



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2751088 - RN (2024/0356792-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MOSSORO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : FERNANDO PAIXÃO DE SOUSA - SP198183
AGRAVADO : FRANCISCO ALEXANDRE DE ARAUJO ALMEIDA
ADVOGADOS : ANDRE ARLEY MARTINHO - RN012499
RAYANA KARENINY LIMA DA SILVA - RN010965

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. MULTA CONTRATUAL. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou expressamente as teses de caso fortuito ou força maior e de majoração dos honorários advocatícios, apresentando fundamentação suficiente, o que afasta a alegação de omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

2. A análise do acervo fático-probatório concluiu que o atraso decorreu de problemas atribuíveis à construtora, sendo as exigências do agente financeiro previsíveis e inerentes ao risco do empreendimento, o que afasta a aplicação do art. 393, parágrafo único, do Código Civil.

3. A alegação de desrespeito a precedentes qualificados e de *bis in idem* não foi prequestionada, incidindo os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.

4. A revisão do valor fixado a título de danos morais encontra óbice na Súmula 7/STJ, pois o montante arbitrado (R\$ 5.000,00) foi considerado proporcional e razoável pelas instâncias ordinárias.

5. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

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

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2751088 - RN (2024/0356792-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MOSSORO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : FERNANDO PAIXÃO DE SOUSA - SP198183
AGRAVADO : FRANCISCO ALEXANDRE DE ARAUJO ALMEIDA
ADVOGADOS : ANDRE ARLEY MARTINHO - RN012499
RAYANA KARENINY LIMA DA SILVA - RN010965

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. MULTA CONTRATUAL. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou expressamente as teses de caso fortuito ou força maior e de majoração dos honorários advocatícios, apresentando fundamentação suficiente, o que afasta a alegação de omissão ou negativa de prestação jurisdicional.
2. A análise do acervo fático-probatório concluiu que o atraso decorreu de problemas atribuíveis à construtora, sendo as exigências do agente financeiro previsíveis e inerentes ao risco do empreendimento, o que afasta a aplicação do art. 393, parágrafo único, do Código Civil.
3. A alegação de desrespeito a precedentes qualificados e de *bis in idem* não foi prequestionada, incidindo os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.
4. A revisão do valor fixado a título de danos morais encontra óbice na Súmula 7/STJ, pois o montante arbitrado (R\$ 5.000,00) foi considerado proporcional e razoável pelas instâncias ordinárias.
5. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MOSSORÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - EIRELI contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, assim ementado (e-STJ, fls. 617-618):

"CONSUMIDOR E PROCESSUAL CF APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISA CONTRATUAL C/C PEDIDO DE ALUGUÉIS ; INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS "" ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TEU E . . JURISDICIONAL. ATRASO NA ENTREGA DE OIT . RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO AUTOR À EMPRESA RÉ. ABALO PSICOLÓGICO SUPERIOI AO MERO ABORRECIMENTO. DANO MORA". CONFIGURADO. DEVER DE INDENIZAR QUE SE IMPÕE. PLEITO DE REDUÇÃO DO QUANTUM REPARATÓRIO FIXADO A TÍTULO DE LESÃO IMATERIAL. DESCABIMENTO. VAI OP INDENIZATÓRIO ARBITRADO EM SINTONIA COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE I: PROPORCIONALIDADE. PEDIDO DE REDUÇÃO DA VERBA HONORÁRIA FORMULADO PELA PARTI" DEMANDADA. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DOS REQUISITOS ELENCADOS NO ART. 85. § 2º , DO CPU SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO DESPROVIDO."

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 489, §1º, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, pois teria havido omissão e deficiência de fundamentação quanto ao caso fortuito/força maior, às condutas da Caixa Econômica Federal e à majoração dos honorários, configurando negativa de prestação jurisdicional.

(ii) art. 393, parágrafo único, do Código Civil, pois o atraso na entrega teria decorrido de fatos atribuídos à Caixa Econômica Federal, caracterizando força maior/caso fortuito, de modo que a recorrente não deveria responder pelos prejuízos.

(iii) arts. 927, III, e 988, II e IV, do Código de Processo Civil, pois o acórdão teria desrespeitado precedentes qualificados (REsp 1.112.524/DF; REsp 1.001.779/DF) e julgado paradigmático (REsp 1.641.037/SP), ao admitir cumulação indevida de penalidades e ao tratar correção monetária como plus, gerando *bis in idem*.

