AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2649718 - RJ (2024/0182363-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	SAIRA - VIUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADA	:	DANIELA GALVAO DA SILVA REGO ABDUCHE - RJ092540
AGRAVADO	:	DANIEL MARTINS WATSON DE OLIVEIRA NETTO
AGRAVADO	:	JEAN RODRIGO DA SILVA BORDALLO
AGRAVADO	:	UMBELINA MARTINS SALGADO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WEST TOWER
ADVOGADO	:	FLORIANO AMADO RAMALHO JUNIOR - RJ095984
AGRAVADO	:	YCASA LVS CORRETORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	LEONARDO DOS ANJOS BRITO - RJ208704
INTERES.	:	CONEXAO MDL IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SALA COMERCIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. GRAVAME HIPOTECÁRIO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 724 DO CÓDIGO CIVIL. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. MATÉRIA DECIDIDA COM BASE NAS PROVAS DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL. VALOR FIXADO. REVISÃO. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO.

1.Trata-se de agravo em recurso especial interposto em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de sala comercial, cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais.

2. O objetivo recursal consistiu em definir se (i) houve omissão no acórdão recorrido quanto à análise da ciência dos compradores sobre o gravame hipotecário incidente sobre o imóvel e da dependência de

Documento eletrônico VDA51414276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/10/2025 09:03:55
Publicação no DJEN/CNJ de 17/10/2025. Código de Controle do Documento: fdb1d1a5-ca3d-4449-b974-56f09e49e754

terceiros para a baixa; (ii) a devolução da comissão de corretagem foi corretamente determinada pelo Tribunal de origem; (iii) a condenação por danos morais foi desproporcional ou indevida; e (iv) se houve divergência jurisprudencial quanto à configuração do dano moral em caso de inadimplemento contratual.

3. O Tribunal de origem enfrentou de forma fundamentada todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, inexistindo omissão. A solução integral da controvérsia, mediante fundamentação suficiente, não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.

4. A conclusão pela devolução integral da comissão de corretagem decorreu da análise do conjunto probatório dos autos, de modo que eventual revisão da matéria encontra óbice no enunciado da Súmula 7 /STJ.

5. A fixação da indenização por danos morais em R$ 6.000,00 para cada comprador observou os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, tendo o Tribunal de origem considerado a conduta das vendedoras e os prejuízos causados. A alteração dessa conclusão demandaria reinterpretação contratual e revolvimento fático-probatório, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A alegação de dissídio jurisprudencial não prospera, uma vez que as situações confrontadas não apresentaram identidade fática, além de que a análise da divergência exigiria reexame das provas dos autos, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

7. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

8. Majoram-se em 5% os honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de DANIEL e outros, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA51414276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/10/2025 09:03:55
Publicação no DJEN/CNJ de 17/10/2025. Código de Controle do Documento: fdb1d1a5-ca3d-4449-b974-56f09e49e754

Documento eletrônico VDA51414276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/10/2025 09:03:55
Publicação no DJEN/CNJ de 17/10/2025. Código de Controle do Documento: fdb1d1a5-ca3d-4449-b974-56f09e49e754

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2649718 - RJ (2024/0182363-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	SAIRA - VIUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADA	:	DANIELA GALVAO DA SILVA REGO ABDUCHE - RJ092540
AGRAVADO	:	DANIEL MARTINS WATSON DE OLIVEIRA NETTO
AGRAVADO	:	JEAN RODRIGO DA SILVA BORDALLO
AGRAVADO	:	UMBELINA MARTINS SALGADO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WEST TOWER
ADVOGADO	:	FLORIANO AMADO RAMALHO JUNIOR - RJ095984
AGRAVADO	:	YCASA LVS CORRETORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	LEONARDO DOS ANJOS BRITO - RJ208704
INTERES.	:	CONEXAO MDL IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SALA COMERCIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. GRAVAME HIPOTECÁRIO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 724 DO CÓDIGO CIVIL. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. MATÉRIA DECIDIDA COM BASE NAS PROVAS DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL. VALOR FIXADO. REVISÃO. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO.

