



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1995077 - MG (2022/0095066-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822**
: **ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -**
: **MG057180**
: **ADRIANO PEREIRA DA SILVA - MG129460**
RECORRIDO : **RODRIGO BISPO DE SA**
ADVOGADO : **CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644**
INTERES. : **CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. CUMULAÇÃO DE JUROS REMUNERATÓRIOS COM ÍNDICE DA POUPANÇA. REVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS POR ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS. RECONHECIMENTO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS LEGAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 /STF. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o tribunal decide de modo claro e fundamentado todas as questões essenciais ao deslinde do feito, ainda que adote fundamentação diversa da pretendida pela parte, não se confundindo decisão desfavorável com negativa de prestação jurisdicional.

2. O Tribunal de origem manifestou-se expressamente sobre todas as questões suscitadas: examinou a cláusula contratual e concluiu pela ilegalidade da cumulação do índice da poupança com juros, com fundamentação em precedentes; constatou o atraso e aplicou a multa contratual; e reconheceu e quantificou os danos morais pelo longo atraso, com critérios de razoabilidade.

3. A revisão dos critérios de correção e de remuneração pactuados demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o exame do conjunto fático-probatório, atraindo a incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Quanto aos danos morais, normalmente, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.

5. O Tribunal de origem analisou as provas e concluiu pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a parte foi exposta, ante o longo atraso na entrega da obra, ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame probatório, inviável em recurso especial.

6. Os arts. 396, 413 e 422 do Código Civil não foram objeto de análise pelo acórdão impugnado e, apesar da oposição de embargos de declaração, não serviram como fundamento à conclusão adotada pela Corte local, configurando-se a ausência de prequestionamento, nos termos da Súmula 211/STJ, além de incorrer em inovação recursal a apresentação da sua arguição somente em sede dos aludidos embargos de declaração.

7. A tese de enriquecimento sem causa não foi objeto de prequestionamento, inexistindo arguição dos arts. 884 e 885 do Código Civil em sede de embargos de declaração, incidindo a aplicação das Súmulas 282 e 356/STF.

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1995077 - MG (2022/0095066-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822**
: **ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -**
: **MG057180**
: **ADRIANO PEREIRA DA SILVA - MG129460**
RECORRIDO : **RODRIGO BISPO DE SA**
ADVOGADO : **CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644**
INTERES. : **CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. CUMULAÇÃO DE JUROS REMUNERATÓRIOS COM ÍNDICE DA POUPANÇA. REVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS POR ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS. RECONHECIMENTO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS LEGAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 /STF. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o tribunal decide de modo claro e fundamentado todas as questões essenciais ao deslinde do feito, ainda que adote fundamentação diversa da pretendida pela parte, não se confundindo decisão desfavorável com negativa de prestação jurisdicional.

2. O Tribunal de origem manifestou-se expressamente sobre todas as questões suscitadas: examinou a cláusula contratual e concluiu pela ilegalidade da cumulação do índice da poupança com juros, com fundamentação em precedentes; constatou o atraso e aplicou a multa contratual; e reconheceu e quantificou os danos morais pelo longo atraso, com critérios de razoabilidade.

3. A revisão dos critérios de correção e de remuneração pactuados demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o exame do conjunto fático-probatório, atraindo a incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Quanto aos danos morais, normalmente, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.

5. O Tribunal de origem analisou as provas e concluiu pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a parte foi exposta, ante o longo atraso na entrega da obra, ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame probatório, inviável em recurso especial.

6. Os arts. 396, 413 e 422 do Código Civil não foram objeto de análise pelo acórdão impugnado e, apesar da oposição de embargos de declaração, não serviram como fundamento à conclusão adotada pela Corte local, configurando-se a ausência de prequestionamento, nos termos da Súmula 211/STJ, além de incorrer em inovação recursal a apresentação da sua arguição somente em sede dos aludidos embargos de declaração.

7. A tese de enriquecimento sem causa não foi objeto de prequestionamento, inexistindo arguição dos arts. 884 e 885 do Código Civil em sede de embargos de declaração, incidindo a aplicação das Súmulas 282 e 356/STF.

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE LOTE EM CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE JUROS REMUNERATÓRIOS CUMULADA COM CORREÇÃO DA PRESTAÇÃO POR ÍNDICE DA CADERNETA DE POUPANÇA. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS ESTRUTURAIS – MULTA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. DANO MORAL RECONHECIDO.