(iv) art. 944, parágrafo único, do Código Civil, pois o valor dos danos morais e a penalidade contratual teriam sido excessivos em desproporção à gravidade da culpa, impondo redução equitativa.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 688-698).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório. Decido.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, FRANCISCO ALEXANDRE DE ARAÚJO ALMEIDA ajuizou "*Ação de Rescisão Contratual c/c Pedido de Aluguéis e Indenização por Danos Morais e Antecipação dos Efeitos da Tutela Jurisdicional*" em face de MOSSORÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. Alegou ter firmado contrato de promessa de compra e venda para aquisição de uma unidade imobiliária, com prazo de entrega previsto para 05/04/2011, já considerando a prorrogação para 02/08/2011. Sustentou que, apesar de ter cumprido suas obrigações financeiras, a construtora não entregou o imóvel no prazo, o que lhe causou prejuízos materiais, como o pagamento de aluguéis, e danos morais. Diante do inadimplemento, pleiteou a rescisão do contrato, a restituição dos valores pagos, o ressarcimento dos aluguéis, a aplicação de multa contratual e a condenação da ré por danos morais.

A r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para decretar a rescisão do contrato por culpa da construtora e condená-la a: a) restituir a importância de R\$ 18.131,32; b) ressarcir R\$ 5.500,00, relativos a aluguéis pagos; c) pagar multa de 1% ao mês sobre o preço do imóvel, referente ao período de 05/09/2012 a 05/12/2012, totalizando 3%; e d) pagar indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00. A reconvenção apresentada pela construtora foi julgada improcedente. A ré foi condenada, ainda, ao pagamento das custas e honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o proveito econômico obtido pelo autor (e-STJ, fls. 512-521).

Interposta apelação pela construtora, o eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte negou provimento ao recurso para manter a sentença. O acórdão afastou a alegação de caso fortuito ou força maior, sob o fundamento de que as exigências da Caixa Econômica Federal para o financiamento da obra são inerentes ao risco do empreendimento. Manteve a condenação por danos morais, por entender que o atraso na entrega de imóvel destinado à moradia ultrapassa o mero aborrecimento. Considerou o *quantum* indenizatório de R\$ 5.000,00 razoável e proporcional. Rechaçou, ainda, a alegação de *bis in idem* na aplicação da multa contratual e manteve os honorários sucumbenciais, majorando-os para 16% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC (e-STJ, fls. 617-623).

O agravo preenche os pressupostos de admissibilidade e impugna os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial. Passo, portanto, à análise do recurso especial.

1. Da violação aos arts. 489, §1º, e 1.022, II, do CPC

A recorrente sustenta que o acórdão recorrido foi omissivo e carente de fundamentação ao não se manifestar sobre pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, notadamente a **ocorrência de caso fortuito e força maior** decorrente das condutas da Caixa Econômica Federal e a **questão da majoração dos honorários**.

Contudo, a alegação não prospera. O Tribunal de origem, ao analisar a responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel, enfrentou expressamente a tese de excludente de responsabilidade, concluindo que as exigências do agente financeiro não configuram caso fortuito ou força maior. Consta do acórdão que (e-STJ, fls. 621):

"[...] a promovida lançou o empreendimento Alto da Bela Vista EcoResidencial já sabendo que seria financiado pela Caixa Econômica Federal, com recursos

do programa Minha Casa, Minha Vida. Portanto, o simples fato das exigências normais feitas pelo agente financeiro para aprovação dos projetos não é suficiente para configurar caso fortuito, força maior nem culpa exclusiva de terceiro. O que houve, a meu ver, foi imprevisão da promovida ou outros problemas para os quais o demandante não concorreu."

No que concerne à majoração dos honorários advocatícios, a recorrente alegou que o acórdão seria omissivo ou deficientemente fundamentado. Entretanto, o Tribunal *a quo* expressamente se manifestou sobre a verba honorária, rechaçando a pretensão de minoração formulada pela parte demandada na apelação e, em seguida, majorando-a, conforme se observa (e-STJ, fls. 622-623):

"Por derradeiro, quanto ao pleito da parte requerida para minoração do percentual da verba honorária fixada na sentença, vejo que igualmente não assiste razão à Apelante. O juiz sentenciante fixou os honorários advocatícios em 15% (quinze por cento) do valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º do CPC. [...] No caso em questão, aplicou o magistrado de piso acuradamente os requisitos elencados no art. 85, § 2º, do CPC, razão pela qual incabível amparo à irresignação da Recorrente quanto a esse aspecto. Destarte, não merece reparo o julgado. Diante do exposto, conheço e nego provimento ao apelo, consonância com o parecer ministerial, mantendo-se intacta a sentença atacada. Majoro a verba honorária fixada na decisão singular para o percentual de 16% (dezesesseis por cento) do valor da condenação, a teor do que dispõe o art. 85, § 11, do CPC."

Vê-se, portanto, que a Corte local apresentou fundamentação suficiente, embora contrária aos interesses da recorrente, o que não se confunde com negativa de prestação jurisdicional. O julgador não está obrigado a responder a todos os questionamentos das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido."

*(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)*

Assim, não há que se falar em violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC.