1.Trata-se de agravo em recurso especial interposto em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de sala comercial, cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais.

2. O objetivo recursal consistiu em definir se (i) houve omissão no acórdão recorrido quanto à análise da ciência dos compradores sobre o gravame hipotecário incidente sobre o imóvel e da dependência de

Documento eletrônico VDA51152879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:41
Código de Controle do Documento: e6bcf2e5-cb69-49e2-8cd3-222cbda98359

terceiros para a baixa; (ii) a devolução da comissão de corretagem foi corretamente determinada pelo Tribunal de origem; (iii) a condenação por danos morais foi desproporcional ou indevida; e (iv) se houve divergência jurisprudencial quanto à configuração do dano moral em caso de inadimplemento contratual.

3. O Tribunal de origem enfrentou de forma fundamentada todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, inexistindo omissão. A solução integral da controvérsia, mediante fundamentação suficiente, não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.

4. A conclusão pela devolução integral da comissão de corretagem decorreu da análise do conjunto probatório dos autos, de modo que eventual revisão da matéria encontra óbice no enunciado da Súmula 7 /STJ.

5. A fixação da indenização por danos morais em R$ 6.000,00 para cada comprador observou os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, tendo o Tribunal de origem considerado a conduta das vendedoras e os prejuízos causados. A alteração dessa conclusão demandaria reinterpretação contratual e revolvimento fático-probatório, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A alegação de dissídio jurisprudencial não prospera, uma vez que as situações confrontadas não apresentaram identidade fática, além de que a análise da divergência exigiria reexame das provas dos autos, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

7. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

8. Majoram-se em 5% os honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de DANIEL e outros, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SAÍRA-VIÚVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CONEXÃO MDL IMOBILIÁRIA LTDA., YCASA e CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WEST TOWER (SAÍRA-VIÚVA e outros)., contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

> APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SALA COMERCIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR: ATRASO INJUSTIFICADO PARA LEVANTAMENTO DE GRAVAME SOBRE O IMÓVEL QUE IMPEDE A CONCESSÃO DE FINANCIAMENTO

Documento eletrônico VDA51152879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:41
Código de Controle do Documento: e6bcf2e5-cb69-49e2-8cd3-222cbda98359

> BANCÁRIO AO PROMITENTE COMPRADOR PARA PAGAMENTO DO PREÇO. ATRASO INCONTROVERSO DA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO JUNTO A CEF. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES ADIANTADOS E PAGOS PELO PROMITENTE COMPRADOR QUE SE IMPÕE: SÚMULA 543 DO STJ. INCIDÊNCIA DA CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE A DATA DO DESEMBOLSO E JUROS A CONTAR DA CITAÇÃO, NA FORMA DO ARTIGO 405 DO CC. TERMO FINAL DA INCIDÊNCIA DA CORREÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS: A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO. INOCORRÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE PELOS ADQUIRENTES. DANO MORAL TAMBÉM CONFIGURADO: MANUTENÇÃO DA VERBA FIXADA A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 343 DO TJRJ. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. HONORÁRIOS MAJORADOS POR FORÇA DO ART. 85, § 11 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS. (e-STJ, fls. 866/876)

Embargos de declaração de SAÍRA-VIÚVA foram rejeitados (e-STJ, fls. 906 /910).

Nas razões do agravo, SAÍRA-VIÚVA apontou: (1) violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, ao argumento de que o acórdão recorrido não enfrentou questões relevantes para o deslinde da controvérsia, especialmente no que tange à comprovação de que os agravados tinham ciência da existência do gravame sobre o imóvel e de que o levantamento dependia de terceiros; (2) inaplicabilidade da Súmula 7 do STJ, sustentando que o recurso especial não demanda reexame de provas, mas apenas revaloração das já constantes nos autos; (3) dissídio jurisprudencial quanto à condenação por danos morais, alegando que o simples inadimplemento contratual não enseja tal indenização, conforme precedentes do STJ; (4) ausência de comprovação de que os agravados foram devidamente informados sobre a comissão de corretagem, o que, segundo a agravante, foi analisado de forma equivocada pelo Tribunal de origem. (e-STJ, fls. 1118-1129).

