



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2227068 - MG  
(2022/0317036-2)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**AGRAVANTE** : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
**OUTRO NOME** : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADO** : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - MG188061  
**AGRAVADO** : MARIA CARMEM CONDE GOYATA LOPES  
**AGRAVADO** : MAURÍCIO GOYATA LOPES - ESPÓLIO  
**ADVOGADOS** : IGOR ANTONIO GONDIM ALMEIDA - MG151669  
MARLON ROSA DA ROCHA - MG065977  
**INTERES.** : BANCO BRADESCO S/A

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BAIXA DO GRAVAME HIPOTECÁRIO NÃO REALIZADA. COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Ação de obrigação de fazer c/c pedido de compensação por danos morais.
2. Alterar o entendimento do acórdão recorrido, quanto à caracterização do dano moral em razão do atraso na baixa de hipoteca, que somente se deu no curso do processo, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado na estreita via do recurso especial. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.
3. Agravo interno não provido.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/02/2023 a 06/03/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 06 de março de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2227068 - MG  
(2022/0317036-2)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**AGRAVANTE** : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
**OUTRO NOME** : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADO** : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - MG188061  
**AGRAVADO** : MARIA CARMEM CONDE GOYATA LOPES  
**AGRAVADO** : MAURÍCIO GOYATA LOPES - ESPÓLIO  
**ADVOGADOS** : IGOR ANTONIO GONDIM ALMEIDA - MG151669  
MARLON ROSA DA ROCHA - MG065977  
**INTERES.** : BANCO BRADESCO S/A

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BAIXA DO GRAVAME HIPOTECÁRIO NÃO REALIZADA. COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Ação de obrigação de fazer c/c pedido de compensação por danos morais.
2. Alterar o entendimento do acórdão recorrido, quanto à caracterização do dano moral em razão do atraso na baixa de hipoteca, que somente se deu no curso do processo, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado na estreita via do recurso especial. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.
3. Agravo interno não provido.

### RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, contra a decisão da Presidência do STJ que, conhecendo de agravo, não conheceu do recurso especial que interpusera.

**Ação:** de obrigação de fazer c/c pedido de compensação por danos

morais, ajuizada por MARIA CARMEM CONDE GOYATA LOPES e MAURÍCIO GOYATA LOPES - ESPÓLIO em face da ora agravante. Em breve síntese, narram os autores que adquiriram um imóvel junto à ré, porém, mesmo após a quitação do preço e o transcurso do prazo previsto no contrato, não houve a baixa da hipoteca no registro do bem.

**Sentença:** julgou parcialmente procedentes os pedidos, para confirmar a decisão que, em sede de tutela de urgência, determinou à ora agravante que procedesse à baixa do gravame no registro imobiliário, sob pena de multa diária.

**Acórdão:** deu parcial provimento à apelação interposta pelos agravados, para julgar procedente o pedido de compensação por danos morais, fixando-os em R\$ 10.000,00, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fl. 666):

"APELAÇÃO CÍVEL –AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL –AUSÊNCIA DE BAIXA DA HIPOTECA APÓS A EFETIVA QUITAÇÃO DO DÉBITO –DANO MORAL CONFIGURADO –QUANTUM INDENIZATÓRIO –PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE –RECURSO PROVIDO.

-A demora injustificada na baixa de hipoteca existente sobre imóvel após a quitação do débito enseja condenação por danos morais.

-No que diz respeito ao valor a ser fixado a título de danos morais, em que pese inexistir critério objetivo para sua estipulação, devem ser observados os princípios constitucionais da razoabilidade e da proporcionalidade, de forma a possibilitar o caráter reparatório, sem representar enriquecimento sem causa".

**Recurso especial:** alegou violação dos arts. 186 e 927 do CC/02, sustentando, em síntese, que a hipótese dos autos versa sobre mero descumprimento contratual, que não dá ensejo a compensação por danos morais.

**Prévio juízo de admissibilidade:** o TJ/MG inadmitiu o recurso, o que ensejou a interposição de agravo em recurso especial.

**Decisão agravada:** a par de conhecer do agravo, não conheceu do recurso especial, com fundamento nas Súmulas 5 e 7/STJ.

**Agravo interno:** nas razões do presente recurso, a agravante defende que a pretensão recursal não esbarra nos mencionados óbices, visto que os dados objetos de análise constam de modo expresso no acórdão recorrido, bastando averiguar que o Tribunal de origem acolheu o pedido de compensação por danos

morais em razão da demora na baixa do gravame.

Reitera, no mais, que o mero inadimplemento contratual não configura dano moral.

É o relatório.

## **VOTO**

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, verifica-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão agravada.

Na espécie, o Tribunal de origem entendeu pela caracterização do dano moral com base na seguinte fundamentação:

### **"Dano moral.**

Compulsando os autos, observo que consta no documento de ordem nº 10, termo de quitação referente ao imóvel, objeto da ação, datado de 25 de julho de 2017.

Nos termos da cláusula 4.5 do instrumento particular de compra e venda, restou consignado que a baixa da hipoteca ocorreria no prazo de até 180 dias da quitação do saldo devedor ou da data de averbação do habite-se. [...]

Assim, verifico que 05 (cinco) meses antes da data da propositura da ação era devido o cancelamento da hipoteca.