- A cumulação de juros remuneratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês mais o índice mensal de remuneração da caderneta de poupança para atualizar os valores das prestações mensais em contrato de compra e venda de imóvel, vez que em desacordo com o que dispõe em desacordo com o art. 46 da Lei nº 10.931/04.

- Se a empresa Requerida não cumpriu a obrigação de entrega no prazo certo de todas as obras de infraestrutura estabelecidas no termo de compromisso de obras, cumpre reconhecer a culpa da referida vendedora e a sua responsabilidade no pagamento da multa prevista pelo contrato para o descumprimento.

– Ante o longo atraso e considerando a patente afronta psicológica, impõe-se o reconhecimento do dano moral indenizável.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.20.042860-5/003 - COMARCA DE MONTES CLAROS - 1º APELANTE: CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA, RODRIGO BISPO DE SA E OUTRO(A)(S) - 2º APELANTE: BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - APELADO(A)(S): BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, RODRIGO BISPO DE SA E OUTRO(A)(S), CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA” (e-STJ, fls. 962).

Os embargos de declaração opostos por BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA foram rejeitados (e-STJ, fls. 1019-1023).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 46 da Lei 10.931/2004 e art. 5º, II e III, e § 2º, da Lei 9.514/1997, pois teria sido indevidamente afastada a possibilidade de cumulação da correção monetária pela TR (remuneração básica da poupança) com juros remuneratórios de 1% a.m., o que, segundo sustenta, seria autorizado pelo regime legal dos contratos imobiliários.

(ii) art. 1.022 do CPC, em razão de negativa de prestação jurisdicional, pois não teriam sido enfrentados, no acórdão recorrido, os fundamentos e dispositivos federais invocados sobre a validade da cumulação TR + juros de 1% a.m., sobre a multa contratual e sobre os danos morais.

(iii) arts. 186 e 927 do Código Civil, porque a condenação por danos morais teria se baseado em mero inadimplemento contratual (atraso de obras), sem demonstração de conduta ilícita específica, dano extrapatrimonial efetivo e nexo causal, o que, na ótica do recorrente, não caracterizaria dever de reparar.

(iv) arts. 413 e 422 do Código Civil, pois a multa contratual de 20% sobre o valor total da negociação teria sido aplicada sem considerar adimplemento substancial e sem redução equitativa, vulnerando boa-fé objetiva e proporcionalidade; subsidiariamente, pleiteia-se a redução do montante.

(v) arts. 396, 884 e 885 do Código Civil, porque a cumulação da cláusula penal com a condenação por danos morais, nas circunstâncias descritas, teria configurado *bis in idem* e enriquecimento sem causa, impondo exclusão ou redução de uma das condenações.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 1243-1246).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, o autor alegou ter adquirido lote no empreendimento Pampulha Tennis Residence e que o contrato, em sua cláusula 3.1, preveria correção mensal das parcelas pelo índice de remuneração da caderneta de poupança cumulada com juros de 1% ao mês e capitalização, em afronta ao art. 46 da Lei 10.931/2004. Sustentou coação na renegociação do débito, com obrigações excessivamente onerosas; apontou atraso na conclusão das obras de infraestrutura e lazer prometidas, requerendo a aplicação da multa contratual prevista na cláusula 9, restituição de valores cobrados indevidamente e indenização por danos morais, além de tutela de urgência e demais medidas correlatas.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: (a) revisar a cláusula 3.1, limitando a correção monetária ao índice de remuneração básica da poupança, sem cumulação com juros; (b) condenar a ré à restituição, na forma simples, dos pagamentos indevidos, e ao pagamento da multa contratual da cláusula 9, com juros de mora de 1% ao mês desde a citação e correção

monetária conforme a tabela da Corregedoria, a apurar em liquidação; (c) determinar a compensação do indébito com eventual saldo do contrato; e (d) condenar a ré em custas e honorários fixados em R\$ 1.000,00, afastando o pedido de danos morais (e-STJ, fls. 799-803).

No acórdão, a 13ª Câmara Cível do TJMG deu provimento ao primeiro recurso de apelação, para reconhecer o dano moral e fixar a indenização em R\$ 15.000,00, com correção a partir do arbitramento e juros de 1% ao mês desde a citação, e negou provimento ao segundo recurso da ré, mantendo a limitação da correção ao índice de remuneração básica da poupança sem cumulação de juros e a multa contratual; reformulou o ônus da sucumbência, fixando honorários em 20% sobre o valor da condenação, além de custas (e-STJ, fls. 962-972).

