SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2459956 - RJ (2023/0338055-6)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - PR015348
		FABRICIO COIMBRA CHESCO - PR032224
		TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - RJ198317
		PRISCILA KEI SATO - RJ128500
		FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
AGRAVADO	:	MONICA CRISTINA XAVIER RIBEIRO
AGRAVADO	:	JORGE DA COSTA RIBEIRO FILHO
ADVOGADA	:	CORINA ELOÍSA DA SILVA - RJ137604

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE ÁREA COMUM. PROPAGANDA ENGANOSA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA.VIOLAÇÃO DO ARTS. 17 DO CPC E 7º do CDC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 282 DO STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DEFICIÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. ANÁLISE PREJUDICADA PELA INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo, mantendo a condenação por danos morais em razão de atraso na entrega de área comum de empreendimento e propaganda enganosa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o atraso na entrega de área comum de um empreendimento e a divulgação de propaganda enganosa configuram dano moral indenizável.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as

Documento eletrônico VDA50988483 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2025 20:18:59
Publicação no DJEN/CNJ de 03/10/2025. Código de Controle do Documento: bf68d78b-3f9a-4d85-b28e-fd2b87dd1ac2

questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

4. A Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

5. O Tribunal de origem concluiu que a situação dos autos enseja a reparação de dano extrapatrimonial, que ultrapassa o mero inadimplemento contratual, devido à propaganda enganosa da construtora.

6. O valor fixado a título de indenização por danos morais foi considerado proporcional e razoável, não concorrendo para enriquecimento indevido da vítima.

7. A revisão do valor da indenização por danos morais implicaria reexame de questões fático-probatórias, o que é inviável conforme a Súmula n. 7 do STJ.

8. A ausência de enfrentamento pelo tribunal de origem da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula n. 282 do STF.

9. O dissídio jurisprudencial deve ser demonstrado conforme preceitua o art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, mediante o cotejo analítico dos arestos e a demonstração da similitude fática, indicando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

10. A simples transcrição de ementas e de trechos de julgados não é suficiente para caracterizar o cotejo analítico, que requer a demonstração das circunstâncias identificadoras da divergência entre o caso confrontado e o aresto paradigma.

11. A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo interno não provido.

Tese de julgamento: 1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido. 2. O atraso na entrega de área comum de empreendimento e a divulgação de propaganda enganosa podem configurar dano moral indenizável. 3. A revisão do valor da indenização por danos morais é inviável quando não demonstrada excepcionalidade capaz de ensejar revisão pelo STJ. 4. A ausência de enfrentamento pelo tribunal de origem da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula n. 282 do STF. 5. A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Documento eletrônico VDA50988483 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2025 20:18:59
Publicação no DJEN/CNJ de 03/10/2025. Código de Controle do Documento: bf68d78b-3f9a-4d85-b28e-fd2b87dd1ac2

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, 1.022, 371; CC, arts. 186, 944.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.213.403/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.723.571/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA50988483 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2025 20:18:59
Publicação no DJEN/CNJ de 03/10/2025. Código de Controle do Documento: bf68d78b-3f9a-4d85-b28e-fd2b87dd1ac2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2459956 - RJ (2023/0338055-6)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - PR015348 FABRICIO COIMBRA CHESCO - PR032224 TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - RJ198317 PRISCILA KEI SATO - RJ128500 FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
AGRAVADO	:	MONICA CRISTINA XAVIER RIBEIRO
AGRAVADO	:	JORGE DA COSTA RIBEIRO FILHO
ADVOGADA	:	CORINA ELOÍSA DA SILVA - RJ137604

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE ÁREA COMUM. PROPAGANDA ENGANOSA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA.VIOLAÇÃO DO ARTS. 17 DO CPC E 7º do CDC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 282 DO STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DEFICIÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. ANÁLISE PREJUDICADA PELA INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo, mantendo a condenação por danos morais em razão de atraso na entrega de área comum de empreendimento e propaganda enganosa.

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o atraso na entrega de área comum de um empreendimento e a divulgação de propaganda enganosa configuram dano moral indenizável.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

4. A Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

5. O Tribunal de origem concluiu que a situação dos autos enseja a reparação de dano extrapatrimonial, que ultrapassa o mero inadimplemento contratual, devido à propaganda enganosa da construtora.

6. O valor fixado a título de indenização por danos morais foi considerado proporcional e razoável, não concorrendo para enriquecimento indevido da vítima.

