



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2738160 - DF(2024/0334226-6)

RELATORA	: MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE	: MOHAMAD KHODR ALUGUEL DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA
AGRAVANTE	: MOHAMAD KHODR E CIA LTDA
ADVOGADOS	: GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383
	EDUARDO PISANI CIDADE - DF046138
	ADEMIR COELHO ARAUJO - DF018463
AGRAVADO	: MARILIA PONTO LESSA
AGRAVADO	: KASSANDRA PEREIRA VITOR
AGRAVADO	: ALAN DE CARVALHO DIAS FERREIRA
AGRAVADO	: BRAULIO ZEIDAN PADILHA GUSMAO
AGRAVADO	: TAIS ZEIDAN DE OLIVEIRA
AGRAVADO	: PATRICIA SOUZA XAVIER
AGRAVADO	: SIMONE COULAUD CUNHA
AGRAVADO	: REGINA CELIA PRADO GRANGEIRO
AGRAVADO	: ANA PAULA PINHEIRO MEDEIROS SOARES
AGRAVADO	: EDUARDO REIS SOARES
AGRAVADO	: CARLOS RENATO PONTE DA SILVA
AGRAVADO	: MARA RUBIA SANTOS GONCALVES
AGRAVADO	: FABIANO MEZADRE POMPERMAYER
AGRAVADO	: JULIANNA CALDARA POMPERMAYER
AGRAVADO	: ODEMIR DONIZETI DE ARAUJO FILHO
ADVOGADA	: LAURA PIMENTEL DO CARMO - DF039230
INTERES.	: DISCO INCORPORADORA IMOBILIARIA LTDA
INTERES.	: PORTO BSB ENGENHARIA LTDA.

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. INTERDIÇÃO DE ACESSO À GARAGEM. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA INCORPORADORA. ATO ILÍCITO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL E DISSABOR. REVALORAÇÃO JURÍDICA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. A revisão das conclusões do Tribunal de origem a respeito da legitimidade passiva da agravante e da configuração de sua responsabilidade solidária, bem como da existência de ato ilícito decorrente da comercialização de empreendimento sem a prévia e devida anuência dos órgãos de trânsito, demandaria, inevitavelmente, o reexame do acervo fático-probatório dos autos e a reinterpretação de cláusulas contratuais, notadamente da Convenção de Condomínio e dos contratos de promessa de compra e venda. Tal procedimento é vedado em sede de recurso especial, por força do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Consoante a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado na falha da construtora/incorporadora em

regularizar um dos acessos à garagem do empreendimento, o que resultou em sua interdição temporária, não configura, por si só, dano moral indenizável. Exige-se a demonstração de circunstâncias excepcionais que ultrapassem o mero dissabor e atinjam significativamente os direitos da personalidade, o que não se verificou na hipótese.

3. Agravo interno a que se dá parcial provimento para, em nova análise, conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a condenação por danos morais, com a consequente readequação dos ônus sucumbenciais.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2738160 - DF(2024/0334226-6)

RELATORA	: MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE	: MOHAMAD KHODR ALUGUEL DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA
AGRAVANTE	: MOHAMAD KHODR E CIA LTDA
ADVOGADOS	: GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383
	EDUARDO PISANI CIDADE - DF046138
	ADEMIR COELHO ARAUJO - DF018463
AGRAVADO	: MARILIA PONTO LESSA
AGRAVADO	: KASSANDRA PEREIRA VITOR
AGRAVADO	: ALAN DE CARVALHO DIAS FERREIRA
AGRAVADO	: BRAULIO ZEIDAN PADILHA GUSMAO
AGRAVADO	: TAIS ZEIDAN DE OLIVEIRA
AGRAVADO	: PATRICIA SOUZA XAVIER
AGRAVADO	: SIMONE COULAUD CUNHA
AGRAVADO	: REGINA CELIA PRADO GRANGEIRO
AGRAVADO	: ANA PAULA PINHEIRO MEDEIROS SOARES
AGRAVADO	: EDUARDO REIS SOARES
AGRAVADO	: CARLOS RENATO PONTE DA SILVA
AGRAVADO	: MARA RUBIA SANTOS GONCALVES
AGRAVADO	: FABIANO MEZADRE POMPERMAYER
AGRAVADO	: JULIANNA CALDARA POMPERMAYER
AGRAVADO	: ODEMIR DONIZETI DE ARAUJO FILHO
ADVOGADA	: LAURA PIMENTEL DO CARMO - DF039230
INTERES.	: DISCO INCORPORADORA IMOBILIARIA LTDA
INTERES.	: PORTO BSB ENGENHARIA LTDA.