No que concerne à tese apresentada pela recorrente de violação ao art. 1.022 do CPC, é importante esclarecer que os embargos de declaração possuem uma natureza específica e fundamentação vinculada, com o propósito de elucidar o verdadeiro significado de uma decisão que apresenta obscuridade, contradição, omissão ou erro material, conforme disposto no referido dispositivo legal, não tendo, portanto, caráter modificativo.

Ademais, a jurisprudência desta Corte é consolidada ao afirmar que, quando os fundamentos adotados são suficientes para justificar a conclusão da decisão, o julgador não está obrigado a refutar, individualmente, cada argumento apresentado pela parte.

Conforme entendimento desta Corte, não configura negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, ainda que adote fundamentação diversa da pretendida pela parte, decide integralmente a controvérsia, não se confundindo decisão desfavorável com negativa de prestação jurisdicional.

A propósito:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.”(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

Em verdade, observa-se que o TJMG, quando do julgamento da apelação, manifestou-se sobre as questões suscitadas pela ora recorrente, esclarecendo que:

“Conforme salientado naquela decisão, a jurisprudência majoritária deste Egrégio Tribunal de Justiça, tem entendido ser ilegal a cumulação de juros remuneratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês mais o índice mensal de remuneração da caderneta de poupança para atualizar os valores das

prestações mensais em contrato de compra e venda de imóvel, vez que em desacordo com o que dispõe em desacordo com o art. 46 da Lei nº 10.931/04. (...)

O índice de remuneração básica a que se refere o artigo 46 é a TR - Taxa Referencial, que não pode ser cumulada com juros de 0,5% (meio por cento), por representar verdadeiro bis in idem. Portanto, correta a Sentença, que limitou a correção monetária nela prevista à aplicação do índice de remuneração básica dos depósitos de caderneta de poupança, sem cumulação com juros, já que a cláusula 3.1 do contrato de ordem 05 dispõe a correção de forma cumulada. Quanto à multa contratual, cumpre analisar se houve ou não o atraso na entrega do imóvel. Nessa análise, houve sim, o atraso na entrega do imóvel, já que o contrato firmado e o termo de obras, indicam que a parte Requerida, como empreendedora do loteamento de um condomínio fechado, deveria ter promovido toda a construção da infra-estrutura na forma prometida e consoante contrato. O termo de compromisso de obra de ordem 06 estabelece o prazo de 30 meses da assinatura, esta ocorrida em 23.10.2013, para que as obras de infra estrutura fossem entregues. No entanto, a própria Requerida reconhece que não houve o cumprimento da obrigação em sua totalidade, pois afirmou em contestação que parte das obrigações assumidas somente seriam possíveis de cumprimento após liberação e autorização da municipalidade. Ora, ao alegar isso, a parte Requerida atraiu para si o ônus da prova, como forma de apresentar fato impeditivo ao direito apontado pela parte autora e a teor do disposto no artigo 373, II, do Código de Processo Civil. Se houve atraso por conta da municipalidade e por fato unicamente decorrente do poder público, de forma a surpreender a parte Requerida e a atrasar o cumprimento das obrigações, era dever da referida parte fazer prova inconteste de tais ocorrências nos autos. No entanto, a prova carreada não comprova as afirmações da parte Requerida, não havendo demonstração do atraso por ato ou fato causado por terceiro. Ademais, cumpre reconhecer que a parte Requerida se constitui em uma grande empreendedora no Estado e tal fato, por si só, já leva a reconhecer que a parte Requerida tem experiência suficiente e profissionais competentíssimos que poderiam evitar os flagelos causados aos compradores, pois os atrasos advindos do poder público (da municipalidade) não podem ser considerados, de todo, imprevisíveis. Portanto, o atraso no cumprimento da obrigação pela Requerida é inconteste nos autos e, claramente, constitui-se em situação autorizadora da resolução do contrato. Se a empresa Requerida não cumpriu a obrigação de entrega no prazo certo de todas as obras de infraestrutura estabelecidas no termo de compromisso de obras, cumpre reconhecer a culpa da referida vendedora e a sua responsabilidade no pagamento da multa prevista pelo contrato para o caso de descumprimento. Saliento que, o compromisso assumido foi para a entrega de toda a infraestrutura, não sendo possível aceitar a tese de que “as obras de infraestrutura básica concluídas a tempo e modo, sendo que as obras de lazer foram iniciadas após a autorização da Prefeitura para tanto, vez que dependiam de autorização específica da Prefeitura Municipal”. De acordo também com o contrato e com a própria jurisprudência acima citada, não há dúvida de que a parte Requerida deve responder pela multa contratual indicada no instrumento firmado, cláusula 9. No tocante aos danos morais indenizáveis, em se tratando de longo atraso no cumprimento da obrigação, inclusive a carrear à rescisão contratual, cumpre reconhecer que o reflexo psicológico é patente no caso presente, já que denota a destruição de um sonho construído pela família e, portanto, cabe também a condenação da parte Requerida no pedido formulado pelos autores a título de danos morais. Quanto ao valor do dano moral, atento aos critérios da razoabilidade e moderação, vejo que o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) muito bem retrata a devida equiparação pleiteada, valor este, correlato com diversos outros casos análogos. (e-STJ, fls. 966-971)

