



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2252146 - PA(2025/0505945-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : NOVA CARAJAS - CONSTRUÇOES & INCORPORACOES LTDA
ADVOGADA : BIANCA BRASILEIRO OLIVEIRA PEREIRA - PA029240
RECORRIDO : VALTER MARIO SILVA DA COSTA
ADVOGADOS : CARLOS VIANA BRAGA - PA011489
RICARDO VIANA BRAGA - BA040046
DENISE BARBOSA CARDOSO - PA020534

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DO VENDEDOR. OMISSÃO DE INFORMAÇÃO RELEVANTE. IMPLEMENTAÇÃO DE RAMAL FERROVIÁRIO NÃO INFORMADO. DANO MATERIAL E MORAL. DECOTAÇÃO DA MULTA E DEMAIS ENCARGOS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME. MULTA NÃO AUTOMÁTICA. AGRAVO INTERNO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO.

1. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação aos arts. 489, § 1º, IV, do CPC/2015.
2. Na hipótese, o Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que houve dano moral em decorrência da desvalorização do imóvel, sendo que a vendedora tinha conhecimento da implementação da malha ferroviária, o que não foi previsto no contrato.
3. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a incidência de danos morais demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ. Também incide a Súmula 7 sobre os valores a serem restituídos integralmente.
4. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de não ser possível a apreciação do quantitativo em que as partes saíram vencedoras ou vencidas na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, por implicar incursão no suporte fático da demanda, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ.
5. Na linha do entendimento firmado pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.120.356/RS, "*a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o*

agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória", o que não ocorre na espécie.

6. Agravo conhecido. Recurso parcialmente conhecido e provido para decotar a multa.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de abril de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2252146 - PA(2025/0505945-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : NOVA CARAJAS - CONSTRUÇOES & INCORPORACOES LTDA
ADVOGADA : BIANCA BRASILEIRO OLIVEIRA PEREIRA - PA029240
RECORRIDO : VALTER MARIO SILVA DA COSTA
ADVOGADOS : CARLOS VIANA BRAGA - PA011489
RICARDO VIANA BRAGA - BA040046
DENISE BARBOSA CARDOSO - PA020534

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DO VENDEDOR. OMISSÃO DE INFORMAÇÃO RELEVANTE. IMPLEMENTAÇÃO DE RAMAL FERROVIÁRIO NÃO INFORMADO. DANO MATERIAL E MORAL. DECOTAÇÃO DA MULTA E DEMAIS ENCARGOS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME. MULTA NÃO AUTOMÁTICA. AGRAVO INTERNO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO.

1. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação aos arts. 489, § 1º, IV, do CPC/2015.

2. Na hipótese, o Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que houve dano moral em decorrência da desvalorização do imóvel, sendo que a vendedora tinha conhecimento da implementação da malha ferroviária, o que não foi previsto no contrato.

3. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a incidência de danos morais demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ. Também incide a Súmula 7 sobre os valores a serem restituídos integralmente.

4. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de não ser possível a apreciação do quantitativo em que as partes saíram vencedoras ou vencidas na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, por implicar incursão no suporte fático da demanda, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ.

5. Na linha do entendimento firmado pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.120.356/RS, "*a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua*

improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória", o que não ocorre na espécie.

6. Agravo conhecido. Recurso parcialmente conhecido e provido para decotar a multa.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por **NOVA CARAJÁS CONSTRUÇÕES & INCORPORAÇÕES LTDA**, fundamentado no art. 105, III, "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, assim ementado:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONHECIMENTO DO PROJETO DE SERVIDÃO FERROVIÁRIA. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO EXPRESSA NO CONTRATO. OMISSÃO DO DEVER DE INFORMAR. DANO MORAL CONFIGURADO. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. MULTA POR LITIGÂNCIA PROTELATÓRIA. APLICAÇÃO. CASO EM EXAME: Recurso de agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto na ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais. A agravante sustenta contradição jurisprudencial e inexistência de dever indenizatório. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: Avaliação da existência de omissão da parte vendedora quanto à informação prévia e expressa sobre a implantação de ramal ferroviário decorrente de servidão minerária no imóvel adquirido, e a consequente caracterização do dano moral. RAZÕES DE DECIDIR: O relator rejeitou a alegação de contradição jurisprudencial, destacando que, nos precedentes invocados pela agravante, havia cláusula contratual expressa sobre a existência da servidão, o que não ocorreu no presente caso. Restou comprovado nos autos que: - A ré/agravante já tinha conhecimento prévio do projeto de servidão ferroviária antes da celebração do contrato com o comprador, conforme atas de reuniões com a mineradora beneficiária; - O contrato firmado não continha cláusula informativa sobre a referida servidão; - Não houve aditivo contratual posterior com a devida informação ao comprador; - O transtorno causado pela implantação da ferrovia ultrapassa o mero aborrecimento, configurando dano moral indenizável. Por essas razões, manteve-se a condenação ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00. Também se aplicou multa de 2% por litigância protelatória, nos termos do art. 1.021, §§ 4º e 5º, do CPC/2015. DISPOSITIVO E TESE Dispositivo: Conhece-se do agravo interno para, no mérito, negar-lhe provimento, mantendo-se a decisão monocrática em todos os seus termos, inclusive quanto à indenização por danos morais e à inversão dos ônus sucumbenciais. Aplica-se multa de 2% sobre o valor atualizado da causa, condicionando eventual novo recurso ao seu prévio pagamento. T e s e f i r m a d a : A omissão da parte vendedora quanto à existência de servidão minerária que afeta substancialmente o imóvel comercializado configura violação ao dever de informação e enseja reparação por dano moral, sobretudo quando comprovado o conhecimento prévio da servidão à época da contratação. DISPOSITIVOS RELEVANTES CITADOS - Código Civil: Art. 186 (ato ilícito), art. 405 (juros de mora). - Código de Processo Civil/2015: - Art. 1.021, §§4º e 5º (agravo interno e multa por litigância protelatória).” (fls. 1053-1054)

Os embargos de declaração foram parcialmente acolhidos (fls. 917-926 e fls. 931-937).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 926 e 927 do CPC/2015. Sustenta que houve decisões conflitantes do próprio Tribunal de origem em casos idênticos, o que teria violado o dever de manter jurisprudência estável, íntegra e coerente e de aplicar precedentes de forma uniforme.

