



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2944449 - SP (2025/0186863-2)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : SOBROSA MELLO CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADA : GABRIELLA NUDELIMAN VALDAMBRINI - SP262063
AGRAVADO : LEONARA BRITO DOS SANTOS DA SILVA
AGRAVADO : RAIMUNDO FAGNER CERQUEIRA DA SILVA
ADVOGADOS : ISABELLA MARIA DE SOUSA DA SILVEIRA - SP474296
THAIS APARECIDA PROGETE - SP313393

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANOS MORAIS RECONHECIDOS PELO TRIBUNAL A *QUO*. VALOR DA INDENIZAÇÃO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL. PRETENSÃO DE REVISÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. No caso, inexistiu violação aos arts. 844 e 944 do Código Civil, na medida em que o Tribunal de Justiça descreveu as circunstâncias, tais como vícios de construção no imóvel, que extrapolaram o mero aborrecimento, mantendo a indenização a título de danos morais no *quantum* de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), fixada na sentença. O valor arbitrado coaduna com aqueles já referenciados nesta eg. Corte para casos assemelhados.

2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, 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, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2944449 - SP (2025/0186863-2)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : SOBROSA MELLO CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADA : GABRIELLA NUDELIMAN VALDAMBRINI - SP262063
AGRAVADO : LEONARA BRITO DOS SANTOS DA SILVA
AGRAVADO : RAIMUNDO FAGNER CERQUEIRA DA SILVA
ADVOGADOS : ISABELLA MARIA DE SOUSA DA SILVEIRA - SP474296
THAIS APARECIDA PROGETE - SP313393

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANOS MORAIS RECONHECIDOS PELO TRIBUNAL A QUO. VALOR DA INDENIZAÇÃO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL. PRETENSÃO DE REVISÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. No caso, inexistiu violação aos arts. 844 e 944 do Código Civil, na medida em que o Tribunal de Justiça descreveu as circunstâncias, tais como vícios de construção no imóvel, que extrapolaram o mero aborrecimento, mantendo a indenização a título de danos morais no *quantum* de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), fixada na sentença. O valor arbitrado coaduna com aqueles já referenciados nesta eg. Corte para casos assemelhados.

2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SOBROSA MELLO CONSTRUTORA LTDA contra decisão exarada pela il. Presidência da Seção de Direito Privado do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), que inadmitiu seu recurso especial.

Por sua vez, o apelo nobre foi manejado com arrimo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, em face de v. acórdão assim ementado (fl. 511):

"APELAÇÃO - Ação indenizatória - Vícios de construção - Insurgência recíproca - Responsabilidade objetiva da construtora - Laudo pericial que constatou a existência de vícios de construção - Danos materiais mantidos - Desídia da ré que ultrapassou o mero aborrecimento - Danos morais caracterizados - Valor da indenização arbitrado em R\$ 10.000,00 que se mostra adequado e em simetria com a norma do artigo 944, caput, do Código Civil, pois a indenização mede-se pela extensão do dano, atentando-se, ainda, aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade Sentença mantida - Recursos não providos."

Nas razões do apelo nobre (fls. 518-532), SOBROSA MELLO CONSTRUTORA LTDA aponta ofensa aos arts. 884 e 944 do Código Civil, afirmando, entre outros argumentos, que *"o ordenamento jurídico não aceita o enriquecimento sem causa e ainda permite ao juiz reduzir o valor da indenização, a fim de evitar exatamente a figura prevista no artigo 884 do CC. Partindo-se de tal premissa e aplicando-a no presente caso, temos que a indenização total deferida no v. acórdão equivale a mais de 5% do valor total do negócio, uma vez que os Autores compraram um imóvel de R\$ 176.700,00, veja:"* (fl. 524).

Assevera, também, que *"o valor da indenização por danos morais não pode ignorar as especificidades de cada caso. Ao contrário, é necessária a estrita análise dos valores contratuais exatamente para se evitar o enriquecimento sem causa da parte Autora na atribuição do valor à indenização. Não se pode aceitar que uma indenização por vícios superficiais em uma construção tenha valor equivalente a mais de 5% do valor do imóvel! Imóvel, por sinal, que nunca deixou de ser usado pela parte Autora"* (fl. 525 - destaques no original).

Aduz, ainda, que, *"em contratos de compra e venda de imóveis, entende-se que o valor da indenização deve observar o valor do contrato e a estipulação de um percentual sobre tal base é medida que iguala os contratos observando suas desigualdades. Não há dúvidas, portanto, que a indenização por danos morais precisa ser reduzida, de tal forma que não cause o enriquecimento ilícito dos Autores, sugerindo-se a fixação de 1% do valor do imóvel como métrica para o cálculo"* (fl. 525 - destaques no original).