Houve apresentação de contraminuta por DANIEL MARTINS WATSON DE OLIVEIRA NETO, JEAN RODRIGO DA SILVA BORDALLO e UMBERLINA MARTINS SALGADO (DANIEL e outros), defendendo que o agravo não merece provimento, pois o recurso especial demanda reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 7 e 5 do STJ, além de inexistir violação ao art. 1.022 do CPC (e-STJ, fls. 1142/1146).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

Documento eletrônico VDA51152879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:41
Código de Controle do Documento: e6bcf2e5-cb69-49e2-8cd3-222cbda98359

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, SAÍRA-VIÚVA e outros apontou: **(1)** violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, ao argumento de que o acórdão recorrido foi omisso quanto à análise de questões relevantes, como a ciência dos agravados sobre o gravame existente no imóvel e a dependência de terceiros para o levantamento; **(2)** violação ao art. 724 do Código Civil, sustentando que a comissão de corretagem foi devidamente informada aos compradores e que a decisão do Tribunal de origem desconsiderou as provas constantes nos autos; **(3)** violação ao art. 944 do Código Civil, ao argumento de que a condenação por danos morais foi desproporcional e não se baseou em elementos concretos que justificassem o abalo moral; **(4)** dissídio jurisprudencial quanto à condenação por danos morais, alegando que o simples inadimplemento contratual não enseja tal indenização, conforme precedentes do STJ. (e-STJ, fls. 916-938)

Houve apresentação de contrarrazões por DANIEL e outros, defendendo que o recurso especial não merece provimento, pois o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, além de que a análise pretendida pela recorrente demanda reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 7 e 5 do STJ (e-STJ, fls. 993/1008).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, cumulada com pedido de devolução de valores pagos, declaração de inexistência de débitos e indenização por danos morais ajuizada por DANIEL e outros contra SAÍRA-VIÚVA e outros.

Na petição inicial (e-STJ, fls. 3-19), DANIEL e outros narraram que, em 06/02/2014, celebraram contrato de promessa de compra e venda de sala comercial no valor de R$ 106.394,33, a ser financiada pela Caixa Econômica Federal, mas não puderam concluir o negócio em razão da existência de ônus hipotecário inscrito em favor do Banco Bradesco, cuja baixa não foi providenciada por SAÍRA-VIÚVA e outros. Postularam a rescisão contratual com devolução integral dos valores pagos, declaração de inexistência de débitos condominiais, indenização por danos morais e exclusão de seus nomes dos cadastros restritivos de crédito.

O juízo de primeiro grau proferiu sentença (e-STJ, fls. 589-598) que julgou parcialmente procedentes os pedidos, reconhecendo a culpa de SAÍRA-VIÚVA e outros pela rescisão contratual, condenando-as solidariamente à devolução de 90% dos valores pagos, excetuada a comissão de corretagem, com atualização monetária e juros de 1% ao mês, além de declarar a inexistência de débitos condominiais e fixar indenização de R$ 6.000,00 para cada autor a título de danos morais. Tornou definitiva a tutela de urgência para excluir os nomes de DANIEL e outros dos cadastros restritivos de crédito.

Documento eletrônico VDA51152879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:41
Código de Controle do Documento: e6bcf2e5-cb69-49e2-8cd3-222cbda98359

Em sede de apelação, a Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (e-STJ, fls. 866-876) deu parcial provimento aos recursos, reconhecendo a culpa exclusiva de SAÍRA-VIÚVA e outros pela rescisão contratual e determinando a devolução integral dos valores pagos por DANIEL e outros, incluindo a comissão de corretagem, corrigidos e acrescidos de juros desde a citação. Manteve a condenação em danos morais, fixados em R$ 6.000,00 para cada autor, e afastou a responsabilidade do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WEST TOWER, reconhecendo sua ilegitimidade passiva.

Os embargos de declaração opostos por SAÍRA-VIÚVA e outros (e-STJ, fls. 906-910) foram rejeitados pela Terceira Câmara de Direito Público (antiga Sexta Câmara Cível), que concluiu inexistirem omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido, reputando a insurgência como tentativa de rediscussão do mérito.

