SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3117526 - MG (2025/0466285-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ALPHAVILLE BELO HORIZONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	:	ETECCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
		GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
AGRAVADO	:	RAUL ALVES SANTANA JUNIOR
AGRAVADO	:	SANDRA MARIA DE SOUZA SANTANA
ADVOGADO	:	DOUGLAS FRANKLIN VIEIRA BRANDÃO - MG128339

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 186, 187 E 927 DO CC. DEFICIÊNCIA NA IMPUGNAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de indenização por danos morais.

2. O objetivo recursal é decidir se há violação dos arts. 186, 187 e 927 do CC e se é possível afastar a condenação por dano moral.

3. A impugnação é genérica e não enfrenta o núcleo decisório firmado na origem, que reconhece má-fé na omissão de débitos pretéritos e a consequente impossibilidade de lavratura de escritura, incidindo as Súmulas 283 e 284 do STF.

4. Revisar a conclusão sobre a configuração de dano moral demanda reexame de fatos e provas, providência incompatível com recurso especial, atraindo a Súmula 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA59439664 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/08/2026 16:21:21
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2026. Código de Controle do Documento: 7f207a9d-d473-4cc2-8358-a8b9613ce422

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59439664 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/08/2026 16:21:21
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2026. Código de Controle do Documento: 7f207a9d-d473-4cc2-8358-a8b9613ce422

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3117526 - MG (2025/0466285-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ALPHAVILLE BELO HORIZONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	:	ETECCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
		GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
AGRAVADO	:	RAUL ALVES SANTANA JUNIOR
AGRAVADO	:	SANDRA MARIA DE SOUZA SANTANA
ADVOGADO	:	DOUGLAS FRANKLIN VIEIRA BRANDÃO - MG128339

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 186, 187 E 927 DO CC. DEFICIÊNCIA NA IMPUGNAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de indenização por danos morais.

2. O objetivo recursal é decidir se há violação dos arts. 186, 187 e 927 do CC e se é possível afastar a condenação por dano moral.

3. A impugnação é genérica e não enfrenta o núcleo decisório firmado na origem, que reconhece má-fé na omissão de débitos pretéritos e a consequente impossibilidade de lavratura de escritura, incidindo as Súmulas 283 e 284 do STF.

4. Revisar a conclusão sobre a configuração de dano moral demanda reexame de fatos e provas, providência incompatível com recurso especial, atraindo a Súmula 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA59144367 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:43
Código de Controle do Documento: 3c86e37e-ea3f-43af-9c40-dce9cec52d0f

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ALPHAVILLE BELO HORIZONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ETECCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (ALPHAVILLE e ETECCO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITOS DE IPTU E TAXA DE CONDOMÍNIO OMITIDOS. IMPOSSIBILIDADE DE LAVRATURA DA ESCRITURA DEFINITIVA. DANO MORAL CONFIGURADO. MANUTENÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM PRIMEIRO GRAU. RECURSOS DESPROVIDOS.*
> *I. CASO EM EXAME Ação de indenização por danos morais e materiais ajuizada pelos Apelantes adesivos em face dos Apelantes principais, em razão de descumprimento contratual relacionado à promessa de compra e venda de imóvel. Os Apelantes adesivos alegaram que, apesar de adimplirem integralmente o contrato, foram impossibilitados de lavrar a escritura definitiva por existência de débitos pretéritos de IPTU e taxa de condomínio omitidos pelos Apelantes principais. Pleitearam indenização por danos morais e materiais, multa contratual, taxa de fruição e reembolso de honorários advocatícios. Sentença de parcial procedência reconheceu a existência de dano moral e fixou indenização no valor de R$ 2.500,00 para cada autor, além de multa contratual. Recursos de apelação interpostos por ambas as partes.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (i) verificar se houve conduta ilícita dos Apelantes principais apta a gerar danos morais indenizáveis; e (ii) avaliar a adequação do valor fixado a título de indenização por danos morais.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR Os Apelantes principais omitem, no momento da celebração do contrato, a existência de débitos pretéritos de IPTU (2016-2020) e de taxa de condomínio, que inviabilizam a lavratura da escritura pública definitiva do imóvel pelos Apelantes adesivos, configurando descumprimento contratual e violação ao princípio da boa-fé objetiva. A impossibilidade de escriturar o imóvel impede os Apelantes adesivos de realizarem o projeto arquitetônico e a construção pretendida, frustrando suas legítimas expectativas e gerando constrangimento, configurando o dano moral indenizável. A fixação do quantum indenizatório pelo juiz deve observar critérios de razoabilidade e proporcionalidade, levando em conta o grau de culpa, o impacto à dignidade dos ofendidos e as circunstâncias do caso concreto. O valor de R$ 2.500,00 para cada autor, arbitrado na sentença, revela-se adequado para reparar o dano sofrido, sem configurar enriquecimento sem causa. Os pedidos de majoração e redução do valor da indenização por danos morais não encontram amparo nos elementos constantes dos autos.*
> *IV. DISPOSITIVO E TESE*
> *Recursos desprovidos.*
> *Tese de julgamento: Omitir débitos tributários e de condomínio, que inviabilizem a lavratura de escritura definitiva de imóvel prometido à venda, configura descumprimento contratual e gera dano moral indenizável. O arbitramento de indenização por danos morais deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, evitando o*

Documento eletrônico VDA59144367 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:43
Código de Controle do Documento: 3c86e37e-ea3f-43af-9c40-dce9cec52d0f

> *enriquecimento sem causa e garantindo a efetiva reparação."* (e-STJ, fls. 492-493)

Os embargos de declaração de ALPHAVILLE e ETECCO foram rejeitados (e-STJ, fls. 521-525).

