SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2720506 - RJ (2024/0304676-4)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE	:	SPE19 GLOBAL PREMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
AGRAVANTE	:	PREMIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088 GEOVANI MILANES JULIO - RJ221515
AGRAVADO	:	LINNEI FERREIRA DA CONCEICAO
ADVOGADO	:	RODRIGO KELLY AMIM - RJ118242

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. AUSÊNCIA DE BAIXA DO GRAVAME PELAS PROMITENTES VENDEDORAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃOS DO MESMO TRIBUNAL. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. PREJUDICADO.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com compensação por danos morais em razão de ausência de baixa do gravame pelas promitentes vendedoras em promessa de compra e venda de imóvel após quitação integral do preço. Valor da compensação fixado em R$ 8.000,00.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
4. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.
5. A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial.
6. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
7. Agravo interno no agravo em recurso especial 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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA46903419 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/04/2025 19:13:08
Publicação no DJEN/CNJ de 23/04/2025. Código de Controle do Documento: 8340e637-92d8-415d-90a1-c38c0fbababc

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de abril de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA46903419 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/04/2025 19:13:08
Publicação no DJEN/CNJ de 23/04/2025. Código de Controle do Documento: 8340e637-92d8-415d-90a1-c38c0fbababc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2720506 - RJ (2024/0304676-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	SPE19 GLOBAL PREMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
AGRAVANTE	:	PREMIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
		GEOVANI MILANES JULIO - RJ221515
AGRAVADO	:	LINNEI FERREIRA DA CONCEICAO
ADVOGADO	:	RODRIGO KELLY AMIM - RJ118242

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. AUSÊNCIA DE BAIXA DO GRAVAME PELAS PROMITENTES VENDEDORAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃOS DO MESMO TRIBUNAL. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. PREJUDICADO.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com compensação por danos morais em razão de ausência de baixa do gravame pelas promitentes vendedoras em promessa de compra e venda de imóvel após quitação integral do preço. Valor da compensação fixado em R$ 8.000,00.

2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

4. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.

5. A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial.

6. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

7. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

Documento eletrônico VDA46394205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/03/2025 16:48:17
Código de Controle do Documento: 5217912e-9da3-4f4d-84fa-bd3264b2bf87

RELATÓRIO

Examina-se agravo interno interposto por SPE19 GLOBAL PREMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A e PREMIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA contra decisão unipessoal que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial que interpuseram, pelos seguintes fundamentos: incidência das Súmulas 7 e 211/STJ; impossibilidade de alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais; e aplicação das Súmulas 7 e 13/STJ no dissídio jurisprudencial.

Ação: obrigação de fazer cumulada com compensação por danos morais, ajuizada por LINNEI FERREIRA DA CONCEIÇÃO, em face das agravantes, em razão de ausência de baixa do gravame pelas promitentes vendedoras em promessa de compra e venda de imóvel após quitação integral do preço.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para: i) tornar definitiva a tutela de urgência deferida; ii) condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de compensação por danos morais no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais).

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pelas agravantes, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. AUSÊNCIA DE BAIXA DO GRAVAME PELAS PROMITENTES VENDEDORAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA.
> 1. Incontroversa a demora no cancelamento do gravame que recaía sobre o imóvel, havendo claro descumprimento contratual por parte da ré, que negociou o bem livre e desembaraçado de quaisquer ônus.
> 2. Evidenciada a responsabilidade da ré pela baixa da hipoteca. Não cabe transferir ao consumidor os riscos da atividade por ela exercida, consistente na eventual demora nos trâmites administrativos. Súmula 308 do STJ.
> 3. Frustração ante a impossibilidade de utilização e disposição do imóvel que supera o mero aborrecimento. Danos morais caracterizados. Arbitramento em R$ 8.000,00 que se adequada ao patamar fixado em casos análogos.
> 4. Desprovimento do recurso." (e-STJ, fls. 396/397).

Embargos de Declaração: opostos pelas agravantes, foram rejeitados.

Documento eletrônico VDA46394205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/03/2025 16:48:17
Código de Controle do Documento: 5217912e-9da3-4f4d-84fa-bd3264b2bf87

Recurso especial: alegam violação dos arts. 186, 884 e 944 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustentam que: i) “mero inadimplemento contratual, mora ou prejuízo econômico não configuram, por si sós, dano moral, porque não agridem a dignidade humana” (e-STJ, fl. 441); ii) "a importância fixada mostra-se excessiva, ultrapassando o conceito de 'reparação' mencionada no art. 944 do Código Civil e proporcionando verdadeiro enriquecimento injustificado" (e-STJ, fl. 442). No que diz respeito à argumentação fundamentada em dissídio jurisprudencial, afirmam que “há jurisprudência do STJ no sentido que o mero descumprimento contratual não gera dano moral” (e-STJ, fl. 440).

Decisão monocrática: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial interposto pelas agravantes.

