



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2096196 - MG (2023/0327011-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : RESERVA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADA : LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA MENEZES - MG111202
RECORRIDO : MARCELO GERALDO GODINHO
ADVOGADOS : BRUNO CUNHA DE CASTRO - MG112518
IZABELLA VIANA ANTONINI GUIMARÃES - MG139532
ANDREIA DO CARMO MIRANDA - MG210726

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. COMPRA E VENDA. JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA. JULGADO. INVERSÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. IMÓVEL. DANO MORAL. REANÁLISE. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. MULTA. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 98/STJ.

1. A pessoa jurídica pode obter o benefício da justiça gratuita se provar que não tem condições de arcar com as despesas do processo. A revisão do entendimento exarado pelo Tribunal de origem, acerca da ausência de comprovação da hipossuficiência que ensejaria a concessão do benefício da justiça gratuita, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inadmissível em recurso especial ante o óbice da Súmula nº 7/STJ.

2. Na hipótese, rever o entendimento do aresto atacado, que concluiu pela ocorrência do dano moral em virtude da demora excessiva na entrega de unidade imobiliária demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Não evidenciado o caráter protelatório dos embargos de declaração opostos na origem, impõe-se o afastamento da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil. Incidência da Súmula nº 98/STJ.

4. Recurso especial a que se dá parcial provimento para afastar a multa imposta nos aclaratórios.

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 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2096196 - MG (2023/0327011-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : RESERVA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADA : LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA MENEZES - MG111202
RECORRIDO : MARCELO GERALDO GODINHO
ADVOGADOS : BRUNO CUNHA DE CASTRO - MG112518
IZABELLA VIANA ANTONINI GUIMARÃES - MG139532
ANDREIA DO CARMO MIRANDA - MG210726

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. COMPRA E VENDA. JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA. JULGADO. INVERSÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. IMÓVEL. DANO MORAL. REANÁLISE. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. MULTA. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 98/STJ.

1. A pessoa jurídica pode obter o benefício da justiça gratuita se provar que não tem condições de arcar com as despesas do processo. A revisão do entendimento exarado pelo Tribunal de origem, acerca da ausência de comprovação da hipossuficiência que ensejaria a concessão do benefício da justiça gratuita, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inadmissível em recurso especial ante o óbice da Súmula nº 7/STJ.

2. Na hipótese, rever o entendimento do aresto atacado, que concluiu pela ocorrência do dano moral em virtude da demora excessiva na entrega de unidade imobiliária demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Não evidenciado o caráter protelatório dos embargos de declaração opostos na origem, impõe-se o afastamento da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil. Incidência da Súmula nº 98/STJ.

4. Recurso especial a que se dá parcial provimento para afastar a multa imposta nos aclaratórios.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RESERVA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E DANOS MATERIAIS – PRELIMINARES – NULIDADE DE CITAÇÃO E INCOMPETÊNCIA TERRITORIAL – REJEIÇÃO – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CONDOMÍNIO RESERVA REAL – ATRASO NA ENTREGA DO CLUBE HÍPICO – CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA – INDENIZAÇÃO PELA DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL – CABIMENTO – INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO – LOTE – NÃO CABIMENTO –

DANOS MORAIS – CONFIGURAÇÃO – VALOR DA INDENIZAÇÃO - MANUTENÇÃO. A jurisprudência do STJ é firme no sentido da validade da citação de pessoa jurídica por via postal, quando remetida a carta citatória para seu endereço, independentemente da assinatura do aviso de recebimento e do recebimento da carta terem sido efetivadas por seu representante legal.

Considerando que o 1º apelante reside na comarca de Belo Horizonte, tal fato é suficiente, por si só, para autorizar o ajuizamento da ação na referida comarca, nos termos do art. 101 do CDC, não havendo que se falar em incompetência territorial.

Comprovado o atraso na entrega do Clube Hípico, impõe-se a condenação da construtora ao pagamento de indenização pela desvalorização do imóvel.

Tratando-se de lote sem edificação, não há que se falar em indenização por fruição.

É cabível a indenização por danos morais quando o atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento é desarrazoado, frustrando a expectativa do consumidor. O valor da indenização deve ser fixado de acordo com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade" (e-STJ fl. 795).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados, com imposição de multa.

Nas razões do recurso especial, a recorrente sustenta violação dos artigos 98, 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil; 186 e 927 do Código Civil.

Pleiteia pelo deferimento da justiça gratuita.

Aduz que *"o Recorrido não comprovou, minimamente, os aludidos danos morais sofridos que, no máximo, representam os aborrecimentos do cotidiano"* (e-STJ fl. 845).

Menciona que os aclaratórios opostos na origem não tiveram intuito protelatórios, devendo ser afastada a multa imposta.

Sem contrarrazões (certidão de e-STJ fl. 888).

É o relatório.

VOTO

A insurgência merece prosperar em parte.

Com efeito, a pessoa jurídica pode obter o benefício da justiça gratuita se provar que não tem condições de arcar com as despesas do processo.

No presente caso, o tribunal de origem se manifestou nos seguintes termos:

"(...) o agravante juntou ao recurso declaração de pobreza (doc. 04), declaração de IRPF dos exercícios de 2017, 2018 e 2019 (docs. 6/8) e extratos bancários (doc. 30).