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. INTERDIÇÃO DE ACESSO À GARAGEM. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA INCORPORADORA. ATO ILÍCITO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL E DISSABOR. REVALORAÇÃO JURÍDICA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. A revisão das conclusões do Tribunal de origem a respeito da legitimidade passiva da agravante e da configuração de sua responsabilidade solidária, bem como da existência de ato ilícito decorrente da comercialização de empreendimento sem a prévia e devida anuência dos órgãos de trânsito, demandaria, inevitavelmente, o reexame do acervo fático-probatório dos autos e a reinterpretção de cláusulas contratuais, notadamente da Convenção de Condomínio e dos contratos de promessa de compra e venda. Tal procedimento é vedado em sede de recurso especial, por força do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Consoante a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado na falha da construtora/incorporadora em

regularizar um dos acessos à garagem do empreendimento, o que resultou em sua interdição temporária, não configura, por si só, dano moral indenizável. Exige-se a demonstração de circunstâncias excepcionais que ultrapassem o mero dissabor e atinjam significativamente os direitos da personalidade, o que não se verificou na hipótese.

3. Agravo interno a que se dá parcial provimento para, em nova análise, conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a condenação por danos morais, com a consequente readequação dos ônus sucumbenciais.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MOHAMAD KHODR E CIA LTDA contra decisão singular da minha lavra em que conheci do agravo para negar provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) afastamento da alegada negativa de prestação jurisdicional, por inexistência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, tendo o acórdão recorrido, integrado pelos embargos de declaração, enfrentado de modo claro e suficiente as questões essenciais; b) incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ quanto às teses de ilegitimidade passiva e inexistência de ato ilícito, por demandarem reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória; c) incidência da Súmula 7/STJ para obstar a revisão dos danos morais e do respectivo *quantum*, ausente exorbitância; d) prejudicialidade do dissídio jurisprudencial (alínea “c”) em razão do óbice da Súmula 7/STJ fls. 3426-3434).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante sustenta, em síntese, a inaplicabilidade das Súmulas 5/STJ e 7/STJ quanto aos danos morais, afirmando que a controvérsia pode ser dirimida com base nas premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido e na jurisprudência desta Corte em casos idênticos (AgInt-REsp 1.862.380/DF; REsp 1.883.736/DF; AREsp 2.470.085/DF). Aduz a ilegitimidade passiva da agravante ou, subsidiariamente, a limitação de sua responsabilidade às unidades por ela diretamente comercializadas, com fundamento na moldura fática delineada e em documentos contratuais e registrais. Defende a inexistência de ato ilícito, apontando que houve expedição de alvará e “habite-se” e realização de Estudo de Impacto de Vizinhança com participação do DETRAN/DF, de modo que a exigência superveniente de Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) seria indevida. Alega negativa de prestação jurisdicional, apontando omissões e contradições não supridas nos embargos de declaração. Reitera a viabilidade do conhecimento pela alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal, com cotejo analítico (fls. 3438-3458).

Não houve apresentação de impugnação específica ao agravo interno (fls. 3463-3477).

É o relatório.

VOTO

A agravante reitera a tese de que o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional. Como já exposto na decisão agravada, o Tribunal de origem manifestou-se de forma clara e fundamentada sobre todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, concluindo pela responsabilidade solidária da agravante com base na análise do conjunto probatório dos autos, em especial a Convenção de Condomínio e os contratos de promessa de compra e venda, que a qualificaram como incorporadora e vendedora. Repriso novamente os fundamentos da decisão do Tribunal de origem (fls. 3144-3152):

É importante observar que a relação jurídica estabelecida entre as partes, por força dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel que celebraram entre si, configura nítida relação de consumo.

