo analisar o rigoroso regime de responsabilidade civil por inadimplemento obrigacional e os critérios jurisprudenciais estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) para a concessão da reparação integral, com foco na comprovação dos Danos Emergentes, Lucros Cessantes e Dano Moral.

O estudo parte da premissa fundamental da Teoria Geral das Obrigações, que define a obrigação como uma "Relação jurídica, de caráter transitório, estabelecida entre devedor e credor". Essa estrutura dualista é sustentada pelo débito (*Schuld*) e pela responsabilidade patrimonial (*Haftung*). Quando a obrigação é descumprida, o sistema jurídico ativa o regime do inadimplemento absoluto, determinando que o devedor responda por perdas e danos, acrescidos de juros, atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado, conforme estipula o Artigo 389 do Código Civil (CC).

A reparação visa recompor o patrimônio do credor, abrangendo os dois elementos definidos no Artigo 402 do CC: danos Emergentes, que compreendem o que o credor efetivamente perdeu; e lucros Cessantes, que se referem ao que o credor razoavelmente deixou de lucrar ou ganhar.

O principal desafio analítico reside na necessidade de que a indenização se restrinja aos prejuízos efetivos. Os lucros cessantes, em particular, não podem ser meramente hipotéticos, remotos ou presumidos, exigindo-se comprovação cabal por parte do credor, conforme o ônus probatório previsto no Artigo 373, I, do Código de Processo Civil (CPC). A jurisprudência do STJ tem sido enfática nesse sentido, como demonstrado no REsp 1.750.233/SP, onde a Corte rejeitou a indenização por lucros cessantes em caso de atraso na entrega de unidade adquirida na planta por empresa, considerando lucros hipotéticos aqueles supostamente gerados por atividade empresarial que sequer havia sido iniciada.

Além da análise dos danos materiais, o trabalho explora a configuração do Dano Moral por descumprimento de obrigação, notadamente no atraso de entrega de imóvel. O STJ pacificou o entendimento, por exemplo no REsp 1.641.037-SP, de que o dano moral não se presume (*in re ipsa*) nesta hipótese, configurando-se apenas mediante a comprovação de

circunstâncias excepcionais. O artigo destacará exemplos em que o dano moral foi reconhecido, como o atraso prolongado de dois anos (AgRg no AREsp 693.206/RJ) ou o atraso que forçou o adiamento de casamento (REsp 1662322/RJ).

Finalmente, a pesquisa abordará os princípios contratuais modernos que balizam a responsabilidade civil. A rigidez do *Pacta Sunt Servanda* é mitigada pela incidência dos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, sendo esta última uma regra de conduta ética que impõe deveres anexos (lealdade, informação, colaboração) em todas as fases contratuais. Tais princípios justificam a intervenção judicial para garantir o equilíbrio, permitindo, por exemplo, a redução de multas contratuais (Art. 413, CC) consideradas excessivas ou desproporcionais.

DEFINIÇÃO DE OBRIGAÇÃO: CONCEITO CLÁSSICO E ELEMENTOS ESSENCIAIS

O conceito clássico de obrigação, conforme conceituado pelo Professor Washington de Barros Monteiro, define-a como uma "Relação jurídica, de caráter transitório, estabelecida entre devedor e credor". O cerne desta relação reside no seu objeto, que consiste numa "prestação pessoal econômica, positiva ou negativa, devida pelo primeiro ao segundo". A relevância desse conceito está em estabelecer o caráter econômico da prestação e a vinculação jurídica entre as partes.

Nessa estrutura, o vínculo obrigacional é sustentado por um elemento virtual ou vínculo subjetivo que se estabelece entre o devedor e o credor. A obrigação é, portanto, uma fonte de deveres, mas é garantida pela possibilidade de responsabilização patrimonial do devedor.

ESTRUTURA DA OBRIGAÇÃO: A DISTINÇÃO ENTRE SCHULD (DÉBITO) E HAFTUNG (RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL)

A obrigação, em sua essência estrutural, é tradicionalmente vista sob a perspectiva dualista, que separa o débito da responsabilidade. Essa dicotomia é representada pelos termos alemães *Schuld* e *Haftung*.

O *Schuld*, ou débito, constitui o elemento primário da obrigação, representando o dever de prestar. É o aspecto subjetivo e moral da relação, o vínculo jurídico transitório estabelecido entre devedor e credor, cujo objeto consiste numa prestação pessoal econômica (positiva ou negativa) devida.

