SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2099382 - SE (2023/0347856-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO - SE002484 FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
RECORRIDO	:	DANILO DOS SANTOS SOUZA
ADVOGADO	:	JULIO CEZAR DE OLIVEIRA MATOS - SE007155

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INDENIZAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Sergipe que reformou sentença de primeiro grau, condenando a recorrente ao pagamento de multa contratual e indenização por danos morais no valor de R$ 5.000,00, em razão de descumprimento de cláusulas de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

2. A controvérsia envolve pendências financeiras anteriores à aquisição do lote pelo recorrido, aplicação de multa contratual e configuração de dano moral.

3. A recorrente alegou que o simples descumprimento contratual não configura dano moral indenizável, conforme precedentes do STJ, e que não houve comprovação de prejuízo efetivo.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o descumprimento contratual, consistente na não quitação de débitos anteriores à alienação do imóvel, que impede o adquirente ter pleno acesso ao imóvel, pode ensejar indenização por danos morais.

III. Razões de decidir

5. O descumprimento contratual, no caso concreto, ultrapassou o mero dissabor, causando frustração substancial ao recorrido, que foi impedido de acessar o

Documento eletrônico VDA52443799 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/11/2025 16:49:01
Publicação no DJEN/CNJ de 24/11/2025. Código de Controle do Documento: 469edb72-7e0c-45fc-8199-eba50884f0a6

empreendimento e dar continuidade ao projeto de construção, gerando efetivo abalo moral.

6. A aquisição de um bem cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, e sua frustração, por impedimento de acesso ao imóvel, transcende os aborrecimentos cotidianos, configurando dano moral indenizável.

7. O reconhecimento do dano moral não foi baseado em presunção, mas em prejuízo demonstrado pela análise da Corte Estadual, diante dos fatos e das provas constantes nos autos.

8. A jurisprudência do STJ estabelece que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral, salvo quando há consequências fáticas capazes de ensejar sofrimento psicológico, como no caso em análise.

9. A revisão da matéria, tanto em relação a caracterização do dano moral no caso, como em relação ao valor arbitrado para a indenização, implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso na via especial, ante o que preceitua a Súmula n. 7/STJ.

IV. Dispositivo e tese

Resultado do Julgamento: Recurso 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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA52443799 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/11/2025 16:49:01
Publicação no DJEN/CNJ de 24/11/2025. Código de Controle do Documento: 469edb72-7e0c-45fc-8199-eba50884f0a6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2099382 - SE (2023/0347856-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO - SE002484 FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
RECORRIDO	:	DANILO DOS SANTOS SOUZA
ADVOGADO	:	JULIO CEZAR DE OLIVEIRA MATOS - SE007155

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INDENIZAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Sergipe que reformou sentença de primeiro grau, condenando a recorrente ao pagamento de multa contratual e indenização por danos morais no valor de R$ 5.000,00, em razão de descumprimento de cláusulas de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

2. A controvérsia envolve pendências financeiras anteriores à aquisição do lote pelo recorrido, aplicação de multa contratual e configuração de dano moral.

3. A recorrente alegou que o simples descumprimento contratual não configura dano moral indenizável, conforme precedentes do STJ, e que não houve comprovação de prejuízo efetivo.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o descumprimento contratual, consistente na não quitação de débitos anteriores à alienação do imóvel, que impede o adquirente ter pleno acesso ao imóvel, pode ensejar indenização por danos morais.

III. Razões de decidir

Documento eletrônico VDA52110186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 97fbf11b-fe83-4ed0-aae6-58785d835df7

5. O descumprimento contratual, no caso concreto, ultrapassou o mero dissabor, causando frustração substancial ao recorrido, que foi impedido de acessar o empreendimento e dar continuidade ao projeto de construção, gerando efetivo abalo moral.

6. A aquisição de um bem cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, e sua frustração, por impedimento de acesso ao imóvel, transcende os aborrecimentos cotidianos, configurando dano moral indenizável.

7. O reconhecimento do dano moral não foi baseado em presunção, mas em prejuízo demonstrado pela análise da Corte Estadual, diante dos fatos e das provas constantes nos autos.

8. A jurisprudência do STJ estabelece que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral, salvo quando há consequências fáticas capazes de ensejar sofrimento psicológico, como no caso em análise.