7. A revisão do valor da indenização por danos morais implicaria reexame de questões fático-probatórias, o que é inviável conforme a Súmula n. 7 do STJ.

8. A ausência de enfrentamento pelo tribunal de origem da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula n. 282 do STF.

9. O dissídio jurisprudencial deve ser demonstrado conforme preceitua o art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, mediante o cotejo analítico dos arestos e a demonstração da similitude fática, indicando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

10. A simples transcrição de ementas e de trechos de julgados não é suficiente para caracterizar o cotejo analítico, que requer a

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

demonstração das circunstâncias identificadoras da divergência entre o caso confrontado e o aresto paradigma.

11. A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo interno não provido.

Tese de julgamento: 1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido. 2. O atraso na entrega de área comum de empreendimento e a divulgação de propaganda enganosa podem configurar dano moral indenizável. 3. A revisão do valor da indenização por danos morais é inviável quando não demonstrada excepcionalidade capaz de ensejar revisão pelo STJ. 4. A ausência de enfrentamento pelo tribunal de origem da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula n. 282 do STF. 5. A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, 1.022, 371; CC, arts. 186, 944.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.213.403/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.723.571/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão de fls. 788-802, que negou provimento ao agravo.

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

A parte agravante alega ofensa direta e expressa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois a decisão monocrática não abordou as questões pertinentes e relevantes para o deslinde do feito, especialmente quando as omissões foram detalhadas pela agravante, nos termos do art. 1.022, II, do CPC.

Afirma que o acórdão do TJRJ reconheceu dano extrapatrimonial presumido sem fundamentar como o atraso na entrega da área comum afetaria a dignidade da pessoa humana, e desconsiderou provas constantes dos autos.

Sustenta que o acórdão recorrido deixou de aplicar normas aplicáveis à espécie, violando os arts. 186 e 944, parágrafo único, do CC e 371 do CPC, pois não se pode presumir dano moral sem demonstrar violação de direito da personalidade.

Alega que a decisão monocrática indispôs-se a reavaliar a ilegitimidade passiva, matéria de ordem pública, sob o argumento de aplicação da Súmula n. 282 do STF.

Afirma que o dissídio jurisprudencial foi demonstrado de maneira clara, objetiva e analítica, com a transcrição dos trechos pertinentes que evidenciam a divergência de interpretação entre o acórdão proferido pelo TJRJ e o acórdão-paradigma do TJSP e do TJDF.

Requer a reconsideração ou a submissão ao colegiado para reforma da decisão monocrática, afastando-se qualquer óbice relacionado à Súmula n. 7 do STJ e permitindo-se o afastamento ou, na pior das hipóteses, minoração da condenação de danos morais.

Nas contrarrazões, a parte agravada aduz que o agravo interno é manifestamente protelatório, pois se limita a repetir teses já analisadas e afastadas.

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

Requer o não provimento do agravo interno, a condenação da agravante ao pagamento de multa por litigância recursal protelatória, em percentual não inferior a 1% sobre o valor atualizado da causa, e a condenação ao pagamento das custas e honorários adicionais, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar, devendo a decisão agravada ser mantida pelos seus próprios fundamentos.

A despeito das alegações da parte, não se verifica a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Isso porque a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido, em especial a omissão e contradição apontadas.

Ao revés, verifica-se que, de fato, a parte recorrente apenas demonstra seu interesse na reanálise da questão referente à responsabilização da construtora pelos danos extrapatrimoniais que decorreram da promessa de construção de um clube e outras benfeitorias que até o momento não foram entregues.

Veja-se que no recurso especial, a parte afirma que o acórdão do TJRJ reconheceu dano extrapatrimonial presumido sem fundamentar como o atraso na entrega da área comum afetaria a dignidade da pessoa humana, e desconsiderou provas constantes dos autos.

Contudo, sobre as questões levantadas, o Tribunal local assim se manifestou (fls. 543-544):

> [...]