Por outro lado, o *Haftung*, ou responsabilidade patrimonial, é o elemento coercitivo que confere eficácia ao vínculo. Ele representa a sujeição do patrimônio do devedor para a garantia do adimplemento da obrigação. Enquanto o *Schuld* é o que se deve, o *Haftung* é a garantia de que, em caso de não pagamento, o credor terá meios legais de buscar a satisfação de seu crédito no patrimônio do devedor. A ausência de cumprimento da obrigação, portanto, move o foco jurídico do *Schuld* para o *Haftung*, ativando o regime de responsabilização patrimonial.

O REGIME DO INADIMPLEMENTO ABSOLUTO: FUNDAMENTO LEGAL NO ARTIGO 389 DO CÓDIGO CIVIL (CC)

O inadimplemento absoluto da obrigação, quando não há mais a possibilidade útil de cumprimento, acarreta consequências legais imediatas (*ope legis*). O fundamento legal para a reparação integral dos prejuízos causados está solidificado no Artigo 389 do Código Civil.

De acordo com este dispositivo, não sendo cumprida a obrigação, o devedor não apenas responde, mas deve responder por perdas e danos, acrescidos de juros, atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

As perdas e danos são formas de reparação do prejuízo que o credor experimentou em razão do inadimplemento obrigacional. O Artigo 402 do CC detalha a abrangência destas perdas, que englobam os danos emergentes (o que o credor efetivamente perdeu) e os lucros cessantes (o que o credor razoavelmente deixou de lucrar/ganhar). É essencial que este ressarcimento se restrinja aos prejuízos efetivos e aos lucros cessantes que decorram de efeito direto e imediato da conduta do devedor, não podendo ser meramente hipotéticos, e dependendo de comprovação cabal.

INADIMPLEMENTO E MORA: A DISTINÇÃO ENTRE *MORA EX RE* E *MORA EX PERSONA*

A mora refere-se ao atraso no cumprimento da obrigação. O Código Civil distingue fundamentalmente duas modalidades de mora, dependendo da existência ou não de prazo certo para o cumprimento:

1. **Mora ex re** (automática): Ocorre quando há uma data fixa para o cumprimento da obrigação. Nessa modalidade, o simples advento do termo (a data fixada) constitui o devedor em mora automaticamente.
2. **Mora ex persona**: Aplica-se às obrigações sem prazo certo de vencimento (por exemplo, ausência de previsão de vencimento). Nestes casos, a constituição do devedor

em mora dependerá de um ato formal do credor, como a interpelação, notificação ou protesto, conforme previsto no parágrafo único do Artigo 397 do CC.

O estado de mora, embora seja uma forma de inadimplemento relativo (o cumprimento ainda é possível), possui uma grave consequência jurídica estabelecida no Artigo 399 do CC: o devedor em mora responde pela impossibilidade da prestação, mesmo que esta impossibilidade decorra de caso fortuito ou força maior. Isso significa que, ao atrasar o cumprimento, o devedor assume o risco do perecimento ou da impossibilidade superveniente da prestação, que de outra forma seria excusável.

Assim, o regime jurídico do inadimplemento é rigoroso e está alinhado com a necessidade de segurança do comércio jurídico. A estrutura da obrigação é garantida pela responsabilidade patrimonial (*Haftung*) que é ativada pelo inadimplemento (*Schuld*), sujeitando o devedor à reparação plena (perdas e danos, juros, atualização e honorários advocatícios) e agravando sua responsabilidade em casos de mora, onde ele responde inclusive por eventos imprevisíveis.

O regime da responsabilidade por inadimplemento no Direito Civil funciona como uma rede de segurança: embora o credor espere o cumprimento voluntário da prestação (*Schuld*), ele sabe que, em caso de falha, o patrimônio do devedor (*Haftung*) será acionado, de forma a garantir a reparação integral do dano causado, mesmo que este dano seja agravado por um atraso que o devedor deveria ter evitado.

O regime de responsabilização civil decorrente do inadimplemento contratual é pautado pelo princípio da reparação integral do dano. Conforme já estabelecido, se a obrigação não for cumprida, o devedor responde pela reparação completa, que inclui perdas e danos, juros, atualização monetária e honorários de advogado. Para concretizar essa reparação, torna-se imperativa a distinção e a devida comprovação dos componentes das perdas e danos.