2. Da violação ao art. 393, parágrafo único, do CC

A recorrente defende a exclusão de sua responsabilidade pelo atraso na obra, atribuindo-o a fatos de terceiro (Caixa Econômica Federal), o que caracterizaria caso fortuito ou força maior, nos termos do art. 393, parágrafo único, do Código Civil.

A matéria foi devidamente prequestionada, ainda que de forma implícita, pois o acórdão recorrido analisou e afastou a tese de excludente de responsabilidade. No entanto, a pretensão recursal encontra óbice na Súmula 7 desta Corte. A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. LUCROS CESSANTES. JULGAMENTO FORA DOS LIMITES DA LIDE. OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, "a decisão que julga além dos limites da lide não precisa ser anulada, devendo ser eliminada a parte que constitui o excesso" (AgInt no AREsp n. 1.339.385/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 9/4/2019, DJe 12/4/2019).

2.1. Da petição inicial constou apenas o pedido de condenação das empresas ao pagamento de indenização por danos emergentes, a título de reembolso dos aluguéis que dispendera, ante o atraso na entrega da obra. A sentença condenou as empresas ao pagamento de lucros cessantes, mesmo inexistindo requerimento nesse sentido. A Corte local manteve os lucros cessantes.

2.2. Em tais condições, impõe-se a reforma do aresto impugnado no ponto, para afastar a referida condenação, assim como para determinar a devolução dos autos ao Tribunal a quo para exame do pedido da adquirente relativo ao reembolso dos aluguéis vencidos e vincendos.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3.1. No caso, reconhecer caso fortuito, força maior e fato de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exigiria o reexame de matéria fática, medida inviável em recurso especial.

4. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

Precedentes.

4.1. O Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a agravada foi exposta teria ultrapassado o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

5. Agravamento interno a que se dá parcial provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.502.591/RJ, relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 20/6/2024, g.n.)

"RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. MORA EX RE. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MATERIAIS. MULTA CONTRATUAL. PREVISÃO. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA.

1. A controvérsia a ser dirimida reside em definir se a responsabilidade pelo atraso na entrega do loteamento imobiliário vendido pela recorrente ocorreu por sua exclusiva responsabilidade ou por caso fortuito/força maior decorrente de desídia do poder público na expedição de alvarás indispensáveis à consecução do empreendimento.

2. A mora ex re independe de qualquer ato do credor, como interpelação ou citação, porquanto decorre do próprio inadimplemento de obrigação positiva, líquida e com termo implementado, cuja matriz normativa é o art. 397, caput, do Código Civil de 2002.

3. Havendo prazo certo para cumprimento da obrigação, sem que haja dúvida quanto ao valor a ser pago pelo eventual inadimplemento contratual (multa expressamente prevista no instrumento de promessa de compra e venda), desnecessária a notificação da devedora sobre a mora. Aplicação do brocardo *dies interpellat pro homine*.

4. Esta Corte possui entendimento consolidado no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local, para afirmar que o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta além do prazo de tolerância estipulado seria decorrente de caso fortuito ou força maior (desídia do poder público), demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, circunstância que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

5. A jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de que o simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz por si só de gerar dano moral indenizável, devendo haver, no caso concreto, consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima.

6. Ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF.

7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido."

(REsp n. 1.654.843/SP, relator **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 6/3/2018, g.n.)

O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, concluiu que o atraso decorreu de *"imprevisão da promovida ou outros problemas para os quais o demandante*

não concorreu" e que as exigências do agente financeiro eram "normais" e previsíveis, integrando o risco do empreendimento. Rever essa conclusão para acolher a tese de caso fortuito ou força maior demandaria, inevitavelmente, o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial.

Incide, portanto, a Súmula 7/STJ.

3. Da violação aos arts. 927, III, e 988, II e IV, do CPC

A parte recorrente sustenta violação dos arts. 927, inciso III, e 988, incisos II e IV, em decorrência de **suposta inobservância de precedentes qualificados** (Recursos Especiais 1.112.524/DF e 1.001.779/DF) e do precedente do Recurso Especial 1.641.037/SP, **além da ocorrência de bis in idem** e de **tratamento indevido da correção monetária**.

Verifica-se, todavia, que o conteúdo normativo do dispositivo invocado no apelo nobre não foi apreciado pelo Tribunal a quo. Esse pressuposto específico do recurso especial é exigido inclusive para matérias de ordem pública. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(...)

4. A Corte local não se pronunciou sobre a tese de julgamento citra petita, não se configurando o prequestionamento da matéria, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos na origem. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.652.215/DF, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/2/2025, DJe de 28/2/2025, g.n.).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. CHAVES. ATRASO NA ENTREGA. ASTREINTES. REVISÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. MULTA COMINATÓRIA. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

(...)

