



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2208261 - RS(2025/0131556-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : CLAUDIA REGINA VENDETH FLEURY GUIZZARDI
RECORRENTE : NILO FERNANDO GUIZZARDI
ADVOGADO : GABRIEL DINIZ DA COSTA - RS063407
RECORRIDO : IDEALIZE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : PAULO ADILSON KOCH JÚNIOR - RS070679

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA IMOBILIÁRIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. O valor da indenização por danos morais não foi considerado manifestamente irrisório, o que impede a revisão de seu valor na via do recurso especial, conforme entendimento consolidado na Súmula 7 do STJ.

2. A imobiliária não pode ser responsabilizada solidariamente pelo descumprimento das obrigações da vendedora, pois atuou como mera intermediadora do negócio jurídico, não integrando o contrato de promessa de compra e venda. Não há provas de que a imobiliária tenha participado das atividades de incorporação e construção, integrado o mesmo grupo econômico da vendedora ou se beneficiado de desvio patrimonial.

3. A base de cálculo dos honorários advocatícios de sucumbência foi definida tal como requerida pelo recorrente, isto é, o valor da condenação, não havendo interesse recursal no ponto.

4. Resultado do Julgamento: Recurso especial desprovido.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2208261 - RS(2025/0131556-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **CLAUDIA REGINA VENDETH FLEURY GUIZZARDI**
RECORRENTE : **NILO FERNANDO GUIZZARDI**
ADVOGADO : **GABRIEL DINIZ DA COSTA - RS063407**
RECORRIDO : **IDEALIZE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADO : **PAULO ADILSON KOCH JÚNIOR - RS070679**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA IMOBILIÁRIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. O valor da indenização por danos morais não foi considerado manifestamente irrisório, o que impede a revisão de seu valor na via do recurso especial, conforme entendimento consolidado na Súmula 7 do STJ.
2. A imobiliária não pode ser responsabilizada solidariamente pelo descumprimento das obrigações da vendedora, pois atuou como mera intermediadora do negócio jurídico, não integrando o contrato de promessa de compra e venda. Não há provas de que a imobiliária tenha participado das atividades de incorporação e construção, integrado o mesmo grupo econômico da vendedora ou se beneficiado de desvio patrimonial.
3. A base de cálculo dos honorários advocatícios de sucumbência foi definida tal como requerida pelo recorrente, isto é, o valor da condenação, não havendo interesse recursal no ponto.
4. Resultado do Julgamento: Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por NILO FERNANDO GUIZZARDI E OUTRA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do

Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJ-RS), assim ementado (e-STJ, fls. 512-513):

APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO CUMULADA COM INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DA APELAÇÃO DOS AUTORES. NÃO HÁ FALAR NA RESPONSABILIDADE DA IMOBILIÁRIA INCLUÍDA NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. ISSO PORQUE ATUOU NA CONDIÇÃO DE MERA INTERMEDIADORA DO NEGÓCIO JURÍDICO, NÃO INTEGRANDO O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, RAZÃO PELA QUAL NÃO DETÉM RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO ASSUMIDA PELA PROMITENTE VENDEDORA QUANTO ÀS DISPOSIÇÕES DO CONTRATO. TRANSTORNOS DECORRENTES DO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL SÃO CONSEQUÊNCIAS NATURAIS DO RISCO INERENTE A QUALQUER NEGÓCIO JURÍDICO, SEM, CONTUDO, CONSTITUIR DANO MORAL PASSÍVEL DE INDENIZAÇÃO. OCORRE QUE A SITUAÇÃO DOS AUTOS DE TRATA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL, RAZÃO PELA QUAL MERECE SER MODIFICADA A SENTENÇA NO PONTO. DA APELAÇÃO DA RÉ. CONSIDERANDO QUE EM UM DOS INSTRUMENTOS CONTRATUAIS JUNTADOS AOS AUTOS CONTÉM A ASSINATURA DE TODAS AS PARTES, MERECE SER MODIFICADA A SENTENÇA NO QUE DIZ RESPEITO AOS VALORES A SEREM RESTITUÍDOS. JÁ NO QUE DIZ RESPEITO AO ATRASO PARA ENTREGA DO LOTEAMENTO, O FATO DE OS AUTORES TEREM CONHECIMENTO DA SITUAÇÃO NO LOCAL AO ADQUIRIREM OS TERRENOS, NÃO JUSTIFICA A DEMORA DE MAIS DE DEZ ANOS PARA CUMPRIMENTO DOS TERMOS CONTRATUAIS, UMA VEZ QUE OS ADQUIRENTES SEQUER PUDEAM USUFRUIR DOS IMÓVEIS. ASSIM, MANTIDA A SENTENÇA NO QUE DIZ RESPEITO À RESCISÃO CONTRATUAL E AO PAGAMENTO PELOS DANOS MATERIAIS DEVIDAMENTE COMPROVADOS. ÔNUS SUCUMBENCIAIS REDIMENSIONADOS, DIANTE DA SOLUÇÃO PRECONIZADA. DERAM PARCIAL PROVIMENTO ÀS APELAÇÕES. UNÂNIME.

