



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2990683 - RJ (2025/0260754-4)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.
ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
AGRAVADO : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : JULIANO RICARDO SCHMITT - PR058885
PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - RJ207111
AGRAVADO : MARISTELA MOREIRA MENDES
ADVOGADA : MARIA DAS GRAÇAS CORREIA LIMA DE ANDRADE - RJ047754

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. DEVOUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. DANOS MORAIS. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. *O recurso.* Agravo interno interposto por incorporadora contra decisão monocrática que conheceu do agravo para conhecer em parte de recurso especial, fundado nas alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da CF, e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se é possível afastar os óbices das Súmula 83/STJ para permitir o exame, em recurso especial, da alegada violação ao art. 67-A da Lei nº 13.786/2018, relativamente à possibilidade de devolução integral ou parcial das parcelas pagas em contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, rescindido por culpa exclusiva da vendedora; e (ii) saber se é possível afastar o óbice da Súmula 7/STJ para reexaminar a configuração e o quantum da indenização por danos morais fixada em favor da adquirente.

III. Razões de decidir

3. O acórdão de origem, ao reconhecer a culpa exclusiva da promitente vendedora/construtora pela rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, em razão da entrega de unidade em

posição diversa da prometida, e ao determinar a devolução integral das parcelas pagas com base na Súmula 543/STJ, harmoniza-se com a jurisprudência consolidada desta Corte, impondo a incidência da Súmula 83/STJ.

4. A alteração da conclusão do Tribunal local quanto à configuração dos danos morais, fundada na constatação de que a adquirente investiu suas economias em imóvel diverso do contratado, jamais usufruído, somada à inércia da vendedora por quase dez anos para solucionar o impasse, demanda revolvimento do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

5. A revisão do quantum indenizatório fixado a título de danos morais (R\$ 7.500,00), arbitrado com base na gravidade da ofensa, repercussão do dano e condições econômicas das partes, somente é admitida em hipóteses de valor irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso concreto, incidindo, também por esse aspecto, o óbice da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

6. Resultado do Julgamento: agravo interno 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2990683 - RJ(2025/0260754-4)

RELATOR : MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

AGRAVADO : ITAU UNIBANCO S.A

ADVOGADOS : JULIANO RICARDO SCHMITT - PR058885
PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - RJ207111

AGRAVADO : MARISTELA MOREIRA MENDES

ADVOGADA : MARIA DAS GRAÇAS CORREIA LIMA DE ANDRADE - RJ047754

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. DEVOUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. DANOS MORAIS. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto por incorporadora contra decisão monocrática que conheceu do agravo para conhecer em parte de recurso especial, fundado nas alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da CF, e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se é possível afastar os óbices das Súmula 83/STJ para permitir o exame, em recurso especial, da alegada violação ao art. 67-A da Lei nº 13.786/2018, relativamente à possibilidade de devolução integral ou parcial das parcelas pagas em contrato de compra e

venda de imóvel com alienação fiduciária, rescindido por culpa exclusiva da vendedora; e (ii) saber se é possível afastar o óbice da Súmula 7/STJ para reexaminar a configuração e o quantum da indenização por danos morais fixada em favor da adquirente.

III. Razões de decidir

3. O acórdão de origem, ao reconhecer a culpa exclusiva da promitente vendedora/construtora pela rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, em razão da entrega de unidade em posição diversa da prometida, e ao determinar a devolução integral das parcelas pagas com base na Súmula 543/STJ, harmoniza-se com a jurisprudência consolidada desta Corte, impondo a incidência da Súmula 83/STJ.

