SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3068653 - RJ (2025/0382502-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	:	JOSE LUIS PUMAR PEREZ
AGRAVADO	:	ANA MARIA PUMAR PEREZ
AGRAVADO	:	ALEXANDRE PUMAR PEREZ
ADVOGADO	:	MARCELO COHEN DE ALMEIDA PINHO - RJ128806

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. DEMORA NA BAIXA DE HIPOTECA. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, a partir da tese de que o atraso injustificado na baixa de hipoteca não gerou danos morais por ser mero inadimplemento contratual, seria necessário o revolvimento fático-probatórios dos autos, o que recai no óbice da Súmula nº 7/STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA58176982 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/07/2026 16:25:10
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: e9e42f69-d568-4a96-9ed6-0a2a3928cc78

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3068653 - RJ (2025/0382502-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	:	JOSE LUIS PUMAR PEREZ
AGRAVADO	:	ANA MARIA PUMAR PEREZ
AGRAVADO	:	ALEXANDRE PUMAR PEREZ
ADVOGADO	:	MARCELO COHEN DE ALMEIDA PINHO - RJ128806

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. DEMORA NA BAIXA DE HIPOTECA. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, a partir da tese de que o atraso injustificado na baixa de hipoteca não gerou danos morais por ser mero inadimplemento contratual, seria necessário o revolvimento fático-probatórios dos autos, o que recai no óbice da Súmula nº 7/STJ.

2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. DIREITO DO CONSUMIDOR. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM DEVOLUÇÃO DO SINAL DE RESERVA. QUITAÇÃO DA DÍVIDA. DEMORA NA BAIXA DO GRAVAME. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANO MORAL. QUANTUM FIXADO DENTRO DOS PARÂMETROS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO. 1. Trata-se de apelação cível interposta contra sentença de procedência proferida em ação de obrigação de fazer*

Documento eletrônico VDA57296765 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:11
Código de Controle do Documento: ad42d3d5-d577-474a-b3e7-4cbb26b360ca

cumulada com indenizatória, fulcrada no inadimplemento contratual por parte das rés, no sentido de cancelar a hipoteca que gravava o imóvel para garantia de crédito junto ao segundo réu, no prazo de até 180 dias a contar da assinatura da "escritura pública de compra e venda" (index 55), o que não foi feito até o ajuizamento da presente demanda, apesar da quitação da dívida. 2. A sentença julgou procedentes os pedidos para (i) tornar sem efeito para os autores a cláusula c.1, no que tange à hipoteca averbada na matrícula 407146, e determinar a expedição de ofício ao 9º RGI, no sentido de que cancele e baixe a hipoteca averbada no registro do imóvel com matrícula nº 407146 (AV - 2); (ii) condenar apenas a primeira ré (JFE 32 Empreendimentos Imobiliários LTDA.) a compensar os autores pelos danos morais experimentados, no valor de R$ 10.000,00, para cada um, acrescido de correção monetária a contar da publicação da presente e de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. 3. Sobreveio recurso de apelação da primeira ré com espeque nos seguintes argumentos: (I). prejudicial de mérito, tendo em vista o deferimento do processamento da sua recuperação judicial ocorrida em 12/05/2020, devendo a questão se submeter à analise daquele Juízo; (II) que o procedimento de baixa do gravame não é um ato simples e de fácil cumprimento, mas sim de um de ato complexo, que depende da cooperação de terceiros e de prazos diversificados; (III) inaplicabilidade do CDC no caso concreto; (IV) que a inadimplência dos compradores gerou uma imensa crise financeira e desequilíbrio financeiro para as incorporadoras, o que culminou, irremediavelmente, na propositura do processo de recuperação judicial; (V) inexistência de dano moral indenizável ou alternativamente que a verba indenizatória seja reduzida; e (VI) que os juros moratórios incidam a partir da sentença. 4. Preliminar de competência do Juízo Empresarial em que se processa a recuperação judicial do Grupo João Fortes para apreciar a pretensão autoral que se afasta. 5. Conforme assentado pelo STJ, "a formação de um juízo universal e indivisível, dotado de competência para conhecer de todas as ações sobre bens, interesses e negócios do devedor, somente foi prevista na LFRE para as hipóteses de falência (art. 76), não havendo regra semelhante incidindo sobre os casos que envolvam processos de recuperação judicial". (REsp 1868182/BA, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/05/2020, DJe 29/05/2020). 6. No caso, a ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória, por expressa previsão legal, não se submete à competência do Juízo recuperacional, conforme art. 6°, §1° da Lei 11.101/2005." (e-STJ fls. 708/712)