Nessa relação, o promitente comprador adquire onerosamente as unidades imobiliárias autônomas e torna-se o destinatário final do imóvel e as construtoras/incorporadoras, promitentes vendedoras, responsáveis pela alienação de imóveis na planta e pela prestação de serviços, consistentes na edificação das unidades imobiliárias, enquadram-se, respectivamente, nos conceitos de consumidor e de fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse diapasão, o fato de a construtora PORTO BSB ENGENHARIA LTDA e de a incorporadora MOHAMAD KHODR E CIA LTDA não figurarem formalmente em todos os contratos de promessa de compra e venda e na carta de habite-se é irrelevante para a configuração de suas responsabilidades frente aos consumidores.

A leitura atenta da Convenção do Condomínio (Num. 13788643 - Pág. 17/63 e Num. 13788644 - Pág. 1/18) revela que, ao contrário do que alega a Apelante/Ré MOHAMAD KHODR E CIA LTDA, esta figura como Incorporadora e Vendedora.

Aliás, como bem salientado pelo Magistrado a quo, “não identifico a ilegitimidade passiva da terceira ré, pois em alguns dos contratos firmados com os autores, a ré MOHAMED KHODR E CIA LTDA figura como incorporadora e vendedora (fls. 921/942). Sendo assim, por tratar-se de situação que se enquadra na disciplina do Código de Defesa do Consumidor, todos os que participam da cadeia de produção respondem solidariamente perante o consumidor” (Num. 13788986 - Pág. 1).

Nessa linha, inviável afastar-se a conclusão de que a Ré MOHAMAD KHODR E CIA LTDA se encaixa no conceito de fornecedora, nos termos do art. 3º do CDC – normativo que encontra maior força frente aos dispositivos da Lei n. 4.591/64, mormente em não se tendo cumprido o que dispõe o seu art. 39, parágrafo único, uma vez que comercializa, no mercado de consumo, bens imóveis adquiridos pelos Autores como destinatários finais, atraindo para si, juntamente com as Rés PORTO BSB ENGENHARIA LTDA e DISCO INCORPORADORA IMOBILIÁRIA LTDA, a responsabilidade solidária prevista no Estatuto Consumerista.

(...)

Com efeito, a questão relativa à legalidade dos atos administrativos que culminaram com a vedação do acesso da garagem à Avenida Contorno do Guará II encontra-se superada, porquanto esta Corte de Justiça, quando julgou recurso

interposto em desfavor de sentença prolatada no Mandado de Segurança nº 2013.01.1.125092-2, impetrado pelo Condomínio Olympique para discutir a legalidade do ato de obstrução do acesso, firmou o seguinte entendimento:

(...)

No voto condutor do referido acórdão, a Relatora, Desembargadora Ana Cantarino, afirmou que “em que pese o condomínio impetrante ter demonstrado o recebimento do Alvará de Construção e Carta de ‘Habite-se’, não demonstrou ter obtido anuência prévia dos órgãos competentes, como o DETRANDF, DER-DF e a SUDUR, para os quais o projeto do condomínio deveria ter sido apresentado, bem como a realização de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), conforme determinam a Lei Complementar n. 733/2006 e Decreto nº 26.048/05”.

Sob outro aspecto, o Processo Administrativo no qual tramitou o pedido de reconsideração protocolado por uma das Rés junto ao DETRAN-DF também aponta no mesmo sentido. Transcrevo trecho do Relatório de Fiscalização nº 16/16 (Num. 15264702 - Pág. 13/31), *ipsis litteris*:

(...)

Peço vênia para transcrever trecho da sentença que bem esclarece a conduta ilícita das Rés, confira-se:

“Apegam-se os autores à alegação de que os requeridos negociaram os imóveis sem ter a autorização necessária para o acesso aberto para a via principal, fator importante para valorização do empreendimento e para o conforto de seus moradores.