Agravo interno: em suas razões, as agravantes afirmam que: i) a hipótese trata única e exclusivamente sobre inadimplemento contratual, motivo pelo qual o STJ entende não ser cabível compensação por danos morais, não havendo nenhuma necessidade de revisitação de matéria fática, tampouco de prova; ii) todos os dispositivos foram indicados previamente e a questão foi corretamente prequestionada; iii) há identidade de situações entre a examinada nos acórdãos paradigmas e a presente hipótese, sendo manifesta a existência de dissídio jurisprudencial.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, ante a incidência das Súmulas 7 e 211/STJ; a impossibilidade de alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais; e a aplicação das Súmulas 7 e 13/STJ no dissídio jurisprudencial.

1. Da ausência de prequestionamento

Os arts. 186, 884 e 944 do CC não foram objeto de expresso

Documento eletrônico VDA46394205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/03/2025 16:48:17
Código de Controle do Documento: 5217912e-9da3-4f4d-84fa-bd3264b2bf87

prequestionamento pelo Tribunal de origem, apesar da interposição de embargos de declaração, o que importa na incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

Saliente-se, outrossim, que as agravantes ao menos deveriam ter alegado a violação do art. 1.022 do CPC/15 se entendessem que os dispositivos legais deveriam ter sido enfrentados pelo Tribunal de origem.

De acordo com o art. 1.025 do CPC/15, consideram-se incluídos no acórdão de inadmissão ou rejeição os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, apenas no caso de o tribunal superior considerar existente erro, omissão, contradição ou obscuridade, o que não ocorreu neste processo.

2. Do reexame de fatos e provas

Permanece a incidência da Súmula 7/STJ à espécie. Isso porquanto alterar as conclusões adotadas pelo Tribunal de origem quanto à configuração dos danos morais demandaria desta Corte, indubitavelmente, a incursão no conteúdo fático-probatório dos autos, conforme se depreende do seguinte trecho:

> Em relação ao pleito indenizatório, observa-se não se tratar de mero descumprimento contratual, pois a ausência de escritura definitiva impede que o consumidor possa usar, fruir e gozar do bem em sua totalidade, e por isso configura frustração, insegurança e abalo psicológico indenizável.
>
> Outrossim, o descaso acarretou a quebra injustificada da legítima expectativa do consumidor quanto ao serviço contratado e excedeu a hipótese de constrangimentos normais da vida em sociedade, ensejando, nestas circunstâncias, o dever de reparação do dano moral causado.

Frise-se que o STJ apenas toma os fatos conforme delineados pelo Tribunal de origem, de maneira que a incursão nesta seara implicaria ofensa ao referido óbice sumular.

3. Do pedido de revisão do valor de compensação por danos morais

A jurisprudência do STJ é, de fato, pacífica no sentido de que a modificação do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é permitida quando a quantia estipulada for irrisória ou exagerada, o que não está

Documento eletrônico VDA46394205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/03/2025 16:48:17
Código de Controle do Documento: 5217912e-9da3-4f4d-84fa-bd3264b2bf87

caracterizado neste processo.

Na espécie, a compensação por danos morais foi arbitrada em sentença e mantida em 2º grau de jurisdição no valor de R$ 8.000,00, quantia que não se mostra irrisória ou exagerada a ensejar revisão por esta Corte, porquanto se trata de longo atraso em baixar gravame de hipoteca no imóvel quitado (superior a dois anos).

4. Da divergência jurisprudencial

Com relação ao dissídio jurisprudencial, não se admite entre julgados do mesmo Tribunal, consoante estabelece a Súmula 13 do STJ.

Por fim, não pode ser conhecido, tendo em vista a aplicação da Súmula 7/STJ acerca do tema que se supõe divergente (configuração dos danos morais). Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 821.337/SP, Terceira Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp n. 964.391/SP, Terceira Turma, DJe de 21/11/2016.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no agravo em recurso especial.

Documento eletrônico VDA46394205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/03/2025 16:48:17
Código de Controle do Documento: 5217912e-9da3-4f4d-84fa-bd3264b2bf87

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.720.506 / RJ

Número Registro: 2024/0304676-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00057283120218190212 202424506831 57283120218190212

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

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

AGRAVANTE	: SPE19 GLOBAL PREMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
AGRAVANTE	: PREMIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
	GEOVANI MILANES JULIO - RJ221515
AGRAVADO	: LINNEI FERREIRA DA CONCEICAO
ADVOGADO	: RODRIGO KELLY AMIM - RJ118242

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SPE19 GLOBAL PREMIO RECANTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
AGRAVANTE	: PREMIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
	GEOVANI MILANES JULIO - RJ221515

Documento eletrônico VDA46885864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/04/2025 00:37:11
Código de Controle do Documento: 3c732fbd-21a8-4b86-8aa2-0fa5106a410f

AGRAVADO : LINNEI FERREIRA DA CONCEICAO
ADVOGADO : RODRIGO KELLY AMIM - RJ118242

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de abril de 2025

Documento eletrônico VDA46885864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/04/2025 00:37:11
Código de Controle do Documento: 3c732fbd-21a8-4b86-8aa2-0fa5106a410f