



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3022881 - MT
(2025/0308051-7)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : UNIKO 87 EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA LOPES LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO LEINER LEAL ROSA - MT0077150
MARCELLE THOMAZINI OLIVEIRA PORTUGAL -
MT0102800
MARCO AURELIO MESTRE MEDEIROS - MT0154010
AGRAVADO : EURIVALDO SILVA PEREIRA
AGRAVADO : SORAYA VILAS BOAS HUSSEIN PEREIRA
ADVOGADO : FREDERICO LEONCIO GAIVA NETO - MT0135370

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. OBRIGAÇÃO DE FAZER. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. VALOR DOS DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
2. A questão relativa ao valor fixado a título de danos morais não foi objeto de debate na Corte de origem, a despeito da provocação dos embargos de declaração, o que atrai a incidência do óbice da Súmula 211/STJ.
3. 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 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3022881 - MT
(2025/0308051-7)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : UNIKO 87 EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA LOPES LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO LEINER LEAL ROSA - MT0077150
MARCELLE THOMAZINI OLIVEIRA PORTUGAL -
MT0102800
MARCO AURELIO MESTRE MEDEIROS - MT0154010
AGRAVADO : EURIVALDO SILVA PEREIRA
AGRAVADO : SORAYA VILAS BOAS HUSSEIN PEREIRA
ADVOGADO : FREDERICO LEONCIO GAIVA NETO - MT0135370

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. OBRIGAÇÃO DE FAZER. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. VALOR DOS DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
2. A questão relativa ao valor fixado a título de danos morais não foi objeto de debate na Corte de origem, a despeito da provocação dos embargos de declaração, o que atrai a incidência do óbice da Súmula 211/STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA LOPES LTDA. e UNIKO 87 EMPREENDIMENTOS LTDA. contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) incidência da Súmula 7/STJ quanto à ilegitimidade passiva e ao dano moral; b) incidência da Súmula 211/STJ quanto ao valor da indenização.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a controvérsia sobre a ilegitimidade passiva envolve qualificação jurídica de fatos incontroversos, com ofensa ao art. 485, VI, do Código de Processo Civil, o que afastaria a Súmula 7/STJ. Invoca precedentes que admitem exame da legitimidade passiva sem reexame de provas (fls. 667-668).

Alega, ainda, violação dos arts. 186, 927 e 944 do Código Civil. Sustenta que o dano moral por vícios construtivos possui caráter excepcional e não se presume, requerendo análise jurídica sobre subsunção dos fatos reconhecidos ao conceito legal de dano. Afirma desproporção do valor à luz do art. 944 do CC (fl. 668).

Por fim, defende a incidência do art. 1.025 do CPC quanto ao prequestionamento ficto do tema do valor da indenização. Aponta os embargos de declaração e requer conhecimento da matéria, indicando os arts. 485, VI, 373 e 1.025 do CPC e 186, 927 e 944 do CC como violados (fls. 668-669).

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que o acolhimento das teses exige reexame de provas, o que mantém a Súmula 7/STJ. Defende a manutenção da Súmula 211/STJ sobre o valor fixado para o dano moral por ausência de debate no acórdão. Sustenta repetição de argumentos e requer majoração de honorários (fls. 675-678).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, os autores propuseram ação de obrigação de fazer com indenização por danos materiais e morais por vícios construtivos no apartamento 1801, cobertura do Residencial Uniko 87. Descreveram infiltrações, fissuras e falhas de acabamento e juntaram laudos, além de narrativa sobre suporte técnico não atendido pelas rés (fls. 538-540).

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido. Determinou reparos nas infiltrações do laudo de 10/10/2023 e fixou danos morais solidários em R\$ 8.000,00, com juros legais e correção. Condenou ao pagamento de custas e honorários de 15% sobre o valor da condenação, conforme o CPC (fl. 540).

O Tribunal de origem manteve a responsabilidade objetiva e solidária. Considerou insuficiente o documento unilateral sobre intervenção de terceiros e reconheceu dano moral pela aquisição de imóvel de alto valor com vícios e pela necessidade de duas ações judiciais. Majorou honorários para 20% (fls. 541-543).

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

Alega a parte ser ilegítima para a demanda. O Tribunal estadual, entretanto, destacou, sobre o tema, que o único documento em que a parte embasa esse fato "foi produzido de forma unilateral pelas apelantes e, intimadas para especificar as provas que pretendiam produzir deixaram transcorrer o prazo sem se manifestarem (ID n. 267329760), desse modo, não foram efetivamente comprovadas as alterações que levariam à perda da garantia" (fl. 541).

Dessa forma, alterar a conclusão a que chegou o Tribunal de origem, no que se refere ao tema, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7/STJ.

Acerca dos danos morais, é entendimento do Superior Tribunal de Justiça que "o dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel" (AgInt no AREsp n. 1.288.145/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/11/2018, DJe de 16/11/2018).

E, sobre a questão, o Tribunal estadual destacou que "o fato de os apelados terem adquirido um apartamento de alto custo e que foi entregue com inúmeros vícios de construção, que foi necessário o ajuizamento de duas ações para que fossem sanados, caracteriza abalo moral passível de reparação" (fl. 541).

Alterar a conclusão a que chegou o Tribunal de origem, no que se refere à questão, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7/STJ.

A tese da parte recorrente a respeito do valor fixado a título de danos morais, não foi objeto de análise pelo Tribunal local, embora opostos embargos de declaração.

Aplicável, assim, o verbete n. 211 desta Corte.

Quanto à majoração de honorários requerida pela parte ora agravada, cumpre ressaltar que, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, só tem cabimento quando inaugurada uma nova instância, não sendo essa a hipótese em apreço.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.022.881 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0308051-7

Número de Origem:
10084904820248110041

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

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 : UNIKO 87 EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA LOPES LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO LEINER LEAL ROSA - MT0077150

MARCELLE THOMAZINI OLIVEIRA PORTUGAL - MT0102800

MARCO AURELIO MESTRE MEDEIROS - MT0154010

AGRAVADO : EURIVALDO SILVA PEREIRA

AGRAVADO : SORAYA VILAS BOAS HUSSEIN PEREIRA

ADVOGADO : FREDERICO LEONCIO GAIVA NETO - MT0135370

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : UNIKO 87 EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA LOPES LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO LEINER LEAL ROSA - MT0077150

MARCELLE THOMAZINI OLIVEIRA PORTUGAL - MT0102800

MARCO AURELIO MESTRE MEDEIROS - MT0154010

AGRAVADO : EURIVALDO SILVA PEREIRA

AGRAVADO : SORAYA VILAS BOAS HUSSEIN PEREIRA

ADVOGADO : FREDERICO LEONCIO GAIVA NETO - MT0135370

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026