9. A revisão da matéria, tanto em relação a caracterização do dano moral no caso, como em relação ao valor arbitrado para a indenização, implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso na via especial, ante o que preceitua a Súmula n. 7/STJ.

IV. Dispositivo e tese

Resultado do Julgamento: Recurso não provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., nos termos do art. 105, inciso III, alíneas "a" e "b", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Sergipe assim ementado (fls. 404):

> APELAÇÃO CÍVEL - CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – PENDÊNCIAS FINANCEIRAS ORIUNDAS DA RELAÇÃO JURÍDICA ANTERIOR À AQUISIÇÃO DO LOTE PELO AUTOR – EXPRESSA PREVISÃO EM CLÁUSULA CONTRATUAL (CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA) ACERCA DA RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA – MULTA DEVIDA (CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA) – DANO MORAL CONFIGURADO – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R$ 5.000,00 – VALOR RAZOÁVEL – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO – POR MAIORIA.

Documento eletrônico VDA52110186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 97fbf11b-fe83-4ed0-aae6-58785d835df7

Nas razões recursais, a recorrente alegou que o acórdão recorrido violou os artigos 186 e 927 do Código Civil ao condená-la por dano moral sem comprovação de prejuízo efetivo (fls. 478 - 484).

Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 521-522).

Admitido o recurso na origem (fls. 525-528), vieram os autos a este Superior Tribunal de Justiça.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cinge-se a controvérsia recursal a decidir sobre a possibilidade de se reconhecer o dano moral decorrente do descumprimento contratual, quando dívidas anteriores à alienação impede que adquirente tenha pleno acesso ao imóvel.

O acórdão recorrido tratou de controvérsia envolvendo contrato de promessa de compra e venda de imóvel, especificamente sobre pendências financeiras anteriores à aquisição do lote pelo recorrido, a aplicação de multa contratual e a configuração de dano moral.

A Corte local, por maioria, deu provimento ao recurso do recorrido, reformando a sentença de primeiro grau e condenando a recorrente ao pagamento de multa contratual e indenização por danos morais no valor de R$ 5.000,00.

O voto vencido divergiu quanto à configuração do dano moral, consignando que o mero descumprimento contratual não enseja indenização por dano moral, salvo se comprovado constrangimento relevante ou abalo à dignidade, o que não teria ocorrido no caso concreto.

Nas razões do recurso, a recorrente sustentou que o simples descumprimento contratual não é suficiente para gerar indenização por dano moral, conforme precedentes do STJ.

A respeito da controvérsia, o Tribunal de origem assim consignou (fls. 405):

> [...]
>
> Da análise da documentação acostada, vê-se que o contrato de promessa de compra e venda firmado entre a parte autora e a requerida ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (fls.16/36), dispõe sobre toda a tratativa.
>
> Em suas cláusulas, observa-se que há previsão expressa quanto a responsabilidade da no tocante aos tributos,

Documento eletrônico VDA52110186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 97fbf11b-fe83-4ed0-aae6-58785d835df7

promitente vendedora contribuições e despesas incidentes sobre o imóvel, antes da assinatura do contrato. Assim é que se pode observar do teor da cláusula décima primeira firmada no instrumento particular de compra e venda celebrado entre os litigantes, a construtora ré, expressamente, assumiu a responsabilidade pelos débitos do imóvel anteriores à data de aquisição pelos requerentes. Nestas sendas, reproduzo o texto contratual, verbis:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – TAXAS E TRIBUTOS Todos os tributos, contribuições e despesas incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, cujos vencimentos ocorreram até a presente data são de responsabilidade da VENDEDORA. Entretanto, os que incidirem, ou vierem a incidir a partir desta data, serão de responsabilidade do COMPRADOR, ainda que lançados em nome da VENDEDORA, ou de terceiros.

Ainda do compulsar dos presentes autos, observo, que, priorizando a autonomia da vontade das partes, há de ser respeitada a sanção contratual prevista na cláusula décima sétima direcionada ao contratante que, deliberadamente, dar causa a descumprimento de dever contratual, como no presente caso. Para tanto, colaciono o texto integral da cláusula em questão:

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – MULTA CONVENCIONAL Se outra penalidade mais específica não for prevista nesta Promessa, a infração de qualquer cláusula desta Promessa sujeitará o infrator à multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do preço de aquisição do Lote, sem prejuízo de a parte inocente exigir, independente e simultaneamente, o cumprimento da obrigação específica ou, ainda, optar pela rescisão da Promessa na forma acima disposta.