Através da declaração de IRPF do exercício de 2019, verifica-se que o agravante possui saldo em três contas-poupança, situação incompatível com a condição de quem faz jus ao benefício da justiça gratuita.

Ademais, constata-se que o recorrente firmou um contrato de promessa de compra e venda com a parte agravada (doc. 14), objeto da ação principal, no qual se obrigou a arcar com 72 prestações de R\$2.470,31, valores que não condizem com as suas alegações de miserabilidade e, portanto, não militam em seu favor à concessão da benesse.

Ainda, observa-se que os extratos bancário colacionados estão desatualizados, não sendo capazes de comprovar a real e atual situação financeira do agravante.

Assim sendo, evidentemente que pelos documentos acostados não é crível que o agravante, que se diz carente de recursos financeiros, não tenha quantia suficiente para arcar com as custas processuais" (e-STJ fl. 399).

Nesse contexto, a revisão do entendimento exarado pelo Tribunal de origem, acerca da ausência de comprovação da hipossuficiência que ensejaria a concessão do benefício da justiça gratuita, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inadmissível em recurso especial ante o óbice da Súmula nº 7 /STJ.

A propósito:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. 1.VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 do CPC. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. 2.JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. INDEFERIMENTO. PRESUNÇÃO RELATIVA.NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. INVERSÃO DE ENTENDIMENTO. VEDAÇÃO. SÚMULA N.º7 DO STJ. 3. JUSTA CAUSA. NÃO OCORRÊNCIA DE ERRO. DEVOLUÇÃO DO PRAZO.IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO DO JULGADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. 4. CONVERSÃO DO FEITO EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE NULIDADE.PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

2. Desconstituir a conclusão do acórdão recorrido no tocante ao indeferimento da justiça gratuita para pessoa jurídica exige o reexame necessário de provas, o que é vedado pela Súmula n.º 7 do STJ.(...)

5. Agravo interno não provido." (AgInt no REsp 2.063.600/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024).

No mais, insurge-se a agravante contra o reconhecimento de dano moral pelo atraso na entrega de imóvel.

Quanto ao tema, a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça definiu que, em regra, a demora na entrega do imóvel constitui mero inadimplemento contratual, o que, por si só, não gera o dever de indenizar.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. EXISTÊNCIA. VALOR FIXADO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há falar em omissão quando a decisão está clara e suficientemente fundamentada, resolvendo integralmente a controvérsia. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pelas partes, quando encontrar motivação satisfatória para dirimir o litígio sobre os pontos essenciais da controvérsia em exame.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, mas o atraso na entrega por longo período pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.484.343/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025.)

3. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ (AgInt no AREsp n. 2.723.488/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

4. Os valores fixados a título de danos morais, porque arbitrados com fundamento no arcabouço fático-probatório carreado aos autos, só podem ser alterados em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante.

5. Agravo interno desprovido"

(AgInt no REsp n. 2.120.072/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 15/5/2025.)

Porém, no caso em tela, as instâncias ordinárias reconheceram situação excepcional capaz de superar o mero inadimplemento contratual, conforme se observa do seguinte trecho:

"(...) o atraso injustificado na entrega das obras do Clube Hípico é capaz de causar efetivo dano moral indenizável, na medida em que o autor /2º apelante tinha a expectativa de usufruir do mencionado Clube Hípico na data prevista.

Não há dúvida que a frustração decorrente do longo atraso na entrega da obra acarreta ofensa moral significativa, trazendo angústia e abalo psicológico ao 2º apelante" (e-STJ fl. 808) - grifou-se.

Nesse cenário, verifica-se que o posicionamento adotado pela Corte de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, firmada no sentido de que o atraso excessivo na entrega do imóvel extrapola o mero inadimplemento contratual.

Ademais, rever os argumentos trazidos no acórdão recorrido no tocante ao atraso que gerou o dano moral encontra óbice na Súmula nº 7/STJ, nos termos da jurisprudência desta Corte de Justiça:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL. SÚMULA N.º 543/STJ. DANO MORAL CARACTERIZADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. O entendimento desta Corte, consolidado na Súmula nº 543/STJ, é no sentido de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor.

2. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. A incidência da Súmula nº 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada, pois não se pode encontrar similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.

4. Agravo interno não provido"

(AgInt no AREsp n. 2.723.488/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

Por fim, a multa do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil deve ser afastada na hipótese, pois os embargos declaratórios opostos ao acórdão recorrido

tenham a finalidade de provocar o prequestionamento das teses invocadas para a interposição do recurso especial, não tendo sido evidenciado que a parte se utilizou do recurso de forma abusiva.

Incide na hipótese a Súmula nº 98/STJ, segundo a qual os "embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não tem caráter protelatório".

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento apenas para afastar a multa aplicada com fundamento no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, mantendo os ônus sucumbenciais já fixados.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.096.196 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0327011-1

Número de Origem:

10000160409496002 10000160409496003 10000160409496006 50413215920168130024

Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RESERVA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADA : LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA MENEZES - MG111202

RECORRIDO : MARCELO GERALDO GODINHO

ADVOGADOS : BRUNO CUNHA DE CASTRO - MG112518

IZABELLA VIANA ANTONINI GUIMARÃES - MG139532

ANDREIA DO CARMO MIRANDA - MG210726

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de agosto de 2025