



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3004349 - MT
(2025/0286597-3)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL BRISAS DO PARQUE CONSTRUTORA
LTDA
ADVOGADO : MARIO MARCIO DE OLIVEIRA RIBEIRO - MT004971
AGRAVADO : SAMIRA SOUZA WEYDMANN
ADVOGADO : PAULO EURICO MARQUES LUZ - MT0060700

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ÔNUS DA PROVA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO NA TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A conclusão do Tribunal de origem quanto à quitação do preço e à ausência de contraprova idônea pela recorrente tem natureza fático-probatória, insuscetível de revisão na via do especial (Súmula 7/STJ).
2. Diante de situação excepcional, como o atraso excessivo e sem justificativa na transferência do imóvel verificado no caso concreto, fica configurada hipótese que autoriza a reparação por danos morais. Precedentes.
3. Eventual alteração dessa conclusão exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência incabível na via do especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.
4. Agravo interno a que se nega 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3004349 - MT(2025/0286597-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : RESIDENCIAL BRISAS DO PARQUE CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : MARIO MARCIO DE OLIVEIRA RIBEIRO - MT004971
AGRAVADO : SAMIRA SOUZA WEYDMANN
ADVOGADO : PAULO EURICO MARQUES LUZ - MT0060700

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ÔNUS DA PROVA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO NA TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A conclusão do Tribunal de origem quanto à quitação do preço e à ausência de contraprova idônea pela recorrente tem natureza fático-probatória, insuscetível de revisão na via do especial(Súmula 7/STJ).
2. Diante de situação excepcional, como o atraso excessivo e sem justificativa na transferência do imóvel verificado no caso concreto, fica configurada hipótese que autoriza a reparação por danos morais. Precedentes.
3. Eventual alteração dessa conclusão exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência incabível na via do especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RESIDENCIAL BRISAS DO PARQUE CONSTRUTORA LTDA em face de decisão singular de minha lavra, na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial manejado pela parte.

Na decisão, às fls. 525-528, entendi que a análise do recurso especial interposto pelo agravante demanda o reexame de fatos e provas, razão pela qual há óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

No agravo interno, às fls. 532-541, o agravante defende que a análise do recurso especial, quanto à suposta violação aos arts. 6º, VIII, Código de Defesa do Consumidor e 373, I e II, do Código de Processo Civil, não demandaria o reexame de fatos e provas, mas apenas a aplicação correta das regras de direito probatório, o que seria matéria de direito.

Sustenta que, em relação à suposta violação ao art. 186 do Código Civil, da mesma forma, a matéria seria eminentemente jurídica, motivo pelo qual não haveria óbice da Súmula 7 desta Corte.

Impugnação às fls. 544-548.

É o relatório.

VOTO

Cuida-se, na origem, de ação proposta por Samira Souza Weydmann, que alega, em síntese, ter adquirido uma unidade imobiliária junto às empresas Residencial Brisas do Parque Construtora Ltda., ora agravante, e Sisan Engenharia Ltda.. Sustenta que, embora tenha quitado integralmente o preço do imóvel, a transferência da propriedade ainda não foi efetivada. Assim, demandou a adjudicação compulsória do bem, além de indenização por danos morais.

Em sentença, o Juízo de primeira instância julgou procedente a demanda, determinando a transferência do imóvel e fixando os danos morais em R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Interposta apelação pela agravante, o Tribunal de origem negou provimento ao recurso. Entendeu o Tribunal local que **houve prova da quitação do imóvel**, razão pela qual a agravada possui direito à transferência do bem. Além disso, consignou que a permanência da agravante, por longo período, sem regularização dominial extrapola o mero dissabor e configura dano moral.

Vejamos trechos do acórdão (fls. 377-378):

Dito isso, verifica-se que a tese central da insurgência recursal é a ausência de prova de quitação. **No entanto, consta dos autos um robusto conjunto documental, relatório de conta corrente (id. 264140275), extratos bancários (id. 264140280), autorização da Caixa Econômica para cancelamento da propriedade fiduciária (id 264140283), que foram devidamente anexados à inicial e não foram infirmados por qualquer contraprova durante a instrução.**

Nota-se que a apelante, afirma não reconhecer como válidos os documentos apresentados pela parte autora a título de comprovação do adimplemento contratual, exigindo a juntada de recibos originais e autenticados pela Caixa Econômica Federal, correspondentes ao valor integral do imóvel. Tal exigência, contudo, inverte de forma indevida a lógica processual estabelecida, pois, conforme se verifica, houve decisão determinando expressamente a inversão do ônus da prova em favor da consumidora, nos termos do °, inciso VIII, do CDC.

Nesse cenário, embora substanciosas as alegações, incumbia à parte ré, ora apelante, demonstrar a inexistência ou a irregularidade dos pagamentos indicados pela autora, sobretudo diante dos extratos bancários e comprovantes juntados, que evidenciam a realização de depósitos em conta vinculada à empresa vendedora, ônus do qual não se desincumbiu (art.373, inc. II, do CPC).

