



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2901425 - MT (2025/0118541-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : BRDU URBANISMO S/A
AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA
ADVOGADOS : AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990
LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590
CAIO CESAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193
AGRAVADO : WALDEMAR BARROSO FILHO
ADVOGADA : RILMA FERREIRA VIANA - MT0228370

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. O Tribunal de origem, com base nas premissas fáticas assentadas nos autos, afastou a tese de ilegitimidade passiva e atestou a responsabilidade da recorrente com base no acervo fático-probatório, ensejando o dever de indenizar a título de dano moral pelo longo atraso na entrega do imóvel.

3. A revisão das conclusões do acórdão recorrido exige a reapreciação de fatos e provas, hipótese vedada pela Súmula 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2901425 - MT (2025/0118541-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : BRDU URBANISMO S/A
AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990
LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590
CAIO CESAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193
AGRAVADO : WALDEMAR BARROSO FILHO
ADVOGADA : RILMA FERREIRA VIANA - MT022837

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. O Tribunal de origem, com base nas premissas fáticas assentadas nos autos, afastou a tese de ilegitimidade passiva e atestou a responsabilidade da recorrente com base no acervo fático-probatório, ensejando o dever de indenizar a título de dano moral pelo longo atraso na entrega do imóvel.

3. A revisão das conclusões do acórdão recorrido exige a reapreciação de fatos e provas, hipótese vedada pela Súmula 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por BRDU URBANISMO S/A e PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que negou provimento ao agravo em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ (fls. 598-601).

Extrai-se dos autos que a parte agravante interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MATO GROSSO cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 462-463):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – APELAÇÃO–
RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE
COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA –

ILEGITIMIDADE PASSIVA – AFASTADA – EMPRESAS INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO – NEGÓCIO CELEBRADO APÓS A LEI N.º 13.786/2018 – ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO – RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR – DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO ADQUIRENTE – SÚMULA 543-STJ – DANO MORAL – MINORAÇÃO – RECURSO PARCIAMENTE PROVIDO.

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, sem qualquer abatimento, o que inclui a comissão de corretagem. Inteligência da Súmula 543 do STJ. O valor do dano moral deve atentar-se à proporcionalidade com relação ao grau de culpa, extensão e repercussão dos danos e à capacidade econômica das partes, impondo-se a redução do valor arbitrado na sentença, a fim de adequar-se à realidade do caso concreto, aos casos análogos.

Em suas razões, sustenta a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ, porque o recurso especial veicula matéria exclusivamente de direito, voltada à correta qualificação jurídica de fatos incontroversos, sem necessidade de reexame de provas, em especial quanto à tese de legitimidade passiva da recorrente, afirmando que o acórdão local reconheceu a solidariedade apenas em razão da existência de grupo econômico e da estrutura de sociedade de propósito específico, sem análise probatória específica, de modo que o debate no especial restringe-se à possibilidade de imputação solidária nesse cenário.

Defende, ainda, a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ no ponto dos danos morais, pois o acórdão recorrido teria fixado a indenização com base exclusiva no atraso na entrega do imóvel — fato incontroverso —, sem demonstração de abalo extrapatrimonial, razão pela qual o recurso especial busca apenas a requalificação jurídica desse atraso, e não o revolvimento do acervo probatório.

Postulou o provimento.

A parte agravada não apresentou impugnação.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

Inicialmente, acerca da alegada violação dos arts. 2º, 3º, § 2º, 7º, parágrafo único, 25, § 1º, 28, § 2º, e 34, todos do Código de Defesa do Consumidor, não merece conhecimento o apelo nobre.

Ocorre que a convicção do Tribunal de origem acerca da legitimidade passiva da recorrente e de sua responsabilidade solidária decorreu da análise do conjunto fático-probatório dos autos, atestando-se que a recorrente fez parte do negócio jurídico celebrado entre as partes, como se infere do seguinte excerto do acórdão recorrido (fls. 468-469):

[...]

Ora, não resta dúvida de que as rés são responsáveis solidárias, pois a legislação consumerista prevê a responsabilidade de todos os participantes da cadeia de fornecimento que, direta ou indiretamente, tenham participado da introdução do produto ou serviço no mercado de consumo.

Aliado a isso, a BRDU Urbanismos S. A. foi expressamente indicada negócio jurídico celebrado entre a autora e a Projeto Rio Vermelho (id. 228356216), de modo que a responsabilidade solidária também está fundamentada na aplicação da em benefício doteoria da aparência consumidor, consoante bem observou a r. sentença neste ponto.