Os embargos de declaração foram acolhidos, nos termos da seguinte ementa:

"*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ERRO MATERIAL HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM GRAU RECURSAL. PROVIMENTO. 1. Os embargos declaratórios destinam-se a sanar obscuridade, contradição, omissão e erro material no decisum, estando seu cabimento adstrito às hipóteses legais previstas no art. 1.022 do Novo Código de Processo Civil. 2. Pugna a embargante pela fixação dos honorários advocatícios de sucumbência em grau recursal. 3. Consoante os ensinamentos de Fredie Didier Jr. e Leonardo Carneiro da Cunha, considera-se "omissa a decisão que não se manifestar: a) sobre um pedido; b) sobre argumentos relevantes lançados pelas partes (para o acolhimento do pedido, não é necessário o enfrentamento de todos os argumentos deduzidos pela parte, mas para o não acolhimento, sim, sob pena de ofensa à garantia do contraditório); c) ausência de questões de ordem pública, que são apreciáveis de ofício pelo magistrado, tenham ou não sido suscitadas pela parte. 4. Bem de ver que o art. 85, § 1º, do CPC, dispõe expressamente que são devidos honorários "nos recursos interpostos, cumulativamente". 5. No caso, o acordão embargado ao*

Documento eletrônico VDA57296765 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:11
Código de Controle do Documento: ad42d3d5-d577-474a-b3e7-4cbb26b360ca

majorar os honorários sucumbenciais, na forma do artigo 85, § 11, do CPC, acabou por fixar o mesmo percentual estabelecido na sentença recorrida, no montante de 15% sobre o valor da condenação. 6. Portanto, observando-se o percentual já fixado pelo julgador a quo, os honorários de sucumbência devem ser majorados em 3% sobre o montante já estabelecido (15%), totalizando 18%, incidentes sobre o valor da condenação. 7. Recurso provido." (e-STJ fls. 746/747)

No recurso especial, a parte recorrente alega violação dos artigos 186 e 927 do Código Civil, sustentando que o acórdão recorrido reconheceu dano moral com base em mero inadimplemento contratual (demora na baixa do gravame), sem comprovação de circunstância excepcional apta a configurar lesão a direito da personalidade.

Após as contrarrazões (e-STJ fls. 769/782), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No caso, a controvérsia cinge-se à configuração de dano moral em razão da demora injustificada da construtora em providenciar a baixa da hipoteca após a quitação integral do preço pelo adquirente.

A respeito, o Tribunal de origem concluiu que o atraso significativo, ultrapassando 180 dias, frustrou o pleno exercício do direito de propriedade, configurando abuso e ofensa aos direitos da personalidade.

Com efeito, para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, a partir da tese de que o atraso injustificado na baixa de hipoteca não gerou danos morais por ser mero inadimplemento contratual, seria necessário o revolvimento fático-probatórios dos autos, o que recai no óbice da Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA BAIXA DA HIPOTECA. DANO MORAL CARACTERIZADO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. DESCABIMENTO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.
1. A alteração da conclusão do acórdão recorrido, que reconheceu a existência de dano moral decorrente na demora de proceder à baixa da hipoteca, exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial"
(AREsp n. 3.022.891/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026.)