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

> Em análise ao material publicitário colacionado aos autos (IE. 64), verifica-se que, de fato, contava a promessa de construção de um clube e outras benfeitorias que até o momento não foram entregues.
>
> Não há como negar que a promessa a construção do clube em debate foi um ponto relevante para aquisição do empreendimento, sendo que não há nos autos a existência de qualquer cláusula do contrato que informasse que o clube privativo não seria entregue conjuntamente com o imóvel adquirido.
>
> Assim, levando em consideração o art. 30 do CDC, que dispõe que a publicidade integra o contrato entre as partes, inconteste a falha na prestação dos serviços e, consequentemente o dever de indenizar.
>
> O dano moral, também conhecido como dano imaterial, reflete- se sobre os direitos da personalidade, como, entre outros, a dignidade da pessoa humana, sendo certo e razoável presumir-se a ocorrência de abalo psicológico sofrido pela parte autora. É evidente que esta experiência gera transtornos que vão além, em muito, dos que normalmente nos deparamos no dia a dia, fazendo jus a reparo capaz de amenizar o transtorno experimentado.

De toda sorte, observe-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

No mais, não merece acolhimento a irresignação da parte, pelo que deve ser mantida a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

A parte recorrente alega que o acórdão recorrido desconsiderou que o dano moral não pode ser presumido, devendo-se aferir objetivamente a efetiva violação a direito da personalidade, e que o valor arbitrado para indenização por danos morais é excessivo e desproporcional.

Contudo, a Corte estadual, analisando as provas dos autos, concluiu que houve falha na prestação dos serviços e que o dano moral reflete-se sobre os direitos da personalidade, sendo razoável presumir-se a ocorrência de abalo psicológico sofrido pela parte autora.

Não se ignora que o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que o simples inadimplemento contratual não é capaz, por si só, de gerar dano moral

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam gerar lesão extrapatrimonial.

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AUTORA.
>
> 1. A prestação de serviço de corretagem, em princípio, não gera liame jurídico entre o corretor e as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato de compra e venda que enseje sua responsabilização por descumprimento de obrigação assumida pela incorporadora/construtora. O corretor não integra a cadeia de fornecimento (AgInt no REsp n. 2.047.791/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024). Aplicação da Súmula 83 do STJ.
>
> 2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda. Incidência da Súmula 7 do STJ.
>
> 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.737.025/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025.)

Por outro lado, esta Corte também estabelece ser cabível o pagamento de indenização por danos morais em virtude de longo atraso na entrega de imóvel.

Nesse sentido:

> DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESOLUTÓRIA DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES, REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO.
>
> 1. Ação resolutória de contrato cumulada com restituição de valores, reparação de danos materiais e compensação de danos morais, em virtude de atraso na entrega de imóvel, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.
>
> 2. Reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos.
>
> 3. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que "o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial".

4. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (REsp n. 2.196.816/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025)

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DAS VENDEDORAS. ATRASO NAENTREGA DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. DANO MATERIAL PRESUMIDO. LUCROS CESSANTES. RECURSO REPETITIVO. TEMA 996 /STJ. DANO MORAL. LONGO PERÍODO DE ATRASO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. CABIMENTO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência firmada em sede de recurso repetitivo, Tema 996/STJ, é no sentido de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (R Esp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJE de 27/9/2019

2. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, "o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior à 2 (dois) anos, ainda não há notícias da entrega do imóvel, o qual foi adquirido para fins de moradia." (AgInt nos E Dcl no AR Esp n. 2.249.293/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023)

3. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AR sp n. 2.647.948 /RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024, DJEN de 29/11/2024).

No caso, o Tribunal de origem concluiu que a situação dos autos enseja a reparação de dano extrapatrimonial, que ultrapassa a questão do mero

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

inadimplemento contratual e atraso da obra, já que as instâncias ordinárias condenaram o recorrente ao pagamento de indenização por danos morais tendo em vista, além de excepcional atraso na entrega do imóvel, houve também a divulgação de propaganda enganosa da construtora.

O Tribunal *a quo* aponta que, além de não existir qualquer cláusula do contrato que indicasse que o clube privativo (ponto relevante para a aquisição do empreendimento), não seria entregue conjuntamente com o imóvel adquirido, a infraestrutura contratada não foi entregue até o momento.

Ressalte-se que o referido imóvel não se tratava de mero apartamento, mas de um clube dentro do parque exclusivo para moradores, com vários itens de lazer a ele vinculados e que foram vendidos em valor muito mais caro do que os demais situados em seu entorno justamente com base na promessa de uma infraestrutura significativa, que até o momento não se concretizou.