[...]

A alteração das premissas já fixadas pela origem acerca da legitimidade passiva da recorrente demandaria o reexame do acervo fático-probatório, providência que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 211/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESTITUIÇÃO EM DOBRO. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou de forma adequada e suficiente a tese de enriquecimento ilícito do recorrido, tanto no julgamento da apelação quanto nos embargos de declaração, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade. Afastada a violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil.

2. Ausente o necessário prequestionamento da tese vinculada ao art. 166 do Código Tributário Nacional, mesmo após a oposição de embargos de declaração, incide a Súmula n. 211 do Superior Tribunal de Justiça: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a

despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo".

3. É possível, conforme a jurisprudência desta Corte, afastar a ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil e, simultaneamente, reconhecer a falta de prequestionamento.

4. Para a caracterização do prequestionamento ficto de que trata o art. 1.025 do CPC, exige-se que a parte recorrente aponte violação ao art. 1.022 do CPC a qual, se reconhecida pelo órgão julgador, ensejaria a análise da matéria, desde que exclusivamente de direito.

Não havendo o reconhecimento de vício de omissão, a construção de prequestionamento ficto não se estabelece, e permanece hígida a incidência da Súmula 211/STJ.

5. A revisão das conclusões da Corte local acerca da legitimidade passiva do recorrente e do cabimento da restituição em dobro demanda revolvimento do acervo fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.991.869/RS, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 17/12/2025, DJEN de 22/12/2025.)

Quanto à alegada violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil, também não merece conhecimento o apelo nobre.

Ocorre que a convicção do Tribunal de origem acerca da responsabilidade civil das partes agravantes e do dever de indenizar decorreu da análise do conjunto fático-probatório dos autos, restando consignado que o longo atraso na entrega do imóvel teve a aptidão para gerar um transtorno em extensão que ultrapassou os limites do mero aborrecimento, senão vejamos (fls. 472):

[...]

Quanto ao dano moral, malgrado o mero inadimplemento contratual, per si, não enseja a sua ocorrência, não se olvide que no caso em pauta, considerando o longo tempo de atraso na entrega do imóvel, pois, decorridos mais de 02 (dois) anos da data aprazada para entrega da unidade habitacional, extrapola o mero aborrecimento e insatisfação, caracterizando frustração, angústia pela excessiva morosidade, o que enseja a devida compensação.

[...]

A alteração das premissas já fixadas pela origem acerca da responsabilidade civil e do dever de indenizar demandaria o reexame do acervo fático-probatório, providência que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE OMISSÃO.

1. Nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material eventualmente existentes no julgado, o que não se verifica no caso dos autos.

2. O acórdão embargado, de maneira clara e fundamentada, consignou que a conclusão do acórdão recorrido, no sentido de que o atraso excessivo na entrega do imóvel objeto do contrato configurou dano moral indenizável, decorreu da análise do conjunto fático-probatório dos autos, atraindo a incidência da Súmula n. 7/STJ.

3. A pretensão de rediscutir matéria devidamente abordada e decidida no julgado embargado, consubstanciada na mera insatisfação com o resultado da demanda, é incabível na via eleita.

Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AREsp n. 2.277.743/BA, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. REDUÇÃO DE PERCENTUAL DA CLÁUSULA PENAL. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ.

1. Consoante aludido na decisão agravada, não há falar em ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, ambos do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, de forma clara e fundamentada, manifestou-se sobre os pontos alegados como omissos.

2. Rever a conclusão do acórdão recorrido sobre o valor da multa pactuada na hipótese demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, procedimentos vedados a esta Corte, em razão do óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.642.314/SE, relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe de 22/3/2017, firmou a seguinte premissa: "muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial." Precedentes: AgRg no AREsp n. 809/935/RS, DJe de 11/3/2016 e REsp n. 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe de 6/9/2016.

Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à configuração do dano moral no caso concreto, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.487.801/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.901.425 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0118541-2

Número de Origem:
10044740520238110003

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BRDU URBANISMO S/A

AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA

ADVOGADOS : AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990

LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590

CAIO CESAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193

AGRAVADO : WALDEMAR BARROSO FILHO

ADVOGADA : RILMA FERREIRA VIANA - MT0228370

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BRDU URBANISMO S/A

AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA

ADVOGADOS : AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990

LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590

CAIO CESAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193

AGRAVADO : WALDEMAR BARROSO FILHO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026