Desse modo, observa-se que o aresto recorrido abordou as questões apontadas pelo recorrente, não havendo que se falar em omissão, tendo em vista que apreciou expressamente todos os pontos: examinou a cláusula 3.1 e concluiu pela ilegalidade da cumulação do índice da poupança com juros (art. 46 da Lei 10.931/2004), com fundamentação em precedentes; reconheceu o atraso e aplicou a multa contratual, enfrentando o ônus da prova e afastando a justificativa de ato do Poder Público; e reconheceu e quantificou os danos morais pelo “longo atraso”, com critérios de razoabilidade.

Nos embargos de declaração, o colegiado afirmou, de modo direto, inexistirem omissão, contradição ou obscuridade, assinalando que as teses pretendiam reanálise de prova e que não há impedimento à cumulação de danos morais com multa contratual, rejeitando o prequestionamento, conforme se extrai dos seguintes trechos:

“EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE - MERO DESENTENDIMENTO COM O RESULTADO - IMPOSSIBILIDADE DE REANÁLISE E REJULGAMENTO DA MATÉRIA - VIA RECURSAL IMPRÓPRIA - RECURSO REJEITADO.”

“Vejo que a teses apresentadas no recurso de embargos de declaração desafiam a reanálise das provas e de todos os fatos que já foram objeto de análise pelo acórdão anterior produzido.”

“...cumpre reconhecer que o recurso interposto não se presta a reanálise da prova, pois sua admissibilidade tem por objetivo unicamente aclarar o que foi decidido, não comportando novo julgamento...” (e-STJ, fls. 1019-1022)

Infere-se que o Tribunal de origem se manifestou expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, não sendo legítimo confundir fundamentação sucinta com fundamentação deficiente apenas porque contrária aos interesses da parte.

Quanto à tese recursal de possibilidade de cumulação juros remuneratórios de 1% a.m. com o índice de remuneração da caderneta de poupança, o que seria autorizado pelo regime legal dos contratos imobiliários, o Tribunal de origem reputou ser ilegal, limitando a atualização ao índice de remuneração básica (TR) sem cumulação de juros. Confira-se:

“A cumulação de juros remuneratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês mais o índice mensal de remuneração da caderneta de poupança para atualizar os valores das prestações mensais em contrato de compra e venda de imóvel, vez que em desacordo com o que dispõe em desacordo com o art. 46 da Lei nº 10.931/04.” (...)

“Conforme salientado naquela decisão, a jurisprudência majoritária deste Egrégio Tribunal de Justiça, tem entendido ser ilegal a cumulação de juros remuneratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês mais o índice mensal de remuneração da caderneta de poupança para atualizar os valores das prestações mensais em contrato de compra e venda de imóvel, vez que em desacordo com o que dispõe em desacordo com o art. 46 da Lei nº 10.931/04.” (...)

“Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.” (...)

“O índice de remuneração básica a que se refere o artigo 46 é a TR - Taxa Referencial, que não pode ser cumulada com juros de 0,5% (meio por cento), por representar verdadeiro bis in idem.” (...)

“Portanto, correta a Sentença, que limitou a correção monetária nela prevista à aplicação do índice de remuneração básica dos depósitos de caderneta de poupança, sem cumulação com juros...” (e-STJ, fls. 962-968)

Com efeito, esta Corte Superior possui entendimento de que a revisão dos critérios de correção e de remuneração pactuados demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o exame do conjunto fático-probatório, o que atrai a incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ (AgInt no AREsp 2.640.763, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJEN de 14/03/2025).