Intimados, LEONARA BRITO DOS SANTOS DA SILVA e OUTRO apresentaram contrarrazões (fls. 563-575), pelo desprovimento do recurso.

O apelo nobre foi inadmitido (decisão às fls. 576-578), motivando o agravo em recurso especial (fls. 581-600) em tela.

Também foi oferecida contraminuta (fls. 666-672), pelo desprovimento do agravo. É o relatório.

VOTO

O recurso em apreço não merece prosperar.

No caso, o eg. TJ-SP, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, mormente laudo pericial, concluiu pela responsabilidade da ora agravante pelos vícios de construção no imóvel dos ora agravados, que ocasionaram danos morais, mantendo a sentença que fixou a respectiva indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). A título elucidativo, transcreve-se o seguinte excerto do v. acórdão estadual (fls. 512-514):

"Cuida-se de ação indenizatória. Sustenta a parte autora que adquiriu um imóvel da apelante em 21/03/2017, identificado como apartamento 4 do bloco 9H e que, após a entrega do apartamento, observou diversos problemas estruturais, sem que houvesse qualquer resolução por parte da construtora. Aduziu ainda que o apartamento foi vendido como PNE, mas que, após avaliação de assistente técnico, o referido panorama não foi confirmado.

Com efeito, a responsabilidade da ré, na qualidade de construtora, é objetiva e decorre de defeito na construção, nos termos na forma do artigo 927, parágrafo único, do Código Civil c. c art. 12 do Código de Defesa do Consumidor.

(...)

A pedido das partes, foi realizado laudo pericial de fls. 283/343, para verificação da existência de diferenças entre o imóvel entregue e o prometido, a ocorrência de danos materiais diante de eventual diferença de área do imóvel, a existência de vícios construtivos e o custo para sua reparação.

Nesse sentido o expert concluiu que, em relação aos vícios mencionados pela parte autora, ficou caracterizado como vício de construção: i) o caimento de água no banheiro, ii) as ondulações e as trincas na parede, iii) a umidade e a impermeabilização. Assim, tais itens não foram entregues como constava no memorial descritivo do imóvel e ainda, foram entregues com infrações a algumas normas de construção (fls. 331/332).

Importante ressaltar que foram excluídos os danos referentes aos pisos trincados ou danificados, posto que decorrentes do uso, bem como a falta de venezianas nas janelas dos quartos, uma vez que não existente sua descrição no memorial (fl. 331), como bem observou o Juiz Singular.

Com relação aos custos para reparação dos danos verificados, o expert assim se posicionou: “A estimativa dos serviços para reparo das patologias da área interna da unidade é de R\$ 7.012,75 (sete mil, doze reais e setenta e cinco centavos), referente ao mês maio/2.023.”

É certo que o laudo pericial não vincula necessariamente o juiz, porém para que ele seja desconsiderado é necessário um motivo, que inexistente no caso em questão. Segundo a redação do artigo 479 do Código de Processo Civil: “O juiz apreciará a prova pericial de acordo com o disposto no art. 371, indicando na sentença os motivos que o levaram a considerar ou a deixar de considerar as conclusões do laudo, levando em conta o método utilizado pelo perito”.

Outrossim, ainda que o laudo pericial não vincule o convencimento do juiz, não se pode desprezar suas conclusões, ainda mais diante de um trabalho muito bem fundamentado, como no caso, sendo certo que a apelante não conseguiu indicar qualquer razão técnica para conferir desprestígio ao trabalho da perita, que se mostrou adequado e suficiente para análise do caso.

(...)

Resta, portanto, demonstrado inequivocamente que parte dos danos apresentados pela parte autora caracterizam-se como vícios de construção, ou seja, de responsabilidade da parte ré, já que se refere a defeito na prestação dos serviços, razão pela qual a condenação em indenização pelos danos materiais deve ser mantida.

No que se refere aos danos morais, os autores detinham a legítima expectativa de usufruir do bem adquirido, porém, em função de vícios construtivo, tiveram frustrada sua expectativa. Assim, experimentaram profunda frustração e decepção, ultrapassando os dissabores da vida cotidiana, mormente porque os problemas tendem a se agravar com o passar do tempo.

Considerando as circunstâncias do caso concreto, bem como o caráter punitivo e preventivo da indenização por dano moral, entendo razoável o valor arbitrado a título de indenização por danos morais, no valor de R\$ 10.000,00.

Ressalto que tal valor, se mostra adequado e em simetria com a norma do artigo 944, caput, do Código Civil, pois a indenização mede-se pela extensão do dano, atentando-se, ainda, aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. Ademais, o referido montante está em consonância com os precedentes desta Corte:

(...)"