A REPARAÇÃO INTEGRAL E A DISTINÇÃO DAS PERDAS E DANOS NATUREZA DAS PERDAS E DANOS

As perdas e danos configuram o conjunto de formas de reparação destinadas a cobrir o prejuízo material e, em certas ocasiões, imaterial, experimentado pelo credor. Este prejuízo pode ter origem tanto no inadimplemento de uma obrigação contratual quanto em um ato ilícito.

O Direito Civil brasileiro, em seu Artigo 402, estabelece a abrangência conceitual dessa reparação, dividindo-a em duas categorias essenciais que visam restituir o credor à situação

patrimonial mais próxima daquela que ele teria se o contrato tivesse sido devidamente cumprido.

DANOS EMERGENTES

Os Danos Emergentes representam a primeira modalidade de prejuízo indenizável e correspondem, literalmente, ao que o credor efetivamente perdeu. Trata-se do prejuízo imediato e mensurável que causa a diminuição concreta do patrimônio do credor. Em outras palavras, é o dano positivo, aquilo que já existia e foi desfalcado ou destruído pela conduta inadimplente do devedor.

LUCROS CESSANTES

Os Lucros Cessantes abrangem o que o credor razoavelmente deixou de lucrar ou ganhar. Diferentemente dos danos emergentes, que são danos positivos (o que se perdeu), os lucros cessantes são danos negativos (o que se deixou de auferir). Para que sejam indenizáveis, não basta a mera expectativa; é necessário que o prejuízo no ganho seja razoável, isto é, que fosse previsível e provável, conforme o curso normal dos acontecimentos, se a obrigação tivesse sido cumprida no tempo e modo corretos.

LIMITES DA REPARAÇÃO: PREJUÍZOS EFETIVOS E PROVA CABAL

A reparação integral não significa uma compensação ilimitada. A legislação e a jurisprudência impõem severos limites para evitar o enriquecimento sem causa do credor. O alcance da indenização deve se restringir aos prejuízos efetivos.

Em relação aos lucros cessantes, o Artigo 402 do CC e a lei processual impõem que estes devem decorrer de efeito direto e imediato da conduta do devedor. Assim, os lucros que são meramente hipotéticos, remotos ou presumidos não são passíveis de indenização, e dependem de comprovação cabal. O credor tem o ônus de provar a ocorrência do dano (Art. 373, I, do CPC).

Essa exigência de prova cabal é um entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça (STJ). A Corte não admite a indenização por lucros cessantes sem a devida comprovação. Um exemplo notório é o REsp 1.750.233/SP, onde o STJ rejeitou a presunção de lucros cessantes em casos de atraso na entrega de obras. Especificamente, a Corte considerou que os supostos lucros gerados pela rentabilidade de uma atividade empresarial que sequer

havia sido iniciada se enquadram na categoria de lucros hipotéticos, e, portanto, não são indenizáveis.

Ementa: RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO. FIXAÇÃO DO VALOR DEVIDO PELA PERDA DA CHANCE. VIOLAÇÃO DA COISA JULGADA. PESSOA JURÍDICA QUE NUNCA EXERCEU ATIVIDADE EMPRESARIAL. LAUDO PERICIAL BASEADO EM DANO HIPOTÉTICO. LUCROS CESSANTES NÃO COMPROVADOS. JULGAMENTO: CPC/15 .1. Ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais, em fase de liquidação de sentença por arbitramento, de que foram extraídos estes recursos especiais, interpostos em 12/03/2018 e 13/03/2018 e distribuídos ao gabinete em 04/07/2018 .2. O propósito dos recursos especiais consiste em decidir sobre: (i) a negativa de prestação jurisdicional; (ii) a violação da coisa julgada, na liquidação de sentença por arbitramento, em virtude da aplicação da teoria da perda de uma chance para calcular os lucros cessantes; (iii) a comprovação dos lucros cessantes .3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, estando suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não se vislumbra a alegada violação do art. 1.022 , I e II , do CPC/15 .4. De acordo com o CC/02, os lucros cessantes representam aquilo que o credor razoavelmente deixou de lucrar, por efeito direto e imediato da inexecução da obrigação pelo devedor .5. A perda de uma chance não tem previsão expressa no nosso ordenamento jurídico, tratando-se de instituto originário do direito francês, recepcionado pela doutrina e jurisprudência brasileiras, e que traz em si a ideia de que o ato ilícito que tolhe de alguém a oportunidade de obter uma situação futura melhor gera o dever de indenizar .6. Nos lucros cessantes há certeza da vantagem perdida, enquanto na perda de uma chance há certeza da probabilidade perdida de se auferir uma vantagem. Trata-se, portanto, de dois institutos jurídicos distintos .7. Assim feita a distinção entre os lucros cessantes e a perda de uma chance, a conclusão que se extrai, do confronto entre o título executivo judicial - que condenou a ré à indenização por lucros cessantes - e o acórdão recorrido - que calculou o valor da indenização com base na teoria perda de uma chance - é a da configuração de ofensa à coisa julgada .8. Especificamente quanto à hipótese dos autos, o entendimento desta Corte é no sentido de não admitir a indenização por lucros cessantes sem comprovação e, por conseguinte, rejeitar os lucros hipotéticos, remotos ou presumidos, incluídos nessa categoria aqueles que supostamente seriam gerados pela rentabilidade de atividade empresarial que sequer foi iniciada .9. Recurso especial de OPTICAL SUNGLASSES LTDA conhecido e desprovido. Recurso especial de VERPARINVEST S/A conhecido e provido.