Nessa linha de inteligência:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA Nº 284/STF. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. REVISÃO CONTRATUAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. PACTUAÇÃO ENTRE AS PARTES. SÚMULAS NºS 5 E 7 /STJ. 1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão tornou-se omissa, contraditório ou obscuro. Aplica-se, por analogia, o óbice da Súmula nº 284/ STF ao caso concreto. 3. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual no sentido de que a correção monetária, que a recorrente pretende ver afastada, foi devidamente pactuada entre ela e a recorrida exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, conforme as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. 4. Agravo interno não provido.” (AgInt no AREsp n. 2.471.798/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.)

Melhor sorte não assiste à recorrente quanto à tese de ausência de dever de reparar, em relação à qual o v. acórdão recorrido reconheceu danos morais pelo longo atraso, fixando indenização em R\$ 15.000,00, fundamentada no abalo psicológico (“destruição de um sonho”), com correção e juros; nos embargos, assentou-se expressamente a possibilidade de condenação por danos morais cumulada com multa contratual. Vejam-se:

“No tocante aos danos morais indenizáveis, em se tratando de longo atraso no cumprimento da obrigação, inclusive a carrear à rescisão contratual, cumpre reconhecer que o reflexo psicológico é patente no caso presente, já que denota a destruição de um sonho construído pela família e, portanto, cabe também a condenação da parte Requerida no pedido formulado pelos autores a título de danos morais. Quanto ao valor do dano moral, atento aos critérios da razoabilidade e moderação, vejo que o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) muito bem retrata a devida equiparação pleiteada, valor este, correlato com diversos outros casos análogos.” (e-STJ, fls. 971)

“Por fim, descabe o pretenso prequestionamento de matéria ou dispositivo legal, pois a interpretação do acórdão não indica qualquer ofensa a ordem normativa, cabendo acrescentar que o dano moral reconhecido pelo julgado está plenamente de acordo com os dispositivos legais citados pelo embargante e, ainda, cabendo acrescentar que não há impeditivo à condenação de danos morais com multa imposta pelo contrato.” (e-STJ, fls. 1.023)

De fato, conquanto esta Corte Superior tenha entendimento reiterado de que não acarreta dano moral *in re ipsa* o atraso injustificado de entrega da obra, também é pacífico o

entendimento de que, em situações excepcionais, é possível a caracterização do dano moral, impondo-se sua indenização.

Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Discute-se nos autos o reconhecimento de indenização por danos morais pelo atraso excessivo e injustificado para a entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em virtude do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial.

3. No caso dos autos, o tribunal local consignou tratar-se de uma situação extraordinária que causou abalo moral aos agravados, porque o atraso superou 3 (três) anos após o prazo previsto no contrato.

4. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais ou modificar o valor de indenização arbitrado demanda o reexame de fatos e provas, procedimentos vedado em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

*5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.
(AREsp n. 2.679.425/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.)*

Assim, o acórdão recorrido está em harmonia com o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça acerca da matéria, devendo ser mantido em sua integralidade. Ademais, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias no que se refere ao valor indenizatório demandaria o reexame dos fatos e das provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pelo óbice da Súmula 7/STJ.

No que se refere à alegação de violação aos arts. 396, 413 e 422, todos do Código Civil, é oportuno ressaltar que o conteúdo normativo referente aos supracitados dispositivos legais, tido por violado, não foi objeto de análise pelo acórdão impugnado e, apesar da oposição dos embargos de declaração, tais artigos não serviram como fundamento à conclusão adotada pela Corte local. Desatendido, nesse ponto, o requisito do prequestionamento, nos termos da Súmula 211/STJ.

Em verdade, observa-se nos autos que a tese supradefendida, à luz dos citados dispositivos legais, nem sequer foi objeto da apelação interposta pela ora recorrente na origem, sendo arguidos somente em sede de embargos de declaração, configurando-se verdadeira inovação recursal, o que é indevido.

Ilustrativamente:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. TELEFONIA FIXA. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANO MORAL COLETIVO. CABIMENTO E MONTANTE FIXADO NA ORIGEM. REVISÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. CONDENAÇÃO GENÉRICA.

POSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. 1. Não se configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem aprecia integralmente a controvérsia, apontando as razões de seu convencimento, mesmo que em sentido contrário ao postulado, circunstância que não se confunde com negativa ou com ausência de prestação jurisdicional. 2. Nos autos de ação civil pública em que se questiona a prestação de serviço de telefonia fixa, o Tribunal a quo asseverou que foram "produzidas provas suficientes a demonstrar o descumprimento das determinações regulamentares, a caracterizar a prestação ineficiente de um serviço tão importante à comunidade (...), sendo imperioso, no caso concreto, reconhecer a existência de danos morais coletivos", cujo montante indenizatório, fixado pelo sentenciante, devia ser mantido, pois atendia aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, além da preservação da empresa/ré, ora agravante. 3. Considerar hipotética a condenação ao dano extrapatrimonial coletivo ou excessivo/desproporcional o montante fixado a tal título, não depende de simples análise do critério de valoração da prova, mas do reexame dos elementos de convicção postos no processo, providência incompatível com a via estreita do recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ. 4. O Superior Tribunal de Justiça, sob o regime do art. 543-C do Código de Processo Civil de 1973, assentou o entendimento de que "a sentença proferida em ação civil pública, "em caso de procedência do pedido, a condenação será genérica", apenas "fixando a responsabilidade do réu pelos danos causados", a teor do art. 95 do CDC (REsp n. 1.247.150/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 19/10/2011, DJe de 12/12/2011.). 5. Há falta de prequestionamento, a atrair a aplicação da Súmula 211 do STJ, quando os conteúdos dos preceitos legais suscitados originalmente somente nos embargos de declaração (inovação recursal) não são examinados pelo Tribunal de origem. 6. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.549.629/RJ, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 27/8/2025.)

Outrossim, não assiste razão à recorrente no que diz respeito à alegação de violação aos arts. 884 e 885 do Código Civil, uma vez que a temática do enriquecimento sem causa, neles inserida, também não foi analisada pelo Tribunal de origem, faltando, portanto, o requisito indispensável do prequestionamento.

Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos por vulnerados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal.

Importante assinalar, ainda, que o prequestionamento ficto, previsto no art. 1.025 do CPC, só é admissível quando, após a oposição de embargos de declaração na origem, a parte recorrente suscitar a violação ao art. 1.022 do mesmo diploma, porquanto somente dessa forma é que o órgão julgador poderá verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau.

Contudo, na hipótese dos autos, os embargos de declaração opostos não apontaram os referidos dispositivos legais, a fim de sanar a omissão ou prequestionar a matéria, incidindo, na espécie, as Súmulas 282 e 356/STF.

A propósito:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. RESPONSABILIDADE CIVIL

POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). SÚMULA 83/STJ. ARTIGOS 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. DEFICIÊNCIA NA CONCEPÇÃO DO PROJETO DA OBRA. CAUSALIDADE ADEQUADA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ARTIGO 884 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULAS 282 E 356/STF. ART. 1.026 DO CPC/15 OMISSÃO NA DECISÃO AGRAVADA. VIA INADEQUADA. NÃO PROVIDO.

1. Não há falar-se em omissão ou falta de justificativa adequada nos casos em que o Tribunal de origem resolve a controvérsia na extensão da matéria devolvida.

2. A pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção está sujeita ao prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

Súmula 83/STJ.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

5. O agravo interno não é o recurso cabível (adequado) para apontar suposta omissão da decisão agravada. Precedentes.

6. Agravo interno a que se nega provimento.”

(AgInt no AREsp n. 2.506.495/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025, g.n.)

Além disso, se a alegada violação não foi discutida na origem e não foi verificada nesta Corte existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade, não há falar em prequestionamento da matéria, nos termos do art. 1.025 do CPC.

Exemplificativamente:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. COMPROVAÇÃO MÍNIMA PELA PARTE. DÉBITO. CIÊNCIA PELA PARTE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça. 4. Se a alegada violação não foi discutida na origem e não foi verificada nesta Corte a existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade, não há falar em prequestionamento da matéria, nos termos do art. 1.025 do CPC/2015. 5. A inversão do ônus da prova não implica na presunção imediata de veracidade dos fatos alegados pela parte, sendo necessário que tenha comprovado minimamente os fatos constitutivos do direito alegado. 6. O tribunal de origem formou sua convicção à luz do acervo probatório dos autos e fundamentou os motivos que levaram à condenação, de forma que a intervenção do Superior Tribunal de Justiça quanto à satisfação do ônus probatório e à ciência do recorrente do desconto encontra óbice na Súmula nº 7/STJ. 7. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no AREsp 1663481/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe 30/11/2021)

Diante do exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.995.077 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0095066-5

Número de Origem:

10000200428605005 50041838720198130433

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822
ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180
ADRIANO PEREIRA DA SILVA - MG129460

RECORRIDO : RODRIGO BISPO DE SA

ADVOGADO : CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644

INTERES. : CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MORAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de novembro de 2025