SAÍRA-VIÚVA e outros interpuseram recurso especial (e-STJ, fls. 916-938) alegando, o que acima se detalhou.

DANIEL e outros apresentaram contrarrazões (e-STJ, fls. 993-1008) sustentando a manutenção do acórdão, com base no argumento de que o recurso demandaria reexame de cláusulas contratuais e provas, incidindo os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ. Afirmaram ainda que o acórdão recorrido foi devidamente fundamentado e que a condenação por danos morais foi correta diante da conduta das rés.

A Terceira Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, ao exercer o juízo de admissibilidade, negou seguimento ao recurso especial (e-STJ, fls. 1028-1040), sob o fundamento de que a pretensão recursal demandaria reexame de provas e cláusulas contratuais, incidindo as Súmulas 5 e 7 do STJ. Acrescentou que o acórdão recorrido se alinhou à jurisprudência consolidada do STJ sobre a devolução da comissão de corretagem e a configuração de danos morais.

Contra essa decisão, SAÍRA-VIÚVA e outros interpuseram agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 1118-1129), reiterando os argumentos anteriormente expostos e insistindo na ausência de culpa exclusiva e na impossibilidade de condenação por danos morais.

DANIEL e outros apresentaram contraminuta (e-STJ, fls. 1142-1146), reafirmando a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ e defendendo a manutenção da decisão de inadmissibilidade.

O Tribunal de origem, em decisão de não retratação (e-STJ, fls. 1149), manteve o entendimento que negara seguimento ao recurso especial e determinou a remessa do agravo ao Superior Tribunal de Justiça.

Documento eletrônico VDA51152879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:41
Código de Controle do Documento: e6bcf2e5-cb69-49e2-8cd3-222cbda98359

No tocante a honorários advocatícios, a sentença de primeiro grau fixou condenação de SAÍRA-VIÚVA e outros ao pagamento da verba sucumbencial, posteriormente majorada pelo acórdão recorrido com fundamento no artigo 85, § 11, do CPC (e-STJ, fls. 866-876).

O objetivo recursal é decidir se (i) houve omissão no acórdão recorrido quanto à análise de questões relevantes; (ii) a condenação por danos morais foi desproporcional ou indevida; (iii) a devolução da comissão de corretagem foi corretamente determinada pelo Tribunal de origem.

(1) Violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil

SAÍRA-VIÚVA e outros sustentaram que houve violação ao artigo 1.022, II, do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido teria deixado de enfrentar pontos essenciais ao deslinde da controvérsia. Alegaram que DANIEL e outros tinham plena ciência da existência de gravame hipotecário sobre o imóvel adquirido e que a baixa desse gravame dependia de terceiros, como o banco credor e o Registro Geral de Imóveis.

Afirmaram que o Tribunal de origem limitou-se a imputar-lhes a responsabilidade exclusiva pelo levantamento do gravame, sem considerar as provas juntadas aos autos que demonstrariam a ciência dos compradores e a dependência de terceiros para a regularização do imóvel. Defenderam que a ausência de análise desses aspectos configurou omissão e violou o dever de fundamentação previsto no artigo 1.022, II, do CPC.

Contudo, no que se refere à alegação de violação ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil, o Tribunal de origem rejeitou os embargos de declaração de SAÍRA-VIÚVA e outros ao fundamento de que o acórdão embargado já havia apreciado de forma suficiente todos os pontos relevantes para o julgamento da causa, inclusive quanto à responsabilidade pela rescisão contratual e aos consectários que compõem a base de cálculo da restituição dos valores pagos. Concluiu que a insurgência representava mera tentativa de rediscutir o mérito, o que não se coaduna com a via eleita (e-STJ, fls. 906-910).

O exame completo da controvérsia, mediante fundamentação adequada, não configura afronta ao artigo 1.022 do CPC/2015, uma vez que decisão desfavorável à parte não se equipara à negativa de prestação jurisdicional.