Sobre esse tema, o Superior Tribunal de Justiça também já decidiu:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL EM VIRTUDE DE INADIMPLEMENTO NO FORNECIMENTO DO HABITE-SE E SUA AVERBAÇÃO. FUNDAMENTOS SUFICIENTES SUSCITADOS PELO TRIBUNAL A QUO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. INCIDÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. FIXAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. CONCLUSÕES PAUTADAS EM FATOS E PROVAS, BEM COMO INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
>
> 1. Na linha da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a subsistência de fundamento não atacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não conhecimento da pretensão recursal, conforme o entendimento disposto na Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

2. Constata-se que a conclusão adotada pela Corte local - acerca da aplicação da cláusula penal e da incidência de correção monetária sobre o saldo devedor - derivou de ampla cognição do conjunto fático-probatório dos autos, bem como da interpretação de cláusulas contratuais do negócio em apreço. Dessa forma, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. **A orientação deste Superior Tribunal é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável. Comprovadas, porém, circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, os danos morais são devidos, como ocorreu no caso concreto, em virtude da detectada propaganda enganosa. Cabe salientar que, concluindo o Tribunal de origem pela existência de danos morais indenizáveis, uma vez que a situação a que as agravadas foram expostas ultrapassou o mero dissabor, não há como esta Corte Superior alterar tal entendimento, pois exigiria o reexame de provas, inviável em recurso especial.**

4. Nos termos do art. 944 do CC/2002, o direito à indenização deve ser medido pela extensão do dano, ressaltando-se, ainda, que, não obstante o alto grau de subjetividade que envolve a matéria, a fixação do quantum indenizatório deve atender a um juízo de razoabilidade e de proporcionalidade, compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e a duração do sofrimento experimentado pela vítima, a capacidade econômica do causador do dano e as condições sociais do ofendido.

4.1. Na situação em comento, percebe-se que a quantia fixada não se afigura exorbitante, tendo sido observados os postulados da proporcionalidade e da razoabilidade de acordo com as particularidades do caso vertente, o que torna inviável o recurso especial, nos termos do enunciado n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

5. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e o aresto paradigma, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

6. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.213.403/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 22/3/2023, destaquei.)

CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROPAGANDA ENGANOSA. DANO MORAL CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A orientação deste Superior Tribunal é de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura hipótese de dano moral indenizável.

Comprovadas, porém, circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, os danos morais são devidos.

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

2. **As instâncias ordinárias condenaram a recorrente à compensação por danos morais, tendo em vista a divulgação de propaganda enganosa, pois a construtora, ao vender os apartamentos do empreendimento, veiculou, por meio de mídias distintas (panfletos, fotografias de memorial descritivo, demonstrações de apartamento decorado, entre outros), que o piso do imóvel seria revestido em porcelanato.**

3. No caso, constatou-se, por meio das imagens apresentadas, do laudo acostado aos autos e do material descritivo apresentado pela requerida, que o acabamento efetivamente entregue em nada se assemelhou à publicidade veiculada, sendo de qualidade muito inferior e sem o refinamento amiúde propagado.

4. A referida situação gerou na recorrida a legítima expectativa de receber o apartamento na qualidade divulgada, fato, inclusive, que a levou a adquirir o imóvel. Assim, a conduta da recorrente ultrapassou o mero dissabor, sendo capaz de ensejar a compensação por danos morais.

5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.723.571/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 6/5/2025, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL EM VIRTUDE DE INADIMPLEMENTO NO FORNECIMENTO DO HABITE-SE E SUA AVERBAÇÃO. FUNDAMENTOS SUFICIENTES SUSCITADOS PELO TRIBUNAL A QUO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. INCIDÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. FIXAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. CONCLUSÕES PAUTADAS EM FATOS E PROVAS, BEM COMO INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Na linha da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a subsistência de fundamento não atacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não conhecimento da pretensão recursal, conforme o entendimento disposto na Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

2. Constata-se que a conclusão adotada pela Corte local - acerca da aplicação da cláusula penal e da incidência de correção monetária sobre o saldo devedor - derivou de ampla cognição do conjunto fático-probatório dos autos, bem como da interpretação de cláusulas contratuais do negócio em apreço. Dessa forma, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. **A orientação deste Superior Tribunal é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável.**

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

Comprovadas, porém, circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, os danos morais são devidos, como ocorreu no caso concreto, em virtude da detectada propaganda enganosa. Cabe salientar que, concluindo o Tribunal de origem pela existência de danos morais indenizáveis, uma vez que a situação a que as agravadas foram expostas ultrapassou o mero dissabor, não há como esta Corte Superior alterar tal entendimento, pois exigiria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

4. Nos termos do art. 944 do CC/2002, o direito à indenização deve ser medido pela extensão do dano, ressaltando-se, ainda, que, não obstante o alto grau de subjetividade que envolve a matéria, a fixação do quantum indenizatório deve atender a um juízo de razoabilidade e de proporcionalidade, compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e a duração do sofrimento experimentado pela vítima, a capacidade econômica do causador do dano e as condições sociais do ofendido.