Portanto, a distinção entre Danos Emergentes e Lucros Cessantes é crucial, mas mais importante é o balizamento legal: a reparação só alcança o dano que é certo e comprovado, excluindo-se as projeções especulativas.

Para entender a distinção entre o que é "dano emergente" e "lucro cessante", podemos usar uma analogia: se um táxi novo é destruído por um ato ilícito, o dano emergente é o custo da compra de um táxi substituto (o que o credor perdeu); o lucro cessante é o montante que o taxista deixou de ganhar com as corridas que não pôde realizar durante o período de inatividade (o que razoavelmente deixou de lucrar). Ambos devem ser provados para que haja a reparação integral.

A PROVA CABAL E A POSIÇÃO JURISPRUDENCIAL DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ)

O sucesso da pretensão indenizatória por inadimplemento contratual, seja ela referente a danos emergentes ou lucros cessantes, depende diretamente da comprovação cabal dos prejuízos alegados. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e a legislação processual civil impõem um rigoroso crivo probatório para garantir que a reparação se limite ao dano efetivo, evitando o enriquecimento sem causa do credor.

ÔNUS DA PROVA E A EXIGÊNCIA DE PREJUÍZOS EFETIVOS

A exigência probatória decorre do direito processual. Conforme a sistemática do Código de Processo Civil (CPC), o ônus da prova compete ao autor quanto ao fato constitutivo do seu direito (Art. 373, I, do CPC).

No âmbito do ressarcimento civil, essa regra é traduzida pelo princípio de que as perdas e danos, em sua amplitude, só incluem os prejuízos efetivos. Dessa forma, os lucros cessantes não podem ser considerados meramente hipotéticos, remotos ou presumidos, e sua ocorrência e extensão dependem de comprovação cabal. A reparação deve se restringir àqueles lucros cessantes que decorrem de efeito direto e imediato da conduta do devedor, sem o que não há dever de indenizar.

PRECEDENTES DO STJ SOBRE LUCROS CESSANTES

A NÃO PRESUNÇÃO DE DANOS: ANÁLISE DO RESP 1.750.233/SP

O STJ tem se posicionado firmemente contra a presunção de danos, em especial lucros cessantes, quando a atividade econômica envolvida é incerta ou sequer foi iniciada.

No julgamento do REsp 1.750.233/SP citado, a Corte analisou o caso de atraso na entrega de uma unidade imobiliária adquirida na planta por uma empresa que seria instalada no empreendimento. O STJ consolidou o entendimento de que, nesta hipótese, não há presunção de ocorrência de danos, devendo estes ser provados conforme o Artigo 402 do Código Civil. A indenização por lucros cessantes foi rejeitada, tratando como lucros hipotéticos aqueles que supostamente seriam gerados pela rentabilidade de atividade empresarial que sequer foi iniciada. O precedente reforça que o credor deve demonstrar a probabilidade objetiva do ganho frustrado, e não apenas uma expectativa futura e especulativa.

CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA

Outra questão relevante tratada pelo STJ refere-se à possibilidade de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal moratória, frequentemente prevista em contratos de promessa de compra e venda de imóvel, especialmente na ausência de entrega no prazo acordado.

O entendimento do STJ é de que a inexecução do contrato de promessa de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data prevista, acarreta uma dupla responsabilidade. O devedor deve pagar: a) a indenização correspondente à cláusula penal moratória; b) O pagamento de indenização por lucros cessantes.