Em oposição, os requeridos apontam que tomaram as providências exigíveis à época da aprovação da obra pela Administração Regional do Guará, na medida em que realizaram o Estudo de Impacto de Vizinhança do qual participaram, inclusive, funcionários do DETRAN-DF.

Dizem que naquele momento não era exigido o Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, o que só veio a ser em momento posterior à aprovação da obra, além do que em razão do caráter ambivalente do empreendimento - residencial e comercial - a norma vigente (Decreto Distrital n. 26.048/05, art. 27) permitia acesso pela via principal.

Entendo, no entanto, que melhor razão cabe aos autores.

Qualquer questão ligada à correta interpretação da norma local vigente à época da aprovação da obra cede ante a constatação de que, por força de Lei Federal anterior, a aprovação de projetos que interferem no trânsito depende da ‘prévia anuência do órgão ou entidade com circunscrição sobre a via’. Confira-se:

(...)

Não bastasse, o próprio Decreto Distrital n. 26.048/05 em seu art. 28 repete a exigência legal quando determina que projetos de acesso de veículos voltados a atividades capazes de se tornar pólos geradores de tráfego devem ser apresentados para análise e anuência do DETRAN-DF. Confira-se:

(...)

Sob outro ângulo, a análise dos documentos que compõem o Processo Administrativo no qual tramitou o pedido de reconsideração encaminhado por uma das rés ao DETRAN-DF também aponta o mesmo sentido.

Havia justa razão para interdição do acesso à época da lavratura Auto de Notificação n. 81/13.

O Relatório de Fiscalização n. 16/16 às fls. 1639/1656 chega a recomendar não só a manutenção do bloqueio, como também a extensão da medida a outros prédios em que existem acessos iguais. Neste documento, se reafirma a legalidade do ato, destacando a inexistência de anuência prévia do órgão ao projeto original.

‘(...) Quanto aos projetos aprovados pela Administração Regional do Guará (fls. 19 e 20) com data de 13/12/2007, ambos não possuem carimbo com aprovação deste Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN-DF.’ (fl. 1654)

Mais adiante, alterando a conclusão final do aludido relatório, Parecer do Diretor de Engenharia de Trânsito, fls. 1657/1658, também reafirma a legalidade do Auto de Notificação, mas considera o cumprimento a posteriori de exigências e bem assim a necessidade de outras virem a ser atendidas para recomendar a suspensão dos efeitos da medida, propondo a reabertura do acesso como meio de não sobrecarregar a via secundária.

Ora, isso não significa a assunção de equívoco pelo órgão de trânsito. Ao inverso, mesmo modificando a medida, o que se tem claro é a propriedade desta e a necessidade de que a responsável pelo empreendimento obtenha a anuência que não teve no momento apropriado.

Houve, portanto, conduta omissiva e ilegal das rés quando levaram adiante projeto de relevante impacto no trânsito da vizinhança sem a autorização de quem de direito, não lhe servindo qualquer apelo às autorizações amealhadas, na medida em que ninguém se furta de cumprir a Lei por alegar seu desconhecimento.” (Num. 15264704 - Pág. 6/9).

Ao contrário do alegado pelas Rés em ambos os recursos de Apelação, a ausência de Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, dentre outras exigências legais, foi apenas uma das causas da obstrução do acesso à Avenida Contorno do Guará. As digressões quanto à possibilidade de substituição do RIT pelo Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e a existência de Alvará de Construção e de Carta de Habite-se não possuem o condão de afastar a responsabilidade perante os adquirentes por não terem elas tomado as providências legais pertinentes a tempo e modo adequados.

A reconsideração pelo Departamento de Trânsito do Distrito Federal – DETRAN/DF da decisão de interdição do acesso não ilide a obrigação das Rés, nem configura omissão ou conduta contraditória da Administração Pública. É dever da Incorporadora/Construtora diligenciar para o cumprimento das leis, especialmente do artigo 93 do Código de Trânsito Brasileiro (CTB), Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, o qual dispõe que “nenhum projeto de edificação que possa transformar-se em polo atrativo de trânsito poderá ser aprovado sem prévia anuência do órgão ou entidade com circunscrição sobre a via e sem que do projeto conste área para estacionamento e indicação das vias de acesso adequadas”.