Além disso, é incontroverso que a requerida Sisan, em sua contestação (id. 264141276), reconhece expressamente a quitação do imóvel pela autora, ao passo que a apelante, sem apresentar qualquer contraprova documental, limita-se a desqualificar genericamente os extratos e lançamentos apresentados.

Assim, como dito alhures, a apelada acostou aos autos contrato de compra e venda devidamente assinado pelas partes, extratos bancários, relatórios de conta corrente, além de autorização da Caixa Econômica Federal para o cancelamento da alienação fiduciária, o que só é possível após a quitação do valor total do imóvel, conforme regras do contrato e normas do sistema financeiro habitacional.

Ademais, o que se denota dos autos é que a recusa em promover a escritura definitiva decorre de divergências societárias internas entre os sócios, circunstância que, por evidente, não pode servir de óbice à consolidação da propriedade em favor de adquirente de boa-fé.

Assim como consta da decisão agravada, não houve equívoco do Tribunal de origem quanto à aplicação das disposições do Código de Processo Civil em relação ao ônus probatório.

Conforme se extrai dos trechos do acórdão acima referidos, o Tribunal de origem concluiu que a agravada se desincumbiu do ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, ao demonstrar a quitação do imóvel, nos termos do art. 373, inciso I, do CPC. Por sua vez, a agravante não se desincumbiu do ônus probatório que lhe competia, uma vez que não comprovou a inexistência ou eventual irregularidade dos pagamentos realizados, conforme dispõe o art. 373, inciso II, do CPC.

Ressalte-se que a impugnação dos documentos juntados pela agravada — tais como relatórios de conta corrente, extratos bancários e a autorização da Caixa Econômica Federal para o cancelamento da propriedade fiduciária do imóvel — incumbia à agravante, ônus este que não foi adequadamente cumprido.

Assim, ainda que se admitisse ter o Tribunal local atribuído à agravante o ônus de produzir prova de fato negativo (o que não se verifica), tal circunstância não modificaria o resultado do julgamento, uma vez que restou demonstrado que a agravada comprovou devidamente os fatos constitutivos de seu direito, que não foram devidamente impugnados.

Além disso, rever a conclusão do Tribunal de origem quanto à comprovação dos fatos constitutivos de seu direito pela agravada demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte.

Por fim, quanto à alegada violação ao art. 186 do Código Civil, observo que o Tribunal de origem entendeu que houve configuração de dano moral no caso, uma vez que a agravada permaneceu por longo período sem a regularização dominial do imóvel por ela adquirido.

Alterar a conclusão do Tribunal de origem, como consta da decisão agravada, demandaria não apenas a reavaliação jurídica dos fatos delineados no acórdão, mas, sim, o reexame de fatos e provas a fim de derruir as premissas fixadas no acórdão, o que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte.

Além disso, a meu ver, o acórdão proferido pelo Tribunal local está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que entende que há dano moral em casos análogos aos destes autos. Vejamos:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO. DANOS MORAIS. REEXAME FÁTICO E PROBATÓRIO(SÚMULA 7/STJ) . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. O eg. Tribunal estadual, com arrimo nos elementos probatórios dos autos, concluiu que houve atraso de aproximadamente três anos e meio no cumprimento da obrigação da recorrente em proceder à transferência da propriedade do imóvel objeto da lide e da própria baixa da hipoteca, de modo que a frustração da legítima expectativa do recorrido extrapolou o mero aborrecimento resultante do descumprimento contratual, acarretando significativa violação ao direito da personalidade, situação que comporta a compensação por danos morais. A pretensão de alterar esse entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

3. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.541.480/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 16/8/2024.)

AGRAVO INTERNO NA PET NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. ATRASO NA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE BAIXA DA HIPOTECA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas caracterizadoras da lesão extrapatrimonial.

2. Na hipótese, as instâncias de origem apontaram atraso de aproximadamente dois anos no cumprimento da obrigação da recorrente em proceder à transferência da propriedade do imóvel objeto da lide e da própria baixa da hipoteca, de modo que a frustração da legítima expectativa do recorrido extrapolou o mero aborrecimento resultante do descumprimento contratual, acarretando significativa violação ao direito da personalidade, situação que comporta a compensação por danos morais. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt na PET no AREsp n. 2.127.363/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.004.349 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0286597-3

Número de Origem:
10073309020218110041

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RESIDENCIAL BRISAS DO PARQUE CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADO : MARIO MARCIO DE OLIVEIRA RIBEIRO - MT004971

AGRAVADO : SAMIRA SOUZA WEYDMANN

ADVOGADO : PAULO EURICO MARQUES LUZ - MT0060700

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO -
IMPUTAÇÃO DO PAGAMENTO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RESIDENCIAL BRISAS DO PARQUE CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADO : MARIO MARCIO DE OLIVEIRA RIBEIRO - MT004971

AGRAVADO : SAMIRA SOUZA WEYDMANN

ADVOGADO : PAULO EURICO MARQUES LUZ - MT0060700

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026