A Corte, portanto, permite a cumulação de ambas as verbas, o que indica que a cláusula penal moratória, nestes casos, possui a função de punir a mora e não de prefixar totalmente as perdas e danos. Assim, o pagamento da multa moratória não exclui o direito do credor de pleitear a indenização complementar pelos lucros que ele efetivamente deixou de auferir em razão do atraso.

Desta forma, observa-se que a prova cabal no STJ funciona como uma balança de precisão: não basta alegar a perda do futuro ganho; é necessário demonstrar, com elementos concretos (ônus do credor), que aquele ganho era um curso normal dos acontecimentos e foi interrompido diretamente pela falha do devedor, permitindo-se, em certas situações de mora, que a multa contratual coexista com a reparação do prejuízo material comprovado.

O regime de responsabilização civil no direito contratual, especialmente no que tange ao descumprimento de obrigações de entrega de bens imóveis, impõe uma análise crítica sobre a natureza e a comprovação dos danos extrapatrimoniais. No Brasil, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) delimitou rigorosamente a concessão de dano moral decorrente do inadimplemento, estabelecendo a regra da excepcionalidade comprovada.

DANO MORAL POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL: A EXCEPCIONALIDADE COMPROVADA

REGRA GERAL NO STJ: A NÃO PRESUNÇÃO DO DANO MORAL (*IN RE IPSA*)

O entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece que o dano moral resultante do mero descumprimento contratual, como o atraso na entrega de uma unidade imobiliária, não se presume (*in re ipsa*). A presunção *in re ipsa* (que decorre da própria coisa) é afastada, exigindo-se uma demonstração ativa do prejuízo imaterial pelo credor.

Esta regra foi firmada, por exemplo, no julgamento do REsp 1.641.037-SP, sob relatoria da Ministra Nancy Andrighi. O fundamento subjacente a essa posição é que o simples dissabor ou aborrecimento causado pela frustração de um negócio jurídico, embora desagradável, é visto como um risco inerente às relações contratuais e, por si só, não é suficiente para configurar a lesão a direitos de personalidade que o dano moral visa tutelar. A inexecução contratual deve, portanto, ser analisada para além da esfera patrimonial.

Ementa: CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282 /STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284 /STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. 1. Ação de revisão contratual cumulada com indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 03.07.2012. Agravo em Recurso especial concluso ao gabinete em 21.09.2016. Julgamento: CPC/73 . 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorridos. 3. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelos recorrentes e dos dispositivos legais indicados como violados, impede o conhecimento do recurso especial. 4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema. 5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 6. O não cumprimento do contrato pelo promitente-vendedor, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de pagar ou que poderia o imóvel ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a unidade imobiliária tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes. 7. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis. 8. A compensação por dano moral por atraso em entrega de unidade imobiliária só será possível em excepcionais circunstâncias que sejam comprovadas de plano nos autos, o que não restou configurado. 9. Recurso especial de INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. parcialmente conhecido, e nessa parte, provido. 10. Recurso especial adesivo de MARCELO PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO não conhecido.

O Código de Defesa do Consumidor (CDC) garante a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais aos consumidores. Contudo, no âmbito do STJ, o mero inadimplemento não basta para ativar a reparação moral, necessitando-se de uma qualificadora.

CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL: NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS

Para que o dano moral seja reconhecido em decorrência de um inadimplemento contratual, o STJ exige a comprovação de circunstâncias excepcionais. Essas circunstâncias são

aquelas que extrapolam o mero aborrecimento ou dissabor do cotidiano e atingem de forma grave a dignidade, a honra subjetiva ou objetiva, ou o planejamento de vida do adquirente.

A lógica é que o atraso, embora frustrante, deve ser visto como um risco da atividade econômica e do mercado de construção. A indenização por dano moral somente se justifica quando o descumprimento, por suas características ou duração, causa um desequilíbrio emocional ou um prejuízo existencial que não se enquadra na tolerabilidade social.

Tal exigência se harmoniza com a necessidade de **comprovação cabal** dos prejuízos que incidem sobre todas as perdas e danos, sejam eles emergentes ou lucros cessantes, que também não podem ser meramente hipotéticos ou presumidos.

EXEMPLOS DE RECONHECIMENTO JURISPRUDENCIAL

Apesar da regra da não presunção, a própria Corte Superior reconhece o direito à indenização por dano moral em situações extremas, que provam ter o atraso gerado um abalo profundo e concreto na vida do adquirente.