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação dos artigos 14, do CDC, 1.022, 485, IV e VI, e 85, §11, do CPC/2015, além de divergência jurisprudencial.

Além de vício de fundamentação, sustenta ter sido irrisório o valor da indenização por danos morais "uma vez que como constou no v. acórdão, a situação durou cerca de dez anos sem solução, em total afronta aos artigos 186 e 927 do CC! Exas., as Rés apresentaram aos Autores informações veladas e parciais acerca das reais condições dos lotes vendidos, completamente falseadas, pois sabiam, ou tinham a obrigação legal e contratual de saber, que os imóveis que estavam colocando no mercado para venda estavam eivados de irregularidades antes mesmo do ano de 2014. [...]. Portanto, o dano moral fixado em R\$ 8.000,00 (oito mil) reais para cada parte mostrou-se irrisório, devendo ser majorado". (e-STJ, fls. 567-569)

Afirma que "tendo em vista que a sentença foi condenatória, os honorários sucumbenciais principais devem ser fixados em percentual sobre a condenação, fulcro artigo 85, do CPC". (e-STJ, fl. 572)

Defende que "o ajuste foi elaborado por corretores de imóveis atrelados à Imobiliária Requerida, dentro de suas dependências, tornando-a solidariamente responsável pelos danos

sofridos pelos Compradores/Autores, conforme preceitua o artigo 14 do CDC. [...]. o ajuste foi elaborado por corretores de imóveis atrelados à Imobiliária Requerida, dentro de suas dependências, tornando-a solidariamente responsável pelos danos sofridos pelos Compradores/Autores, conforme preceitua o artigo 14 do CDC. [...]. Ora, ao adquirirem imóveis no mercado de consumo, com a intermediação de uma Imobiliária que também pratica a corretagem dos imóveis que anuncia, espera o consumidor que esta tenha atentado para todas as condições legais e físicas do bem a ser vendido. E o mais importante: confia o consumidor nos serviços prestados pela corretora de imóveis, ficando seguro de que será alertado por esta acerca de qualquer irregularidade na negociação ou nos próprios bens". (e-STJ, fls. 573-574)

Não foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 578-579).

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido assim (i) negou a responsabilidade solidária da imobiliária, (ii) fixou em proveito dos ora recorrentes indenização por danos morais e (iii) manteve o valor da condenação como base de cálculo dos honorários advocatícios de sucumbência (e-STJ, fl. 510, grifei):

De pronto, não há falar na responsabilidade da imobiliária incluída no polo passivo da demanda.

Isso porque atuou na condição de mera intermediadora do negócio jurídico, não integrando o contrato de promessa de compra e venda, razão pela qual não detém qualquer responsabilidade pelo descumprimento de obrigação assumida pela promitente vendedora quanto às disposições do contrato.

No que tange ao dano moral, entendo caracterizado, na espécie.

Isso porque, em regra, transtornos decorrentes do descumprimento contratual são consequências naturais do risco inerente a qualquer negócio jurídico.

No entanto, no caso, a situação extrapolou os limites ao ultrapassar o prazo de dez anos da aquisição dos imóveis sem qualquer previsão de entrega do loteamento em situação que autorizasse a construção de residência.

[...]

Assim, devida a condenação da parte ré ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 8.000,00 para cada um dos autores, corrigido monetariamente pelo IGPM desde o arbitramento, com acréscimo de juros legais no percentual de 1% ao mês desde a citação.

[...]

Pela solução preconizada, havendo sucumbência mínima dos autores, as custas e os honorários advocatícios, arbitrados em 11% sobre o valor da condenação, já observado o disposto no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, deverão ser arcados pela parte ré.