4. A alteração da conclusão do Tribunal local quanto à configuração dos danos morais, fundada na constatação de que a adquirente investiu suas economias em imóvel diverso do contratado, jamais usufruído, somada à inércia da vendedora por quase dez anos para solucionar o impasse, demanda revolvimento do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

5. A revisão do quantum indenizatório fixado a título de danos morais (R\$ 7.500,00), arbitrado com base na gravidade da ofensa, repercussão do dano e condições econômicas das partes, somente é admitida em hipóteses de valor irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso concreto, incidindo, também por esse aspecto, o óbice da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

6. Resultado do Julgamento: agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno interposto por **ERBE INCORPORADORA 001 S.A.**, contra decisão monocrática que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial da ora insurgente e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

O apelo extremo, fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, assim ementado (fl. 1214, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. UNIDADE ENTREGUE DIVERSA DA QUE FOI PROMETIDA. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO DA SÚMULA 543 DO EG. STJ. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DA FINANCEIRA, CUJO CONTRATO, CELEBRADO COM A AUTORA, DEVE SER MANTIDO. PRECEDENTES DO STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. PARCIAL REFORMA QUE SE IMPÕE.

1. A autora adquiriu, junto à BRSCAN SPE - RJ 5 S.A., mediante financiamento com o ITAÚ UNIBANCO S.A., a unidade 117 do empreendimento Condomínio Condado Aldeia dos Reis, em Mangaratiba/RJ.
2. Escolha da unidade em razão de sua localização, por ser o último apartamento do pavimento térreo do bloco 01, afastado da piscina e restaurante, porque a mãe da apelante é pessoa idosa.
3. Constatação pela autora, quando da entrega das chaves, que o imóvel teria tido alterada sua placa de identificação, e em seu lugar estava a unidade 115, já ocupada por outra pessoa, ficando a de nº 117 localizada do lado esquerdo do corredor, próximo à área de lazer e à piscina.
4. Tentativa frustrada de rescisão do contrato na via administrativa, mesmo após notificação da construtora.
5. Autora que logrou comprovar os fatos constitutivos do seu direito, uma vez que no RGI, e na planta baixa anexada ao contrato, consta que do lado esquerdo da unidade estaria o apartamento 116, e ao lado direito o terreno do Condomínio referente ao recuo do edifício. Assim, num raciocínio lógico, o imóvel só poderia estar ao final do corredor, do lado direito. Do contrário, a unidade 116 teria que estar ao seu lado direito e os fundos do Condomínio, ao seu lado esquerdo.
6. Fotos trazidas pela autora que demonstram claramente que a unidade que lhe foi entregue está do lado esquerdo, ao final do corredor, ao lado da unidade 116, ao passo que a unidade 115 é que está ao lado direito - onde deveria, de fato, estar a unidade adquirida.
7. Aplicação do enunciado de súmula nº 543 do STJ. Inaplicabilidade dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, por não se tratar de hipótese de inadimplemento da fiduciante.
8. Financiamento firmado com o ITAÚ UNIBANCO S.A. que, contudo, deve subsistir, uma vez que nenhum vício foi constatado quando da celebração do contrato respectivo, já que o valor que a autora pretendia financiar foi, de fato, financiado. Entendimento do Eg. STJ.
9. Dano moral configurado.
10. Apelo parcialmente provido para julgar procedente a pretensão autoral com relação à ré BRSCAN SPE - RJ 5 S.A. e improcedente quanto ao ITAÚ UNIBANCO S.A., e declarar rescindido o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, apenas quanto à relação jurídica existente entre a autora e a vendedora, que deverá: a) restituir à autora, integralmente, todas as parcelas adimplidas, relativamente ao imóvel objeto da avença, inclusive as que foram pagas pela compradora à financeira, corrigidas desde o desembolso e com juros a partir da citação; b) pagar as parcelas restantes do contrato de alienação fiduciária ao credor fiduciante, que, após satisfação do seu crédito, restituirá o imóvel à vendedora; c) pagar à apelante indenização por dano moral no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), corrigidos a partir da publicação deste Acórdão e com juros desde a citação.