ATRASO PROLONGADO DE DOIS ANOS (AGRG NO ARESP 693.206/RJ)

Uma das hipóteses em que o direito à indenização foi reconhecido é o caso de atraso prolongado. No julgamento do AgRg no AREsp 693.206/RJ, a 3ª Turma do STJ, sob a relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, entendeu que um atraso que perdurou por dois anos extrapola o mero descumprimento e configura o dano moral. O tempo de espera excessivo, ao manter o consumidor em estado de incerteza e privação por um longo período, gera um desgaste psicológico que justifica a reparação.

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. ATRASO. INDENIZAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. POSSE. IMÓVEL. PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. No caso concreto, a comprovação, pela Corte de origem, de atraso de mais de 2 (dois anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização. 3. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel. 4. Rever os argumentos trazidos no recurso especial quanto à possibilidade de cobrança das despesas de condomínio com base no contrato firmado demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos e cláusula contratual, o que encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 5. É inviável a análise de matéria alegada apenas nas razões do regimental por se tratar de evidente inovação recursal. 6. Agravo regimental não provido.

ATRASO QUE GEROU O ADIAMENTO DE CASAMENTO DE ADQUIRENTES COM DATA MARCADA (RESP 1662322/RJ)

Outra situação que demonstra o rompimento do limite do "mero dissabor" e a configuração do dano moral envolve o planejamento familiar. No REsp 1662322/RJ, a 3ª Turma do STJ, sob a relatoria da Ministra Nancy Andrighi, reconheceu o dano moral no caso em que o atraso na entrega do imóvel gerou o adiamento do casamento dos adquirentes que já estavam com data marcada.

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211 /STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283 /STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL QUE GERA ADIAMENTO DO CASAMENTO. DANO MORAL CONFIGURADO. 1. Ação ajuizada em 09/06/2010. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73 . 2. O propósito recursal, além de analisar acerca da alegada ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é determinar se o atraso da recorrente na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, gera danos morais e materiais (lucros cessantes) aos recorridos. 3. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC , rejeitam-se os embargos de declaração. 4. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 5. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial. 6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 7. A ausência de entrega do imóvel na data acordada em contrato gera a presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes. Precedentes. 8. Muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial. 9. O fato de os recorridos terem adiado casamento - com data já marcada, e não apenas idealizada -, o que redundou na necessidade de impressão de novos convites, de escolha de novo local para a cerimônia, bem como de alteração de diversos contratos de prestação de serviços inerentes à cerimônia e à celebração, ultrapassa o simples descumprimento contratual, demonstrando fato que vai além do mero dissabor dos compradores, já que faz prevalecer os sentimentos de injustiça e de impotência diante da situação, assim como os de angústia e sofrimento. 10. A frustração com a empreitada mostra-se inegável, de modo que o evento não pode ser caracterizado como mero aborrecimento, evidenciando, de forma inegável, prejuízo de ordem moral aos recorridos. 11. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

Neste precedente, o atraso não afetou apenas a esfera patrimonial, mas interferiu diretamente no planejamento de vida e nas expectativas pessoais e sociais dos nubentes. A necessidade de adiar um evento tão significativo e publicamente planejado (o casamento)

configurou uma circunstância excepcional devidamente comprovada, justificando a intervenção reparatória do dano moral.

Desta forma, o STJ estabelece que o descumprimento contratual é a regra, mas a indenização por dano moral é a exceção, sendo exigido que o credor demonstre que a conduta inadimplente causou mais do que aborrecimento, mas sim uma efetiva lesão aos seus direitos de personalidade, conforme demonstrado nos precedentes de atraso excessivo ou impacto em eventos vitais.

O Direito Contratual contemporâneo evoluiu de uma fase de rigor formal e extrema valorização da vontade individual para um modelo que incorpora preceitos éticos, sociais e de equilíbrio, essenciais para a segurança e justiça das relações privadas. No contexto do inadimplemento e da reparação civil, os princípios contratuais atuam como balizadores, mitigando a rigidez da lei e permitindo a intervenção judicial para assegurar a equidade.

PRINCÍPIOS CONTRATUAIS APLICÁVEIS AO INADIMPLEMENTO E REPARAÇÃO

O Direito Contratual contemporâneo evoluiu de uma fase de rigor formal e extrema valorização da vontade individual para um modelo que incorpora preceitos éticos, sociais e de equilíbrio, essenciais para a segurança e justiça das relações privadas. No contexto do inadimplemento e da reparação civil, os princípios contratuais atuam como balizadores, mitigando a rigidez da lei e permitindo a intervenção judicial para assegurar a equidade.