Confira-se:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 1 .022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF . AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO[...] 2 . **A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao artigo 1.022 do CPC/2015, pois não há que se confundir decisão**

Documento eletrônico VDA51152879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:41
Código de Controle do Documento: e6bcf2e5-cb69-49e2-8cd3-222cbda98359

> **contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.** [...] (STJ - AgInt no AREsp: 1758735 PR 2020/0237207-8, Data de Julgamento: 07/06/2022, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/06/2022 – sem destaques no original).
>
> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL . NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DA PARTE EMBARGADA . NULIDADE CONFIGURADA. PRECLUSÃO AFASTADA. PRETENSÃO QUE DEMANDA REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE . SÚMULA 7/STJ. PROVIMENTO NEGADO. 1**. Não há que se falar em violação aos arts . 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando a prestação jurisdicional é dada na medida da pretensão deduzida. Segundo se depreende da análise do acórdão recorrido, o Tribunal de origem apreciou fundamentadamente a controvérsia, não padecendo o julgado de erro material, omissão, contradição ou obscuridade.** [...] (STJ - AgInt no AREsp: 1566198 SP 2019/0243335-2, Relator.: Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES, Data de Julgamento: 08/04/2024, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/04/2024 – sem destaques no original).

Afasta-se, portanto, a alegação de omissão do acórdão recorrido.

(2) Violação ao art. 724 do Código Civil

SAÍRA-VIÚVA e outros afirmaram que houve violação ao artigo 724 do Código Civil, ao argumento de que a comissão de corretagem foi previamente informada aos compradores e constou expressamente do contrato de compromisso de compra e venda. Defenderam que DANIEL e outros tinham ciência inequívoca da obrigação de pagar a comissão, por força de cláusulas contratuais claras e documentos que destacavam o valor correspondente.

Alegaram que o acórdão recorrido desconsiderou essas provas ao determinar a devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, sob o fundamento de que não houve comprovação de que os compradores foram devidamente informados sobre o preço total da aquisição e o destaque do valor da comissão. Afirmaram que essa conclusão desconsiderou a prova documental apresentada, em afronta ao artigo 724 do Código Civil.

Contudo, o acórdão recorrido consignou que não havia comprovação de que os promitentes compradores foram devidamente informados do preço total da aquisição da unidade autônoma, com destaque da comissão de corretagem. A devolução integral dos valores pagos, inclusive da corretagem, foi determinada com base na análise fático-probatória, que demonstrou ausência de transparência quanto ao preço final do negócio (e-STJ, fls. 872).

Documento eletrônico VDA51152879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:41
Código de Controle do Documento: e6bcf2e5-cb69-49e2-8cd3-222cbda98359

A reapreciação dessa conclusão demandaria reexame de provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

Veja-se:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. CIRURGIA ESTÉTICA. ERRO MÉDICO CONSTATADO . REEXAME DAS CONCLUSÕES ORIGINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO . REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO . HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO . 1. **Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, não há como afastar as premissas fáticas e probatórias estabelecidas pelas instâncias ordinárias, soberanas em sua análise, pois, na via estreita do recurso especial, a incursão em tais elementos esbarraria no óbice do enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. 2. A pretensão recursal é de alterar as conclusões sobre os fatos e provas do processo, para alcançar resultado favorável na demanda . Isso nada mais é do que o revolvimento do que já foi soberanamente julgado pelas instâncias ordinárias. O Superior Tribunal de Justiça, pela via extraordinária do recurso especial, não é terceira instância revisora e, portanto, não pode rejulgar a prova, como quer o agravante.** As alegações de ofensa à lei federal, no caso, atreladas a essa descabida pretensão, encontram óbice intransponível na Súmula 7/STJ. 3 . Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no AREsp: 2202903 DF 2022/0279336-4, Relator.: MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 03/04/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/04/2023 – sem destaques no original.)

> PROCESSUAL CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA . IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO DA SÚMULA N. 7 /STJ. DECISÃO RECORRIDA EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ . [...] 2. **O Tribunal de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria . Assim, para se chegar à conclusão diversa, seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado da Súmula n. 7 do STJ, segundo o qual "A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial".** [...] (STJ - AgInt no AREsp: 2197581 RJ 2022/0273401-7, Data de Julgamento: 13/02/2023, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/02/2023 – sem destaques no original).