Não é possível considerar manifestamente irrisório o valor da indenização por danos morais: os autos revelam que, em certa medida, a demora para urbanização dos lotes adquiridos era esperada pelos próprios recorrentes, de forma que a demora de 10 anos não reflete a medida da mora do recorrido porque apenas a partir do momento em que se tornou exagerada a indigitada demora para urbanização é que se iniciou a mora.

Segue trecho da sentença prolatada em primeira instância (e-STJ, fl. 359, grifei):

Extrai-se da prova produzida que os autores adquiriram os lotes sabedores da situação de que o local ainda não estava urbanizado na sua totalidade.

Extraí-se, também, que parte da localidade era urbanizada, uma vez que existia “rua” e vizinhos tinham água e luz.

Ocorre que a “não urbanização” não poderia e não deveria se perpetuar e os autores não tinham essa ciência. Acreditam e sabiam sim que naquele momento os lotes não tinham infraestrutura, mas não poderiam crer que em dez anos isso não se concretizaria e não poderiam usufruir.

Repito, passados quase dez anos, não há previsão de loteamento e urbanização dos lotes e pior, fruição pelos autores. Ou seja, mesmo querendo realizar a construção de um imóvel de veraneio, não existe essa possibilidade.

A revisão do valor da indenização por danos morais, nesse contexto fático, encontra óbice na Súmula 7 do STJ, uma vez que não manifestamente irrisório.

Nesse sentido:

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. COBERTURA DE PROCEDIMENTO CIRÚRGICO. ROL DA ANS. DANO MORAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE COOPERATIVAS. RECURSO DESPROVIDO.

1. O rol da ANS é, em regra, taxativo, mas pode ser mitigado em situações excepcionais, como no caso de inexistência de substituto terapêutico eficaz ou esgotamento dos procedimentos previstos no rol, desde que atendidos critérios técnicos, conforme jurisprudência do STJ e a Lei 14.454/2022.

2. A negativa de cobertura foi considerada abusiva, pois a operadora não apresentou alternativa terapêutica eficaz e interferiu na indicação médica, o que é vedado.

3. A condenação por danos morais foi mantida, pois a negativa de cobertura agravou a condição de saúde e o sofrimento psicológico do autor, sendo o valor fixado considerado proporcional e razoável, em conformidade com os critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

4. A revisão do valor da indenização por danos morais encontra óbice na Súmula 7 do STJ, salvo se manifestamente irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso.

5. Recursos não providos.

(AREsp n. 2.809.940/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 3/12/2025, grifei.)

Também não merece censura a negativa da Corte Estadual de responsabilização solidária da imobiliária corretora pelo descumprimento das obrigações da vendedora previstas no contrato de compra e venda: não há qualquer prova de envolvimento da imobiliária corretora nas atividades de incorporação e construção, ou que ela integra o mesmo grupo econômico da vendedora, ou mesmo de que houve desvio patrimonial da vendedora em benefício da imobiliária corretora.

Compatível, com efeito, a inteligência da Corte recorrida com a tese assim assentada por este Superior Tribunal de Justiça para o Tema Repetitivo n. 1.173:

"O corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, não é, normalmente, responsável por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora ou incorporadora, de obrigações relativas ao empreendimento imobiliário, previstas no contrato de promessa de compra e venda, salvo se demonstrado: (i) envolvimento do corretor nas atividades de incorporação e construção; (ii) que o corretor integra o mesmo grupo econômico da incorporadora ou construtora; ou (iii) haver confusão ou desvio patrimonial das responsáveis pela construção em benefício do corretor".

Na parte atinente à base de cálculo dos honorários advocatícios de sucumbência, carece de interesse recursal o recorrente na medida em que a base por ele sustentada - valor da

condenação - foi a eleita pelo tribunal estadual, que, consoante acima transcrito, arbitrou os honorários em 11% **sobre o valor da condenação.**

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.208.261 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0131556-4

Número de Origem:
50015388520168210073

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CLAUDIA REGINA VENDETH FLEURY GUIZZARDI

RECORRENTE : NILO FERNANDO GUIZZARDI

ADVOGADO : GABRIEL DINIZ DA COSTA - RS063407

RECORRIDO : IDEALIZE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : PAULO ADILSON KOCH JÚNIOR - RS070679

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026