MITIGAÇÃO DO *PACTA SUNT SERVANDA*

O princípio da força obrigatória dos contratos (*Pacta Sunt Servanda*) estabelece que o contrato é a lei entre as partes, sendo forçoso o seu cumprimento sob pena de responsabilização patrimonial. O Professor Orlando Gomes definiu essa força obrigatória, atribuída pela lei aos contratos, como a pedra angular da segurança do comércio jurídico.

No entanto, o surgimento de novos tipos de relações, como os contratos de adesão (diferentes dos contratos paritários), impulsionou a defesa de um temperamento nessa força obrigatória. A rigidez do *Pacta Sunt Servanda* é mitigada (relativizada) pela incidência de dois princípios fundamentais do Direito Civil moderno: a função social do contrato e a boa-fé objetiva.

A função social do contrato (Art. 421 do CC) estabelece que a liberdade contratual deve ser exercida nos limites da função social do contrato. Embora a Lei nº 13.874/2019 (Declaração

de Direitos de Liberdade Econômica) reforce a presunção de que os contratos civis e empresariais são paritários e simétricos, garantindo a prevalência do princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual, esses limites ainda devem ser observados.

BOA-FÉ OBJETIVA (ART. 422, CC) E SEUS DEVERES ANEXOS

O princípio da boa-fé objetiva (Artigo 422 do CC) é a pedra de toque da eticidade nas relações jurídicas. Diferente da boa-fé subjetiva (que é a crença de estar agindo corretamente), a boa-fé objetiva representa as regras de conduta e comportamento baseadas em deveres de colaboração entre os contratantes. É uma concepção ética que permeia as relações contratuais.

Dessa concepção ética decorrem os deveres anexos ou laterais de conduta, que incluem o dever de cuidado, respeito, informação, lealdade, colaboração e honestidade. Estes deveres são de ordem pública.

A boa-fé objetiva deve ser aplicada em todas as fases contratuais, inclusive nos momentos pré-contratual e pós-contratual.

- **Fase Pré-Contratual:** A boa-fé exige lealdade e transparência antes mesmo da celebração do negócio. No contexto imobiliário, essa exigência é rigorosa para profissionais.
- **Fase Pós-Contratual:** Mesmo após o cumprimento da obrigação principal, subsistem deveres anexos. Um exemplo claro é a responsabilidade do credor de solicitar a exclusão do nome do devedor dos cadastros de inadimplentes no prazo de cinco dias, contado da data do pagamento efetivo da dívida.
- **Dever de Informação e Diligência:** O Código Civil impõe ao corretor de imóveis o dever de prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor deve fornecer esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, alterações de valores e outros fatores que possam influir nos resultados. A inobservância da boa-fé objetiva, como no caso de omissão de multa anual por área irregular em um imóvel, pode gerar responsabilidade solidária por falha na prestação do serviço.

•

INTERVENÇÃO JUDICIAL E EQUILÍBRIO CONTRATUAL

A mitigação do *Pacta Sunt Servanda* pela boa-fé e função social permite a intervenção judicial para restabelecer o equilíbrio econômico entre as prestações e promover a justiça contratual.

O Código Civil estabelece, em seu Artigo 413, a possibilidade de redução das multas contratuais (cláusula penal) se estas forem consideradas abusivas, excessivas ou desproporcionais ao tempo restante do contrato ou à extensão do inadimplemento.

O STJ tem decidido que essa intervenção não contraria a autonomia da vontade ou a força obrigatória dos contratos, mas sim visa harmonizá-los com os princípios da função social do contrato, da boa-fé objetiva e do equilíbrio econômico entre as prestações.

A redução do valor da multa, especialmente na hipótese de pagamento parcial ou de cumprimento parcial da obrigação, respeita o dever de equilíbrio e igualdade entre as partes contratantes, assegurando que as prestações sejam justas e proporcionais. Este mecanismo legal, portanto, funciona como uma garantia de que, mesmo diante de uma penalidade contratualmente prevista, o Judiciário pode atuar para evitar que a sanção se torne fonte de enriquecimento indevido ou cause desequilíbrio excessivo.