Portanto, no ponto o recurso não poderia ser conhecido pelo óbice sumular.

(3) Violação ao art. 944 do Código Civil

SAÍRA-VIÚVA e outros defenderam que a condenação ao pagamento de danos morais no valor de R$ 6.000,00 para cada autor violou o artigo 944 do Código

Documento eletrônico VDA51152879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:41
Código de Controle do Documento: e6bcf2e5-cb69-49e2-8cd3-222cbda98359

Civil, porque a indenização foi fixada sem base em elementos concretos que justificassem o abalo moral.

Afirmaram que DANIEL e outros não comprovaram efetivo prejuízo extrapatrimonial, tendo apenas alegado frustração pela não conclusão do negócio. Sustentaram que o simples inadimplemento contratual não seria suficiente para ensejar a condenação por danos morais, sendo imprescindível a demonstração de sofrimento ou abalo psicológico que extrapolasse os meros dissabores da vida cotidiana.

Aduziram que o Tribunal de origem teria desconsiderado os critérios legais, fixando valor desproporcional e sem fundamentação adequada, em desrespeito ao artigo 944 do Código Civil.

Não obstante, o acórdão recorrido fundamentou a condenação em danos morais na constatação da desídia de SAÍRA-VIÚVA e outros que frustraram a legítima expectativa dos compradores e lhes impuseram perda de tempo relevante para a aquisição do bem. O Tribunal considerou que tais circunstâncias configuraram dano extrapatrimonial indenizável, fixando a indenização em R$ 6.000,00 para cada autor.

A decisão destacou que a quantia observou os critérios da proporcionalidade e razoabilidade, em consonância com a Súmula 343 do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (e-STJ, fl. 875).

Cabe ressaltar que o Superior Tribunal de Justiça não funciona como uma terceira instância revisora, mas sim como Corte destinada à uniformização da interpretação da legislação federal infraconstitucional. Assim, não lhe compete rediscutir o mérito da controvérsia ou reapreciar o conjunto fático-probatório delineado pelas instâncias ordinárias, conforme orientação consolidada na Súmulas 7/STJ.

Note-se:

> [...] 4. **Decidida a demanda com análise do contrato e das provas dos autos, não há como chegar a conclusão diversa, porquanto o STJ não é terceira instância revisora. Incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte**. 5 . Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AREsp: 1343618 PR 2018/0202503-6, Relator.: MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 05/06/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/06/2023 – sem destaques no original).
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO. RESCISÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA . CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÕES DE LEI FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 /STJ . REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. STJ NÃO É TERCEIRA INSTÂNCIA REVISORA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JULGADOS DESTA CORTE NESSE SENTIDO . 1. Não decididas pelo acórdão objeto do especial as matérias referentes aos dispositivos tido como violados, ressente-se o recurso do necessário prequestionamento. Súmulas 211/STJ. 2 . **Decidida a demanda com análise do contrato e das provas dos autos, não há como chegar a conclusão diversa, porquanto o STJ não é**

Documento eletrônico VDA51152879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:41
Código de Controle do Documento: e6bcf2e5-cb69-49e2-8cd3-222cbda98359

terceira instância revisora. Incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte. 3. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no AREsp: 1704461 SP 2020/0118226-7, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 16/05/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/05/2022 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. CIRURGIA ESTÉTICA. ERRO MÉDICO CONSTATADO . REEXAME DAS CONCLUSÕES ORIGINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO . REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO . HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO . 1. **Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, não há como afastar as premissas fáticas e probatórias estabelecidas pelas instâncias ordinárias, soberanas em sua análise, pois, na via estreita do recurso especial, a incursão em tais elementos esbarraria no óbice do enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. 2. A pretensão recursal é de alterar as conclusões sobre os fatos e provas do processo, para alcançar resultado favorável na demanda . Isso nada mais é do que o revolvimento do que já foi soberanamente julgado pelas instâncias ordinárias. O Superior Tribunal de Justiça, pela via extraordinária do recurso especial, não é terceira instância revisora e, portanto, não pode rejulgar a prova, como quer o agravante.** As alegações de ofensa à lei federal, no caso, atreladas a essa descabida pretensão, encontram óbice intransponível na Súmula 7 /STJ. 3 . Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no AREsp: 2202903 DF 2022/0279336-4, Relator.: MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 03/04/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/04/2023 - sem destaques no original)

Portanto, o recurso encontra obstáculo na súmula pertinente, não sendo passível de conhecimento no ponto.