Noutro giro, a Lei Distrital nº 5.632, de 17 de março de 2016, que revogou parcialmente a legislação anterior atinente à matéria (Decreto nº 33.740/2012) no que se refere à definição de polos atrativos de trânsito no âmbito do Distrito Federal - Polo Gerador de Viagens (PGV) ou Polo Gerador de Tráfego, contém exigência de Relatório de Impacto de Trânsito - RIT e de implementação de medidas mitigadoras/compensatórias por parte do empreendedor.

(...)

Vê-se que a nova regulamentação da matéria não se aplica ao caso concreto, porquanto não há processo administrativo em andamento relativo à emissão de autorização ou de licença para construção do empreendimento.

Ressalte-se, todavia, que não se trata o caso de propaganda enganosa, uma vez que o acesso à Avenida Contorno do Guará II foi entregue conforme oferecido, tendo sido obstruído posteriormente pela entidade pública por não observância das exigências legais.

Assim, com base no princípio da colegialidade, revejo meu posicionamento de antanho para, acompanhando o entendimento firmado pela Quinta Turma Cível em casos relativos ao mesmo empreendimento, reconhecer a ocorrência de danos morais na espécie

Instado, o Tribunal de origem novamente de forma clara analisou a responsabilidade e a ocorrência de dano moral (fls. 3260-3262)

Com efeito, como restou expressamente consignado no voto condutor do acórdão, a questão relativa à legalidade dos atos administrativos que culminaram com a vedação do acesso da garagem à Avenida Contorno do Guará II encontra-se superada, porquanto esta Corte de Justiça, quando julgou recurso interposto contra a sentença prolatada no Mandado de Segurança nº 2013.01.1.125092-2, impetrado pelo Condomínio Olympique para discutir a legalidade do ato de obstrução do acesso, firmou o entendimento de que, “em que pese o condomínio impetrante ter demonstrado o recebimento do Alvará de Construção e Carta de ‘Habite-se’, não demonstrou ter obtido anuência prévia dos órgãos competentes, como o DETRANDF, DER-DF e a SUDUR, para os quais o projeto do condomínio deveria ter sido apresentado, bem como a realização de Estudos de Impacto de Vizinhaça (EIV) e o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), conforme determinam a Lei Complementar n. 733/2006 e Decreto nº 26.048/05”. (Num. 53713105- Pág. 5).

Consoante afirmado no acórdão, a ausência do RIT, dentre outras exigências legais, foi apenas uma das causas da obstrução do acesso à Avenida Contorno do Guará. As digressões quanto à possibilidade de substituição do RIT pelo Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV e a existência de Alvará de Construção e de Carta de Habite-se não possuem o condão de afastar a responsabilidade perante os adquirentes por não terem elas tomado as providências legais pertinentes a tempo e modo adequados.

Portanto, a exigência de prévia anuência do órgão de trânsito para a construção do segundo acesso ao condomínio é, como já afirmado, matéria superada. A

alegação de que o empreendimento não pode ser classificado como polo gerador de tráfego e, assim, atrair a exigência de anuência do DETRAN, restou prejudicada em face do que foi decidido no mencionado writ.

Nesse descortino, a reconsideração pelo Departamento de Trânsito do Distrito Federal – DETRAN/DF da decisão de interdição do acesso não ilide a obrigação das Rés, nem configura omissão ou conduta contraditória da Administração Pública. É dever da Incorporadora/Construtora diligenciar para o cumprimento das leis, especialmente do artigo 93 do Código de Trânsito Brasileiro (CTB), Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, o qual dispõe que “nenhum projeto de edificação que possa transformar-se em polo atrativo de trânsito poderá ser aprovado sem prévia anuência do órgão ou entidade com circunscrição sobre a via e sem que do projeto conste área para estacionamento e indicação das vias de acesso adequadas”.

Se a Embargante entende que houve postura inadequada da Administração Pública, deve buscar o que entender de direito na via judicial adequada.

Quanto à responsabilidade solidária da Embargante, de igual modo, o Colegiado abordou a matéria de forma integral e suficientemente clara, conforme se pode verificar do trecho a seguir transcrito:

(...)