Nas razões do agravo, ALPHAVILLE e ETECCO apontaram **(1)** não incidência da Súmula 7/STJ, por se tratar de revaloração jurídica dos fatos; e **(2)** usurpação da competência do Superior Tribunal de Justiça no juízo de admissibilidade.

Houve apresentação de contraminuta por RAUL ALVES SANTANA JUNIOR e SANDRA MARIA DE SOUZA SANTANA (RAUL e SANDRA) [e-STJ, fls. 573-575].

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alínea *a*, da CF, ALPHAVILLE e ETECCO alegaram violação dos arts. 186, 187 e 927 do CC ao manter condenação por dano moral em hipótese de mero inadimplemento contratual decorrente de atraso na entrega do imóvel.

(1) Dos danos morais

ALPHAVILLE e ETECCO apontaram afronta aos arts. 186, 187 e 927 do CC, em virtude da manutenção de condenação por danos morais em hipótese de simples descumprimento contratual, motivado pelo atraso na entrega do imóvel.

Sobre o tema, o TJMG consignou que, embora os compradores tenham realizado o pagamento integral dos valores devidos, foram impedidos de lavrar a escritura definitiva em razão de débitos de IPTU anteriores ao contrato, omitidos pelos vendedores, cuja conduta, caracterizada pela má-fé, frustrou a utilização do imóvel e ensejou a configuração de dano moral indenizável, conforme transcrição a seguir:

> *É incontroverso que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel objeto de loteamento Lote L13 no empreendimento localizado em Vespasiano em 28 de dezembro de 2020, doc. 07.*
> *Ademais, os Apelantes adesivos realizaram o pagamento da integralidade do preço, conforme declaração de quitação, doc. 08, em 02 de março de 2021, cumprindo, portanto, sua obrigação contratual.*
> *Depreende-se do contrato, doc. 07, que a Cláusula M.1 prevê o prazo máximo de 120 dias, contados a partir do recebimento do termo de*

Documento eletrônico VDA59144367 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:43
Código de Controle do Documento: 3c86e37e-ea3f-43af-9c40-dce9cec52d0f

> *quitação da compra, para o comprador, ora Apelantes adesivos, lavrar a escritura pública definitiva de venda e compra.*
> *Entretanto, conforme consta em docs. 26 a 30, os Apelantes adesivos ficaram impossibilitados de escriturar a compra e venda, uma vez que existiam dívidas de IPTU referentes ao imóvel objeto da lide, anteriores à data da assinatura do contrato.*
> *Ora, agiram com má-fé os Apelantes principais ao omitirem, no momento da celebração do contrato, que o imóvel objeto da lide possuía dívidas pretéritas.*
> *Ademais, a incapacidade de lavrar a escritura de compra e venda definitiva pelos Apelantes adesivos decorreu de fato causado pelos Apelantes principais, o que impediu a edificação no lote comprado e a aprovação do projeto arquitetônico no condomínio.*
> *Assim, evidente o dano moral causado aos Apelantes adesivos que, ao cumprirem sua obrigação contratual de pagamento integral, esperavam a boa-fé dos vendedores, ora Apelantes principais, para concretizarem a construção do bem, porém sem êxito.*
> *Desse modo, resta evidenciado o dano moral indenizável.* (e-STJ, fls. 497-498)

No caso, verifica-se que os agravantes deixaram de impugnar especificamente os fundamentos do acórdão recorrido, limitando-se a alegar genericamente violação dos arts. 186, 187 e 927 do Código Civil, sem enfrentar o núcleo decisório acerca da configuração de má-fé dos vendedores, consubstanciada na omissão de débitos pretéritos de IPTU, bem como seus efeitos sobre a impossibilidade de lavratura da escritura. Tal deficiência na fundamentação recursal atrai a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.

Ademais, rever as conclusões sobre a configuração de dano moral demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

Assim, o recurso não merece que dele se conheça.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de RAUL e SANDRA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59144367 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:43
Código de Controle do Documento: 3c86e37e-ea3f-43af-9c40-dce9cec52d0f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.117.526 / MG

Número Registro: 2025/0466285-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000243325388004 50037964520218130290

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ALPHAVILLE BELO HORIZONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	: ETECCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	: FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
	GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
AGRAVADO	: RAUL ALVES SANTANA JUNIOR
AGRAVADO	: SANDRA MARIA DE SOUZA SANTANA
ADVOGADO	: DOUGLAS FRANKLIN VIEIRA BRANDÃO - MG128339

ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59392599 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:03:42
Código de Controle do Documento: f334381a-da1e-41f8-b66c-4b2f61cde997

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59392599 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:03:42
Código de Controle do Documento: f334381a-da1e-41f8-b66c-4b2f61cde997