(4) Dissídio jurisprudencial

SAÍRA-VIÚVA e outros alegaram dissídio jurisprudencial quanto à condenação por danos morais, defendendo que o simples inadimplemento contratual não autorizaria reparação por dano extrapatrimonial, salvo se demonstradas circunstâncias excepcionais. Citaram precedentes do Superior Tribunal de Justiça que afastaram a condenação em hipóteses semelhantes, nas quais não se comprovou abalo concreto além do descumprimento contratual. Sustentaram que o acórdão recorrido divergiu dessa orientação ao reconhecer danos morais unicamente em razão da frustração dos compradores pela não conclusão do negócio, sem indicar elementos fáticos capazes de caracterizar efetivo dano moral. Pediram, por isso, a uniformização da jurisprudência e a reforma do acórdão para afastar a condenação.

Entretanto, ainda que SAÍRA-VIÚVA e outros tenham indicado julgados desta Corte, a análise do dissídio mostrou-se inviável, pois as conclusões apontadas

Documento eletrônico VDA51152879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:41
Código de Controle do Documento: e6bcf2e5-cb69-49e2-8cd3-222cbda98359

decorreram de contextos fáticos distintos. O acórdão recorrido reconheceu a ocorrência de dano moral com base nas particularidades do caso concreto, notadamente a conduta omissiva de SAÍRA-VIÚVA e outros e os prejuízos experimentados pelos compradores, como a impossibilidade de concretização do financiamento e a frustração da legítima expectativa de aquisição do imóvel (e-STJ, fls. 875). Nessas circunstâncias, não houve similitude fática apta a configurar o dissídio, uma vez que a jurisprudência somente pode ser comparada quando assentada em premissas fáticas idênticas.

Além disso, o exame da divergência encontrou óbice intransponível na Súmula 7 do STJ, que impede a reapreciação do conjunto probatório dos autos. Isso porque, para se concluir pela existência ou não de dano moral, seria necessário revolver a matéria de fato e reavaliar a prova produzida, o que não é admitido em recurso especial. Desse modo, a alegação de dissídio jurisprudencial não pode ser acolhida.

Revela-se, portanto, manifesta a incidência do óbice sumular, o que obsta o processamento do recurso especial quanto a esta questão.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER em parte** do recurso especial, e nesta extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de DANIEL e outros, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

Documento eletrônico VDA51152879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:41
Código de Controle do Documento: e6bcf2e5-cb69-49e2-8cd3-222cbda98359

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.649.718 / RJ

Número Registro: 2024/0182363-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00201844620178190205 202424501745

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	SAIRA - VIUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADA	:	DANIELA GALVAO DA SILVA REGO ABDUCHE - RJ092540
AGRAVADO	:	DANIEL MARTINS WATSON DE OLIVEIRA NETTO
AGRAVADO	:	JEAN RODRIGO DA SILVA BORDALLO
AGRAVADO	:	UMBELINA MARTINS SALGADO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WEST TOWER
ADVOGADO	:	FLORIANO AMADO RAMALHO JUNIOR - RJ095984
AGRAVADO	:	YCASA LVS CORRETORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	LEONARDO DOS ANJOS BRITO - RJ208704
INTERES.	:	CONEXAO MDL IMOBILIARIA LTDA

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

Documento eletrônico VDA51383901 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:52:01
Código de Controle do Documento: a3585e4e-878c-4050-b10e-4b2fb0ade587

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51383901 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:52:01
Código de Controle do Documento: a3585e4e-878c-4050-b10e-4b2fb0ade587