Ora, se a responsabilidade da Embargante é solidária, haja vista enquadrar-se como fornecedora e incorporadora, é óbvio que deve estender-se às unidades que não foram diretamente comercializadas por ela.

Como se vê do trecho acima transcrito, em momento algum o Colegiado afirmou que a Embargante não poderia ser responsabilizada por ter alienado apenas alguns imóveis, sendo apenas comerciante.

Pelo contrário, afirmou-se expressamente que “o fato de a construtora PORTO BSB ENGENHARIA LTDA e de a incorporadora MOHAMAD KHODR E CIA LTDA não figurarem formalmente em todos os contratos de promessa de compra e venda e na carta de habite-se é irrelevante para a configuração de suas responsabilidades frente aos consumidores.” (Num. 53713105 - Pág. 4).

A mera discordância da parte com o resultado do julgamento não configura omissão ou contradição.

Quanto ao mérito, a agravante insiste na sua ilegitimidade passiva e na ausência de ato ilícito. O Tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu que a agravante integrou a cadeia de consumo na qualidade de fornecedora, respondendo solidariamente pelos danos causados. Afirmou, ainda, a ocorrência de ato ilícito, consistente na comercialização de empreendimento sem a devida e prévia anuência do órgão de trânsito, o que resultou na interdição de um dos acessos à garagem. A revisão dessas premissas fáticas, para afastar a responsabilidade da agravante ou para reconhecer a inexistência de falha no cumprimento das exigências legais, demandaria o reexame do acervo fático-probatório e de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Por fim, no que se refere à configuração do dano moral, a jurisprudência desta Corte orienta-se no sentido de que o mero inadimplemento contratual ou o transtorno decorrente de situações cotidianas não configura, por si só, dano moral indenizável, exigindo-se para tanto a ocorrência de abalo psíquico ou ofensa a direitos da personalidade que extrapolem o mero dissabor. Embora o fechamento temporário de um dos acessos à garagem do empreendimento possa ter gerado inconvenientes e contratempos aos moradores, como bem demonstrado pelo Tribunal de origem, a caracterização de tal evento como apto a ensejar dano moral, em algumas situações, exige uma análise criteriosa da real extensão do sofrimento e da excepcionalidade do prejuízo imaterial.

Nesse contexto, esta Corte Superior, em casos que versam sobre situações análogas ou mesmo idênticas, envolvendo os mesmos empreendimento e controvérsia, tem se posicionado no sentido de que os aborrecimentos e transtornos, ainda que indesejáveis e prolongados, podem ser enquadrados na esfera do mero dissabor ou de prejuízos de ordem patrimonial, não atingindo a dignidade ou a integridade psicológica dos indivíduos a ponto de justificar a reparação por danos morais. A mera falha na regularização ou a interdição temporária de um acesso, ainda que perdure por considerável tempo, deve ser sopesada em face dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, bem como da natureza da infração e de seus efeitos práticos na vida dos consumidores, que, conquanto reais, nem sempre se configuram como lesão a direito de personalidade passível de indenização por dano moral, especialmente quando não demonstrado abalo significativo e duradouro à esfera psíquica ou à paz de espírito dos adquirentes do imóvel.

Ademais, a revisão da qualificação jurídica dos fatos atinentes à existência ou não de dano moral, para concluir que os inconvenientes vivenciados pelos moradores não transcendem o mero aborrecimento, não implica o reexame do acervo fático-probatório dos autos, mas sim a reavaliação da subsunção dos fatos incontroversos à norma jurídica, o que é cabível em sede de recurso especial. Assim, considerando as peculiaridades do caso e o entendimento consolidado em hipóteses similares por esta Corte, não se vislumbra a configuração de dano moral indenizável, devendo a condenação ser afastada.

A saber:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. PRECEDENTES. MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO INCIDÊNCIA. SÚMULA N. 98/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual não enseja condenação por danos morais.
2. As penas aplicadas no julgamento dos embargos de declaração devem ser afastadas em razão da orientação firmada no STJ de que "embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não tem caráter protelatório" (Súmula 98).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.862.380/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 11/12/2020.)