5. *Agravo interno a que se nega provimento.*"

(AgInt no AREsp n. 2.621.589/AM, Relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, j. 24/2/2025, DJe de 28/2/2025, g.n.).

E nem se diga que houve a configuração do **prequestionamento ficto**, uma vez que sobre a questão o STJ entende que o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC/2015, **demanda não só que haja a oposição dos embargos de declaração no Tribunal a quo como também a indicação, no recurso especial, da ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, especificamente quanto à questão que se pretende ver analisada.** A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO NO SERVIÇO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. SUPOSTO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC /15. INTUITO PROTETÓRIO NÃO EVIDENCIADO. IMPERTINÊNCIA. NÃO PROVIDO.

1. Conforme jurisprudência desta Corte: "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).

2. Para a aplicação da multa do art. 1021, §4º, do CPC, é necessário que exista demonstração de requisitos cumulativos, previsto no Diploma Processual Civil, o que inexistente na hipótese.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.396.692/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, g.n.)

E no presente caso, não só foram opostos aclaratórios na origem apontando as teses suscitadas como omissa, como também sequer foram referidas como causa de negativa de prestação jurisdicional no recurso especial em análise, no capítulo pertinente à violação do art. 1.022 do CPC/2015, não se configurando, portanto, o prequestionamento ficto.

Portanto, o recurso não pode ser conhecido neste ponto.

4. Da violação ao art. 944, parágrafo único, do CC

A recorrente alega que o valor fixado a título de danos morais (R\$ 5.000,00) foi excessivo e desproporcional à gravidade da culpa, pleiteando sua redução equitativa com base no art. 944, parágrafo único, do Código Civil.

Embora a matéria tenha sido prequestionada, o acolhimento da pretensão recursal também encontra o óbice da Súmula 7/STJ. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que a revisão do *quantum* indenizatório por danos morais só é possível em recurso especial quando o valor arbitrado nas instâncias ordinárias se mostra irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso dos autos.

Confira:

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIO CONSTRUTIVO. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE

DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. UTILIZAÇÃO DA TAXA SELIC NO CÁLCULO DO VALOR DA CONDENAÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada indenização por danos materiais e morais ajuziada pelo promitente comprador, em decorrência de vício construtivo no imóvel.

2. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do adquirente, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

3. Os juros moratórios incidem a partir da citação, por se tratar de relação contratual, e a correção monetária, a partir do arbitramento da indenização por danos morais, podendo sua incidência ser substituída pela taxa SELIC na apuração do valor da condenação.

4. Recurso especial parcialmente provido."

(REsp n. 2.065.860/SE, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025, g.n.)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CONFIGURAÇÃO DE DANO MORAL INDENIZÁVEL. REVISÃO DA PREMISSA FÁTICA DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 7 DO STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, o atraso na entrega de imóvel adquirido ainda durante a fase de construção não provoca, em regra, danos morais indenizáveis. No entanto, entende esta Corte pela caracterização do abalo moral quando se tratar de atraso excessivo, que ultrapassa o mero inadimplemento contratual. Precedentes.

2. No caso dos autos, eventual modificação da premissa fática do v. acórdão recorrido, quanto à ocorrência de atraso excessivo na entrega do bem, demandaria desta Corte, necessariamente, a revisão do conjunto fático-probatório da lide, providência que é vedada na estreita via do recurso especial. Aplicação da Súmula n.º 7 do STJ.

3. Não existe qualquer vedação à cumulação da multa contratual com a indenização por danos morais, porquanto tais verbas visam reparar lesões de natureza diversa: enquanto a cláusula penal tem por escopo reparar a parte lesada pelo adimplemento tardio da obrigação, a indenização por danos morais visa compensar a violação de um direito da personalidade que restou violado pelo ilícito contratual.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 2.456.343/RJ, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 11/9/2024, g.n.)

O Tribunal de origem considerou o valor de R\$ 5.000,00 como "*em sintonia com a extensão do dano, a jurisprudência desta Corte para casos similares, e em harmonia com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade*" (e-STJ, fls. 621). Desse modo, alterar tal conclusão implicaria reexaminar as circunstâncias fáticas do caso concreto, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

5. Dispositivo

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.**

Majoro os honorários advocatícios sucumbenciais de 16% (dezesseis por cento) para 17% (dezesete por cento) sobre o valor da condenação.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.751.088 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0356792-3

Número de Origem:
00172819020128200106

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MOSSORO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : FERNANDO PAIXÃO DE SOUSA - SP198183

AGRAVADO : FRANCISCO ALEXANDRE DE ARAUJO ALMEIDA

ADVOGADOS : RAYANA KARENINY LIMA DA SILVA - RN010965

ANDRE ARLEY MARTINHO - RN012499

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

Brasília, 17 de novembro de 2025