4.1. Na situação em comento, percebe-se que a quantia fixada não se afigura exorbitante, tendo sido observados os postulados da proporcionalidade e da razoabilidade de acordo com as particularidades do caso vertente, o que torna inviável o recurso especial, nos termos do enunciado n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

5. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e o aresto paradigma, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

6. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.213.403/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 22/3/2023, destaquei.)

Logo, para rever as conclusões do Tribunal *a quo* a respeito da configuração do dano moral indenizável no caso concreto, seria necessário o reexame de provas dos autos, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Quanto ao valor arbitrado a título de indenização por danos morais, melhor sorte não socorre ao recorrente.

O valor fixado pela instância ordinária a título de indenização por danos morais só é passível de revisão caso se apresente irrisório ou exorbitante, distanciando-se da devida prestação jurisdicional no caso concreto.

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

Contudo, no caso, o Tribunal local, apreciando o conjunto fático-probatório dos autos, concluiu que, na fixação do *quantum* indenizatório em R$ 15.000,00, houve moderação, visto que não concorreu para o enriquecimento indevido da vítima e que foi observada a proporcionalidade entre a gravidade da ofensa, o grau de culpa e o porte socioeconômico do causador do dano.

Assim, uma vez não demonstrada a excepcionalidade capaz de ensejar revisão pelo STJ, o conhecimento do recurso especial implicaria reexame de questões fático-probatórias presentes nos autos, o que é inviável, conforme o enunciado da Súmula n. 7 desta Corte.

No que se refere à alegação de ilegitimidade passiva (violação dos arts. 17 do CPC e 7º do CDC) sob o fundamento de que a área comum objeto do processo não é de propriedade da recorrente, não há como afastar a incidência da Súmula n. 282 do STF, já que a questão infraconstitucional relativa à violação dos artigos acima não foi objeto de debate no acórdão recorrido; nem mesmo foram opostos embargos de declaração para provocar o colegiado a manifestar-se a respeito desse tema.

Por fim, nem mesmo sequer pela alegada existência de divergência jurisprudencial, sustenta-se a tese do recursal do agravante.

Argumenta o recorrente que o Tribunal de origem divergiu de acórdãos paradigmas do TJDFT e do TJSP ao decidir que o atraso na entrega de áreas comuns de um empreendimento configura dano moral, enquanto outros tribunais estaduais entendem que tal situação não é indenizável.

Contudo, observa-se que o recorrente deixou de atender requisitos essenciais para a comprovação do dissídio pretoriano, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Veja-se que não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso. Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

Ainda assim, a incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 1/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 8/3/2018.

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.

Documento eletrônico VDA49927466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/08/2025 18:58:40
Código de Controle do Documento: 14de98f4-80a8-48e1-937a-ef2c9804f258

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.459.956 / RJ

Número Registro: 2023/0338055-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
03301338020198190001 202324507556 3301338020198190001

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - PR015348
	FABRICIO COIMBRA CHESCO - PR032224
	TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - RJ198317
	PRISCILA KEI SATO - RJ128500
	FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
AGRAVADO	: MONICA CRISTINA XAVIER RIBEIRO
AGRAVADO	: JORGE DA COSTA RIBEIRO FILHO
ADVOGADA	: CORINA ELOÍSA DA SILVA - RJ137604

ASSUNTO : DIREITO CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - PR015348
	FABRICIO COIMBRA CHESCO - PR032224
	TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - RJ198317
	PRISCILA KEI SATO - RJ128500

Documento eletrônico VDA50971086 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/09/2025 00:41:27
Código de Controle do Documento: cccaf33f-cf6c-45fe-8e41-8fcdcf1cd0bb

FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048

AGRAVADO : MONICA CRISTINA XAVIER RIBEIRO

AGRAVADO : JORGE DA COSTA RIBEIRO FILHO

ADVOGADA : CORINA ELOÍSA DA SILVA - RJ137604

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 29 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50971086 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/09/2025 00:41:27
Código de Controle do Documento: cccaf33f-cf6c-45fe-8e41-8fcdcf1cd0bb