No mesmo sentido: AREsp n. 2.470.085, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 19/02/2024 e AgInt no REsp n. 1.883.736, Ministro Moura Ribeiro, DJe de 03/08/2022.

Em face do exposto, dou parcial provimento ao agravo interno para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial interposto por MOHAMAD KHODR & CIA LTDA, reformando o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios exclusivamente no que tange à condenação por danos morais, os quais restam afastados.

Ficam mantidas as demais disposições do acórdão recorrido.

Diante da sucumbência recíproca, cada parte deverá arcar com as custas processuais.

Com relação aos honorários de sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento de honorários fixados no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do proveito econômico obtido pela parte ré, a qual, por sua vez, condeno ao pagamento dos honorários arbitrados no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, reconhecendo suspensas as exigibilidades em caso de assistência judiciária gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.738.160 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0334226-6

Número de Origem:

00246640420158070001 20150110762097 20150110813117 201701014034185 201701017823154
202002467281 246640420158070001

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MOHAMAD KHODR ALUGUEL DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA

OUTRO : MOHAMAD KHODR E CIA LTDA
NOME

ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383

EDUARDO PISANI CIDADE - DF046138

ADEMIR COELHO ARAUJO - DF018463

AGRAVADO : MARILIA PONTO LESSA

AGRAVADO : KASSANDRA PEREIRA VITOR

AGRAVADO : ALAN DE CARVALHO DIAS FERREIRA

AGRAVADO : BRAULIO ZEIDAN PADILHA GUSMAO

AGRAVADO : TAIS ZEIDAN DE OLIVEIRA

AGRAVADO : PATRICIA SOUZA XAVIER

AGRAVADO : SIMONE COULAUD CUNHA

AGRAVADO : REGINA CELIA PRADO GRANGEIRO

AGRAVADO : ANA PAULA PINHEIRO MEDEIROS SOARES
AGRAVADO : EDUARDO REIS SOARES
AGRAVADO : CARLOS RENATO PONTE DA SILVA
AGRAVADO : MARA RUBIA SANTOS GONCALVES
AGRAVADO : FABIANO MEZADRE POMPERMAYER
AGRAVADO : JULIANNA CALDARA POMPERMAYER
AGRAVADO : ODEMIR DONIZETI DE ARAUJO FILHO
ADVOGADA : LAURA PIMENTEL DO CARMO - DF039230
INTERES. : DISCO INCORPORADORA IMOBILIARIA LTDA
INTERES. : PORTO BSB ENGENHARIA LTDA.

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MOHAMAD KHODR ALUGUEL DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA
AGRAVANTE : MOHAMAD KHODR E CIA LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS - DF007383
EDUARDO PISANI CIDADE - DF046138
ADEMIR COELHO ARAUJO - DF018463

AGRAVADO : MARILIA PONTO LESSA
AGRAVADO : KASSANDRA PEREIRA VITOR
AGRAVADO : ALAN DE CARVALHO DIAS FERREIRA
AGRAVADO : BRAULIO ZEIDAN PADILHA GUSMAO
AGRAVADO : TAIS ZEIDAN DE OLIVEIRA
AGRAVADO : PATRICIA SOUZA XAVIER
AGRAVADO : SIMONE COULAUD CUNHA
AGRAVADO : REGINA CELIA PRADO GRANGEIRO
AGRAVADO : ANA PAULA PINHEIRO MEDEIROS SOARES
AGRAVADO : EDUARDO REIS SOARES
AGRAVADO : CARLOS RENATO PONTE DA SILVA
AGRAVADO : MARA RUBIA SANTOS GONCALVES
AGRAVADO : FABIANO MEZADRE POMPERMAYER
AGRAVADO : JULIANNA CALDARA POMPERMAYER
AGRAVADO : ODEMIR DONIZETI DE ARAUJO FILHO
ADVOGADA : LAURA PIMENTEL DO CARMO - DF039230
INTERES. : DISCO INCORPORADORA IMOBILIARIA LTDA
INTERES. : PORTO BSB ENGENHARIA LTDA.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026