Da leitura do excerto ora transcrito, não se infere violação aos referidos dispositivos legais. Com efeito, a jurisprudência desta eg. Corte firmou-se no sentido de que a pretensão de revisar o valor da indenização a título de danos morais, via de regra, encontra óbice na Súmula 7 /STJ; no entanto, afasta-se o referido óbice em hipóteses excepcionais, quando for verificada a natureza exorbitante ou irrisória da importância arbitrada, em flagrante ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Nesse sentido, destacam-se os seguintes julgados:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA RECURSAL. SÚMULA N. 284

/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. REDUÇÃO DA INDENIZAÇÃO. INVIABILIDADE. RAZOABILIDADE NA FIXAÇÃO DO QUANTUM. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

(...)

4. O valor fixado a título de indenização por danos extrapatrimoniais só pode ser revisto em recurso especial quando irrisório ou exorbitante, distanciando-se dos padrões de razoabilidade, o que não se evidencia no presente caso.

5. O STJ firmou entendimento de ser incabível a análise do valor de danos morais com base em divergência jurisprudencial, pois, ainda que haja semelhança de algumas características, sempre haverá distinção no aspecto subjetivo.

6. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 1.991.707/SP, relator **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 26/5/2022 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USO INDEVIDO DE IMAGEM. PROPAGANDA. OBTENÇÃO DE LUCRO. NÃO CARACTERIZAÇÃO DE BRINDE. REEXAME DE PROVAS. DANO MORAL. VALOR DA INDENIZAÇÃO. RAZOABILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

2. No que concerne ao montante fixado a título de indenização por danos morais, nos termos da jurisprudência deste Tribunal, o valor estabelecido pelas instâncias ordinárias pode ser revisto tão somente nas hipóteses em que a condenação se revelar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões de razoabilidade, o que não se evidencia no presente caso. Incidência da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 1.855.642/SP, relator **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 27/5/2022 g. n.)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7 DO STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

2. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado.

Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido atendendo às circunstâncias de fato da causa adequadamente ponderadas, de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 1.903.343/SP, relatora **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 2/5/2022, DJe de 6/5/2022 - g. n.)

No caso, o *quantum* fixado a título de indenização por danos morais - R\$ 10.000,00 (dez mil reais) - não se mostra exorbitante, pois é assemelhado a valores já referendados por esta eg. Corte, como se infere da leitura dos seguintes julgados:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INFILTRAÇÕES. DANOS MORAIS. ALTERAÇÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

2. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado.

Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido na instância ordinária, atendendo-se às circunstâncias de fato da causa, de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

3. A necessidade do reexame da matéria fática inviabiliza o recurso especial também pela alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ficando, portanto, prejudicado o exame da divergência jurisprudencial.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 1.971.557/SP, relatora **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. TRIBUNAL DE ORIGEM CONCLUIU QUE O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL ULTRAPASSOU O MERO DISSABOR. IMÓVEL COM VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANO MORAL CONFIGURADO. AGRAVO DESPROVIDO.

(...)

2. No caso, inexistente violação aos arts. 186, 927 e 944 do Código Civil, na medida em que o eg. Tribunal a quo descreveu as circunstâncias, tais como vícios de construção no imóvel recém-entregue, que extrapolaram o mero aborrecimento, mantendo a indenização a título de danos morais no quantum de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), fixada na sentença.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 1.871.016/SP, relator **MINISTRO RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 8/3/2021, DJe de 26/3/2021 - g. n.)

Assim, inexistindo a aludida excepcionalidade, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Finalmente, pela divergência pretoriana, o recurso também não merece acolhida, na medida em que a incidência da Súmula 7/STJ também obsta o apelo nobre pela alínea c do permissivo constitucional. Nessa linha de inteligência, destacam-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. (...) REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

3. A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à análise da tese recursal pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.965.844/SP, relator **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - g. n.)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

(...)

3. "[...] a incidência da Súmula 7 do STJ é óbice também para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea 'c' do permissivo constitucional" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.662.160/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023).

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.331.289/MS, relator **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 28/8/2023 - g. n.)

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios devidos pela parte agravante, de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.944.449 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0186863-2

Número de Origem:
10076927220228260451

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

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 : SOBROSA MELLO CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADA : GABRIELLA NUDELIMAN VALDAMBRINI - SP262063

AGRAVADO : LEONARA BRITO DOS SANTOS DA SILVA

AGRAVADO : RAIMUNDO FAGNER CERQUEIRA DA SILVA

ADVOGADOS : THAIS APARECIDA PROGETE - SP313393

ISABELLA MARIA DE SOUSA DA SILVEIRA - SP474296

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, 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, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 29 de setembro de 2025