Assim, vejo que assiste razão ao recorrente, a violação contratual imposta à demandada diz respeito ao descumprimento contratual pela não quitação dos débitos anteriores à alienação, o que causou aos requerentes evidentes prejuízos e descontentamentos, já que ficaram provisoriamente impedidos de terem acesso ao empreendimento e darem prosseguimento ao projeto de construção. Coligado a isso, verifico que a assinatura do contrato deu-se em 29/09/2020 e que, no entanto, a quitação do débito imputado à responsabilidade do adquirente, no valor de R$ 24.070,77, somente foi quitado pela demandada, no processo 202090200286.

No que pertine a insurgência quanto à condenação por danos morais, também entendo que assiste razão ao apelante.

[...] (sic) (sublinhou-se).

Documento eletrônico VDA52110186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 97fbf11b-fe83-4ed0-aae6-58785d835df7

A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.

Nesse sentido, cito:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.
> **1. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.**
> 2. É cabível, em recurso especial, promover nova qualificação jurídica dos fatos expressamente delineados no acórdão recorrido para atribuir-lhes a correta consequência jurídica, sem implicar no reexame de prova.
> 3. "É inviável o conhecimento de matéria que foi suscitada apenas em agravo interno, constituindo indevida inovação recursal, em razão da configuração da preclusão consumativa" (AgInt no AREsp n. 2.331.105/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 21/12/2023).
> Agravo interno improvido.
> (AgInt no REsp n. 2.054.389/PB, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024.)

No caso concreto, o voto vencedor evidencia que o recorrido foi impedido de acessar o empreendimento e de dar continuidade ao projeto de construção em razão da não quitação dos débitos anteriores à alienação do imóvel. Assim, reconheceu a presença dos requisitos necessários à responsabilização da recorrente ao pagamento dos danos morais decorrentes do descumprimento contratual.

De fato, o referido inadimplemento, como apreciado pelo Tribunal *a quo*, com base nos elementos fáticos-probatórios dos autos, não pode ser considerado mero dissabor, ao contrário do que sustenta a recorrente.

A aquisição de um bem cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, de modo que a sua frustração, por ser impedido de acessá-lo e efetivar seu projeto construtivo, sem dúvida enseja efetivo abalo moral suscetível de indenização.

Revela-se, portanto, que o reconhecimento do dano moral não fora por mera presunção - ou, *in re ipsa* -, mas assentado em prejuízo demonstrado pela análise da Corte

Documento eletrônico VDA52110186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 97fbf11b-fe83-4ed0-aae6-58785d835df7

Estadual, sendo evidente que o descumprimento do contrato ocasionou frustração substancial, fato gerador de danos morais por transcender a meros aborrecimentos cotidianos.

O adimplemento, a propósito, só se efetivou com ingresso da demanda - conforme registrou o acórdão -, quando então a recorrente quitou os débitos pendentes, liberando os impedimentos sobre o imóvel alienado. Tal circunstância processual, por sua evidência, denota comportamento indesejado por relutância no cumprimento espontâneo da obrigação.

Diante desse contexto, não merece reparo o acórdão recorrido, que não afrontou os artigos 187 e 927 do Código Civil, e adotou entendimento conforme a jurisprudência do STJ.

No mais, como já assentado em precedente de minha relatoria, "a revisão da matéria, tanto em relação a caracterização do dano moral no caso, como em relação ao valor arbitrado para a indenização, implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso na via especial, ante o que preceitua a Súmula n. 7/STJ" (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.205.837/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024).

Ante o exposto, conheço do recurso especial e nego-lhe provimento.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA52110186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 97fbf11b-fe83-4ed0-aae6-58785d835df7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.099.382 / SE

Número Registro: 2023/0347856-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00004398220218250008 202190000234 202200807554 20231802 4398220218250008 20219000023420220080755 4

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO - SE002484 FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
RECORRIDO	:	DANILO DOS SANTOS SOUZA
ADVOGADO	:	JULIO CEZAR DE OLIVEIRA MATOS - SE007155

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

Documento eletrônico VDA52418815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 00:49:47
Código de Controle do Documento: c219ec7f-dcac-495a-a1cd-57855f9d6c5b

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52418815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 00:49:47
Código de Controle do Documento: c219ec7f-dcac-495a-a1cd-57855f9d6c5b