Desta forma, o Direito Contratual, ao invés de ser uma camisa de força regida apenas pelo que foi escrito (*Pacta Sunt Servanda*), comporta-se como um organismo vivo onde a ética (Boa-Fé Objetiva) e a justiça social (Função Social do Contrato) atuam como filtros, permitindo que o juiz ajuste as consequências do inadimplemento, inclusive reduzindo multas, para que o contrato cumpra sua finalidade sem anular a equidade entre as partes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo do regime do inadimplemento contratual no ordenamento jurídico brasileiro revela um sistema robusto, pautado na busca pela reparação integral do credor, conforme o mandamento do Artigo 389 do Código Civil. A passagem do *Schuld* (débito) para o *Haftung* (responsabilidade patrimonial) exige que o devedor responda por perdas e danos, juros, atualização monetária e honorários advocatícios. No entanto, a efetivação dessa reparação plena não se dá de forma automática, mas sim através da observância rigorosa da legislação e da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

A característica mais marcante deste regime de reparação é a imperatividade da prova cabal por parte do credor, nos termos do Artigo 373, I, do Código de Processo Civil.

Para os Danos Emergentes (o que se perdeu efetivamente) e, principalmente, para os Lucros Cessantes (o que se deixou de lucrar razoavelmente), é fundamental que os prejuízos sejam efetivos e que decorram de efeito direto e imediato da conduta do devedor. O STJ, em precedentes como o REsp 1.750.233/SP, reitera que não se admite a indenização sem comprovação, rejeitando os lucros hipotéticos, remotos ou presumidos. Isso é notório quando

se trata de atividade empresarial que sequer foi iniciada, pois a mera expectativa de ganho não gera direito à reparação.

O rigor probatório se estende ao Dano Moral por descumprimento contratual. A jurisprudência do STJ, conforme estabelecido no REsp 1.641.037-SP, é clara ao dispor que o dano moral, em hipóteses como o atraso na entrega de imóvel, não se presume (*in re ipsa*). A sua configuração só se dá mediante a comprovação de circunstâncias excepcionais que extrapolem o mero dissabor. O reconhecimento judicial é limitado a casos de grave perturbação da vida do credor, como o atraso prolongado de dois anos (AgRg no AREsp 693.206/RJ) ou o atraso que gerou o adiamento de casamento dos adquirentes com data marcada (REsp 1662322/RJ).

Por fim, a responsabilidade civil por inadimplemento é moderada pelos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva. Esses princípios promovem a relativização do antigo *Pacta Sunt Servanda*, garantindo que o contrato não sirva como instrumento de opressão ou enriquecimento sem causa.

A boa-fé objetiva (Artigo 422, CC) impõe regras de conduta, lealdade e colaboração, aplicando-se a todas as fases contratuais (pré, durante e pós-contratual), e gerando deveres anexos, como o de informação. O descumprimento desses deveres, como a omissão de informação relevante (ex: riscos do negócio) por parte do corretor, pode gerar responsabilidade por perdas e danos.

Ademais, esses princípios fundamentam a intervenção judicial para preservar o equilíbrio econômico entre as prestações. O STJ utiliza a boa-fé e a função social para justificar a redução de multas contratuais (Art. 413, CC) que sejam excessivas ou desproporcionais, assegurando a justiça contratual mesmo diante de um inadimplemento.

Em conclusão, o sistema brasileiro equilibra a punição ao devedor inadimplente com a cautela na mensuração do dano, exigindo comprovação irrefutável dos prejuízos para conceder a reparação integral, ao mesmo tempo em que utiliza os princípios sociais e éticos para garantir a equidade na execução e na extinção do vínculo obrigacional.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.750.233/SP**. Recorrente: Optical Sunglasses Ltda. Recorrida: Verparinvest S/A. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em: 5 fev. 2019. Publicado em: 8 fev. 2019. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?livre=1750233>. Acesso em: 25 nov. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.641.037/SP**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em: 13 dez. 2016. Publicado em: 29 mar. 2017. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?livre=1641037>. Acesso em: 25 nov. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial n. 693.206/RJ**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta Turma. Julgado em: 24 set. 2019. Publicado em: 30 set. 2019. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?livre=693206>. Acesso em: 25 nov. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.662.322/RJ**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em: 10 out. 2017. Publicado em: 16 out. 2017. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1645812&tipo=0&nreg=201502349965&dt=20171016&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 25 nov. 2025.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 22 ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2025.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso De Direito Civil - V. 5 - Direito Das Obrigações**, 39 ed., Saraiva, 2012.

SCAVONE, Luiz Antonio, Júnior. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 15. ed. Rio de Janeiro: Método, 2025.