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados (fls. 1302-1307, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 1310-1326, e-STJ), a parte insurgente apontou, além de dissídio jurisprudencial, violação aos seguintes artigos: **a)** 104 do Código Civil, ao sustentar que o contrato de compra e venda foi aperfeiçoado com a alienação fiduciária, sendo impossível sua rescisão; **b)** 67-A da Lei nº 13.786/2018, ao argumentar que a devolução integral dos valores pagos pela adquirente contraria a legislação específica; **c)** Lei nº 9.514/1997, ao defender que a relação jurídica deveria ser regida exclusivamente pelas normas da alienação fiduciária, afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor; **d)** 884 e 944, parágrafo único, do CC, alegando a inexistência de danos morais.

Contrarrazões às fls. 1354-1372, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo (fls. 1378-1395, e-STJ), dando ensejo ao agravo de fls. 1402-1407, e-STJ, visando destrancar aquela insurgência.

Contraminuta às fls. 1414-1422, e-STJ.

Em decisão singular (fls. 1440-1450, e-STJ), conheceu-se do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-se provimento, ante: a) a deficiência da fundamentação e a existência de fundamentos inatacados, com incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284/STF, além da aplicação da Súmula 83/STJ; b) a necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e de revolvimento do conjunto fático-probatório, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, inclusive quanto à revisão do dano moral e das demais conclusões do acórdão recorrido.

Daí o presente agravo interno (fls. 1454-1459, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta a inaplicabilidade dos óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ, por versar a controvérsia sobre matéria eminentemente de direito, sem necessidade de reexame de fatos e cláusulas contratuais.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte insurgente são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos.

Inicialmente, consigno que não houve impugnação da parte agravante acerca da aplicação do óbice das Súmulas 283 e 284 do STF à pretensão de reconhecimento da violação do artigo 104 do CC e à Lei 9.514/97. Dessa forma, resta preclusa a análise da controvérsia relacionada aos referidos dispositivos.

1. Consoante asseverado no *decisum* agravado, a parte insurgente alegou vulneração ao **art. 67-A da Lei nº 13.786/2018**, argumentando que a devolução integral dos valores pagos pela adquirente contraria a legislação específica.

Sustentou que a retenção de parte dos valores pagos seria permitida, conforme entendimento do STJ em casos análogos.

Acerca da controvérsia, a Corte de origem assim consignou (fl. 1221, e-STJ):

Constata-se, assim, ao contrário do que entendeu o d. Juízo sentenciante, que a autora/apelante logrou demonstrar o fato constitutivo do seu direito, até porque há verossimilhança em suas alegações, e ela chegou a recusar o recebimento das chaves e a notificar a ré acerca de sua intenção de rescindir o contrato – não porque se arrependeu, mas porque a unidade entregue tinha localização diversa daquela que foi anunciada e vistoriada.

Deve, pois, ser aplicado o enunciado de súmula nº 543 do Eg. STJ, in verbis:

Súmula 543: 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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. – grifou-se

A Corte de origem reconheceu que a autora comprovou o fato constitutivo de seu direito, demonstrando que o imóvel entregue estava situado em posição diversa daquela anunciada e previamente vistoriada, circunstância que legitimou a recusa das chaves e a comunicação de rescisão contratual. Com base na Súmula 543 do STJ, foi determinada a devolução integral das parcelas pagas, porquanto o desfazimento do ajuste decorreu de culpa exclusiva da promitente vendedora/construtora.

Na hipótese, a conclusão acima está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade.

Precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. PROCEDIMENTO DE RESOLUÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97. INAPLICABILIDADE. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR.

DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM SUA INTEGRALIDADE.
SÚMULA 543/STJ . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior entende que "a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário"(REsp 1.739.994/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021).

2. O entendimento pacificado no STJ, sedimentado na Súmula 543, é de que, nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade (AgInt no AREsp 2.151.315/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.441.922/RO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 4/6/2024.)

Deve ser mantida, na hipótese, a incidência do óbice da Súmula 83 do STJ.