Os apelados não efetuaram a baixa da hipoteca, ignorando tal termo de quitação e sem qualquer explicação plausível, uma vez que a mera alegação de suposta crise econômica não os eximiria de suas obrigações, fato que, por si só, já enseja abalo psicológico.

A conduta das apeladas, ao não procederem à baixa do gravame, mesmo já tendo ocorrido a devida quitação da dívida no ano de 2017, configura ato que ultrapassa o mero dissabor cotidiano perpetrado pelos apelantes, ensejando, assim, a devida reparação atinente ao dano moral.

A demora na baixa do gravame gera o dever de indenizar, em virtude da intranquilidade causada, bem como em razão da limitação descabida ao direito de propriedade dos adquirentes.

Saliento que os apelantes foram submetidos a uma espera injustificada, com a consequente privação do direito pleno de propriedade do bem. [...]

Portanto, restando devidamente configurado o dano moral, passo à análise da sua quantificação" (e-STJ fls. 668/672).

Ora, assim decidida a controvérsia, eventual modificação do entendimento do acórdão recorrido, para o afastamento da compensação por dano moral, exigiria, necessariamente, o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, além da análise de cláusulas contratuais, o que é obstado pelas Súmulas

Em hipóteses semelhantes, esta Corte já concluiu pela impossibilidade de exame da condenação por dano moral na estreita via do recurso especial, como se observa dos seguintes julgados:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. **NÃO REALIZAÇÃO DE BAIXA DO GRAVAME HIPOTECÁRIO. IMPEDIMENTO DE LIVRE DISPOSIÇÃO DO BEM. DANO MORAL. CONSTATAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ** QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. **Na hipótese, acolher o inconformismo da parte insurgente (a fim de desconstituir a convicção alcançada no aresto recorrido, reconhecendo a alegada falta de elementos para configuração do dano moral) demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que não se admite no âmbito do recurso especial, ante o óbice disposto na Súmula 7/STJ.**

2. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal, o valor estabelecido pelas instâncias ordinárias, a título de danos morais, pode ser revisto tão somente nas hipóteses em que a condenação se revelar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade, situação não evidenciada no presente caso, de modo que a sua revisão encontra óbice na Súmula 7/STJ.

3. O não conhecimento do recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional, diante da incidência da Súmula 7/STJ, prejudica o exame do dissídio jurisprudencial.

4. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp n. 2.150.206/RJ, Terceira Turma, DJe de 18/11/2022.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE E ERRO MATERIAL NÃO VERIFICADOS. **BAIXA DO GRAVAME. NÃO ATENDIMENTO. SALDO DEVEDOR QUITADO. FALHA NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. REVISÃO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.**

[...]

4. **A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, necessitando de circunstâncias específicas para configurar lesão extrapatrimonial.**

5. **Na hipótese, a conduta da recorrente acarretou transtornos anormais à parte adversa, que necessitou gastar tempo e recursos financeiros, além do ajuizamento de uma ação para obter o direito de propriedade de imóvel já quitado.**

6. **Acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.**

7. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp n. 1.961.482/RJ, Terceira Turma, DJe de 10/10/2022.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. **BAIXA DO GRAVAME HIPOTECÁRIO NÃO REALIZADA PELOS VENDEDORES. CULPA VERIFICADA. DANO MORAL INDENIZÁVEL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.**

1. **A alteração da conclusão adotada pela Corte de origem demandaria o reexame do conjunto probatório dos autos e a interpretação das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, tarefas inadmissíveis em sede de recurso especial, em face dos impedimentos das Súmulas 5 e 7 desta Corte.**

2. Quanto ao dissídio jurisprudencial, a incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas de cada caso.

AGRAVO DESPROVIDO" (AgInt no AREsp n. 2.074.543/RJ, Terceira Turma, DJe de 14/9/2022.)

Assim, em suma, a decisão agravada deve ser mantida em todos os seus termos.

Forte nessas razões, NEGÓ PROVIMENTO ao presente agravo interno.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.227.068 / MG

Número Registro: 2022/0317036-2

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10000180960270001 10000180960270002 10000180960270003 10000180960270004 10000180960270005  
10000180960270006 50108380320188130145

Sessão Virtual de 28/02/2023 a 06/03/2023

### Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

## AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
OUTRO :  
NOME : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - MG188061  
AGRAVADO : MARIA CARMEM CONDE GOYATA LOPES  
AGRAVADO : MAURÍCIO GOYATA LOPES - ESPÓLIO  
ADVOGADOS : MARLON ROSA DA ROCHA - MG065977  
IGOR ANTONIO GONDIM ALMEIDA - MG151669  
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A  
ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS - CANCELAMENTO DE  
HIPOTECA

## AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
OUTRO :  
NOME : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - MG188061  
AGRAVADO : MARIA CARMEM CONDE GOYATA LOPES  
AGRAVADO : MAURÍCIO GOYATA LOPES - ESPÓLIO  
ADVOGADOS : IGOR ANTONIO GONDIM ALMEIDA - MG151669  
MARLON ROSA DA ROCHA - MG065977

INTERES. : BANCO BRADESCO S/A

### TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/02/2023 a 06 /03/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 08 de março de 2023