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANO MORAL POR ATRASO NA BAIXA DE HIPOTECA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
I. CASO EM EXAME
1. Agravo interno contra decisão que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento, por ausência de negativa de prestação jurisdicional e incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

Documento eletrônico VDA57296765 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:11
Código de Controle do Documento: ad42d3d5-d577-474a-b3e7-4cbb26b360ca

2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer cumulada com pedido indenizatório, voltada à baixa de gravame hipotecário e compensação por danos morais. O valor da causa foi fixado em R$ 15.000,00.
3. A sentença julgou procedentes os pedidos, determinando a baixa do gravame e condenando os réus, solidariamente, ao pagamento de R$ 10.000,00 para cada autor.
4. A Corte a quo manteve integralmente a sentença.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve omissão do acórdão recorrido quanto à tese de que o dano moral não se presume em inadimplemento contratual, com violação do CPC, art. 489, § 1º, IV, e art. 1.022, parágrafo único, II; (ii) saber se incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, ou se a pretensão demanda apenas revaloração jurídica; e (iii) saber se o acórdão contrariou o CC, arts. 186 e 927, ao presumir dano moral por atraso na baixa de hipoteca sem circunstância excepcional.
III. RAZÕES DE DECIDIR
6. Não se configurou negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão estadual enfrentou de forma suficiente as questões relevantes, distinguindo a hipótese de mero inadimplemento de falha na prestação do serviço, à luz do CPC, arts. 489 e 1.022.
7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porque a tese de mero inadimplemento demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, providências incompatíveis com a via especial.
8. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o atraso prolongado e injustificado na baixa de hipoteca caracteriza dano moral reparável, alinhando a conclusão da origem à jurisprudência desta Corte.
IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Agravo interno desprovido.
Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta de modo claro e suficiente as questões relevantes, conforme o CPC, arts. 489 e 1.022. 2. A Súmula n. 5 do STJ obsta a interpretação de cláusulas contratuais, e a Súmula n. 7 do STJ obsta o revolvimento do conjunto fático-probatório na via especial. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando a conclusão do acórdão recorrido está em consonância com a orientação da Corte sobre o dano moral decorrente de atraso prolongado e injustificado na baixa de hipoteca."
Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, 1.022; CC, arts. 186, 927.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83"
(AgInt no AREsp n. 2.677.893/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 22/12/2025.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. IMÓVEL. QUITAÇÃO. HIPOTECA. BAIXA. AUSÊNCIA. DISPOSIÇÃO DO BEM. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. INDENIZAÇÃO. QUANTIA FIXADA. RAZOABILIDADE. REDUÇÃO. INVIABILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a verificar se o dano moral decorrente da ausência de baixa na hipoteca do imóvel e a razoabilidade do valor fixado a título de indenização estão caracterizados.
3. Na hipótese, a modificação dos parâmetros adotados pelo tribunal de origem, para concluir que houve apenas mero descumprimento contratual, implicaria em reexame fático-probatório dos autos, procedimento inadmissível no âmbito do recurso especial. Súmula nº 7/STJ.
4. O caso concreto não comporta a excepcional revisão pelo Superior Tribunal de Justiça, pois o valor indenizatório, arbitrado em R$ 10.000,00 (dez mil reais), não se revela exorbitante para reparar o dano moral. Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo interno não provido"
(AgInt no AREsp n. 1.927.269/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022.)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Documento eletrônico VDA57296765 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:11
Código de Controle do Documento: ad42d3d5-d577-474a-b3e7-4cbb26b360ca

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 18% (dezoito por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 20% (vinte por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57296765 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:11
Código de Controle do Documento: ad42d3d5-d577-474a-b3e7-4cbb26b360ca

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.068.653 / RJ

Número Registro: 2025/0382502-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00059183720208190209 202524510522 59183720208190209

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
	DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
	ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	: JOSE LUIS PUMAR PEREZ
AGRAVADO	: ANA MARIA PUMAR PEREZ
AGRAVADO	: ALEXANDRE PUMAR PEREZ
ADVOGADO	: MARCELO COHEN DE ALMEIDA PINHO - RJ128806
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - HIPOTECA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA58139145 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:57:54
Código de Controle do Documento: ab3a4dfa-a729-4edc-be64-240fa3f2d8b5

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58139145 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:57:54
Código de Controle do Documento: ab3a4dfa-a729-4edc-be64-240fa3f2d8b5