2. No que toca à pretensão de afastamento do óbice da Súmula 7/STJ, não assiste razão à parte agravante.

Consoante assente na decisão agravada, a parte insurgente alegou violação aos artigos **884 e 944, parágrafo único, do Código Civil**, alegando a inexistência de danos morais.

Sobre o tema, a Corte local assim consignou (fls. 1222-1223, e-STJ):

Quanto ao dano moral, não há dúvida de que a autora sofreu dissabor que ultrapassa os aborrecimentos comuns cotidianos, já que investiu suas economias na aquisição de imóvel do qual nunca, na verdade, usufruiu, por ser diverso do que foi adquirido.

É intuitivo que, com sua conduta, a segunda ré causou à apelante dissabor que atingiu seu âmago, seu íntimo, e que lhe trouxe aflição e desgosto que justificam a reparação extrapatrimonial, especialmente se considerado que o negócio foi celebrado há quase dez anos e a ré nada fez, em sede administrativa, para resolver o imbróglio, mesmo após notificada.

No tocante ao valor indenizatório, devem norteá-lo critérios como a gravidade da ofensa, a repercussão do dano, as condições econômicas do ofensor e pessoais da vítima. Importa cuidar para que o dito valor preste uma reparação satisfatória, com base na razoabilidade, já que é impossível a relação de equivalência com o dano extrapatrimonial.

Assim, valorados o interesse jurídico lesado e as circunstâncias do caso, entende-se como justo e suficiente o valor indenizatório de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Sobre o tema acima, o órgão julgador, amparado nas peculiaridades do caso concreto e nas provas acostadas aos autos, concluiu que a autora sofreu danos morais que ultrapassaram os aborrecimentos cotidianos, considerando que investiu suas economias na aquisição de um imóvel que nunca usufruiu, por ser diverso do contratado, e que a conduta da segunda ré causou aflição e desgosto, especialmente diante da inércia administrativa para resolver o problema ao longo de quase dez anos. Com base na gravidade da ofensa, na repercussão do dano e nas condições econômicas das partes, fixou-se o valor da indenização por danos morais em R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), como reparação justa e razoável.

Para alterar tais conclusões, na forma como posta nas razões do apelo extremo, seria necessário o revolvimento de aspectos fáticos e provas dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DANOS MORAIS. VALOR. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 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. 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. Para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão de descaracterizar a mora da recorrente, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

4. "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"(Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos.

4.1. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ(Súmula n. 83/STJ).

5. No caso concreto, 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 ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

6. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal a quo não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

7. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

8. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.363.198/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. A revisão do quantum fixado a título de danos morais somente é permitida quando irrisório ou exorbitante o valor. Ausente tais circunstâncias, a análise encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.943.532/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021.)

Desta forma, para alterar o entendimento do Tribunal local, na forma como posta, seria necessário novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme previsto na Súmula 7/STJ.

Registra-se, por fim, que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea “a” quanto pela alínea “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal. Precedentes: AgInt no REsp 1765794/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/2020, DJe 12/11/2020; AgInt no REsp 1886167/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 22/10/2020; AgInt no AREsp 1609466/ SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/09/2020, DJe 23/09/2020.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

3. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.990.683 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0260754-4

Número de Origem:

02885846120178190001 202524505839 2885846120178190001

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

AGRAVADO : ITAU UNIBANCO S.A

ADVOGADOS : JULIANO RICARDO SCHMITT - PR058885

PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - RJ207111

AGRAVADO : MARISTELA MOREIRA MENDES

ADVOGADA : MARIA DAS GRAÇAS CORREIA LIMA DE ANDRADE - RJ047754

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

AGRAVADO : ITAU UNIBANCO S.A

ADVOGADOS : JULIANO RICARDO SCHMITT - PR058885

PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - RJ207111

AGRAVADO : MARISTELA MOREIRA MENDES

ADVOGADA : MARIA DAS GRAÇAS CORREIA LIMA DE ANDRADE - RJ047754

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026