(ii) art. 489, § 1º, IV e VI, do Código de Processo Civil. Afirma que o acórdão não teria enfrentado argumentos relevantes capazes de infirmar a conclusão (contradições internas e ausência de prova específica do dano moral), configurando negativa de prestação jurisdicional.

(iii) art. 1.021, §§ 4º e 5º, do CPC/2015. Assevera que a multa por litigância protelatória teria sido aplicada automaticamente, sem fundamentação concreta sobre intuito protelatório, em afronta à exigência legal de motivação específica.

(iv) art. 186 do Código Civil. Sustenta que não há prova de ato ilícito, dano e nexo causal, sendo o alegado abalo moral mero dissabor contratual, com ônus probatório que não teria sido cumprido pelo autor.

(v) arts. 413, 421, 422 e 884 do Código Civil. Arguiu que a restituição integral das parcelas pagas teria violado o equilíbrio contratual e a vedação ao enriquecimento sem causa, sendo cabível retenção percentual para ressarcir despesas do vendedor.

(vi) art. 85, § 11, do CPC/2015, pois a inversão dos ônus sucumbenciais e a majoração dos honorários recursais teriam sido indevidas diante de provimento apenas parcial da apelação e de sucumbência mínima da recorrente.

Sem contrarrazões (fl. 1215).

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação de conhecimento. O autor VALTER MÁRIO SILVA DA COSTA, ora recorrido, alegou que adquiriu lote no Loteamento Nova Carajás sem prévia informação sobre a implantação de ramal ferroviário decorrente de servidão minerária, apesar de a vendedora já deter conhecimento do projeto. Diante disso, afirmou ter sofrido desvalorização do imóvel, ruídos, poeira e perturbações, além de frustração de expectativas de valorização prometidas. Propôs ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais em desfavor de Novas Carajás Construções e Incorporações Ltda, ora recorrente.

A sentença julgou parcialmente procedente a demanda para: declarar rescindido o contrato de compra e venda do imóvel, bem como determinar a restituição das parcelas pagas, com retenção de 10% por despesas operacionais e 10% a título de multa compensatória; condenar o autor ao pagamento de taxa de fruição de 1% ao mês, limitada a 50% do valor a ser restituído; reconhecer indenização por benfeitorias a apurar em liquidação; e impor ao autor custas e honorários advocatícios de 10%, em razão de sucumbência mínima da ré (fls. 728/753).

Em decisão monocrática de apelação, reconheceu-se omissão do dever de informar sobre a servidão, fixando indenização por danos morais em R\$ 20.000,00, ajustando a taxa de fruição para incidir apenas a partir da edificação, invertendo os ônus sucumbenciais e majorando honorários a 15% (fls. 896/904).

Em embargos de declaração em face da decisão monocrática, houve acolhimento do recurso para sanar contradição e dar provimento ao apelo a fim de reformar a sentença para afastar a condenação quanto à respectiva multa compensatória de 10% e despesas operacionais de contrato no mesmo percentual (fls. 917/926).

A parte recorrente Novas Carajás Construções e Incorporações Ltda interpôs agravo interno (fls. 939/1007).

No acórdão do agravo interno, negou-se provimento ao recurso para manter integralmente a decisão monocrática, bem como aplicou-se multa de 2% à parte recorrente (fls. 1053/1066).

Diante disso, a parte se insurgiu contra a decisão.

O Tribunal de origem proferiu o seguinte entendimento acerca da lide:

"Da análise dos autos, mais precisamente do contrato de promessa de venda e compra entabulado entre as ora contendoras em 24/08/2011 (Id. 1621670, pág. 11/15), não identifiquei qualquer previsão sobre a implantação de ramal ferroviário decorrente de servidão administrativa da mineradora Vale S/A no terreno do empreendimento, dando inequívoca ciência a seu respeito à parte apelante, promitente compradora (Id. 1614887).

Outrossim, pertinente a tese segundo a qual não teria a promitente compradora/apelante conhecimento da existência de projeto da referida servidão, em virtude de omissão da promitente vendedora/apelada ao tempo da contratação, a qual, em contrapartida, já possuía inequívoca ciência a seu respeito, conforme elucida o documento de Id. 1614889-págs. 14/16, consistente em ata de reunião entre os responsáveis pela obra e o proprietário do loteamento, realizada em 25/01/2011, para tratativas sobre a viabilidade do projeto.

Ademais, mesmo considerando, ad argumentandum, que o dever de informação somente obrigaria a parte apelada a partir de 08/07/2013, como vislumbrado pelo juízo de origem, não há elementos nos autos que apontem para a sua observância após essa data, sequer aditivos contratuais, como, à guisa de exemplo, os realizados em outros contratos (Id. 1614912, págs. 25/26 e Id. 1614912, págs. 27/28), onde os promitentes compradores aquiesceram expressamente com a continuidade negocial a despeito da servidão ferroviária.

Da conclusão ao norte, pois, decorre logicamente a procedência do pedido de , eis que a desvalorização do imóvel decorrente do ramal ferroviário indenização por danos morais, inclusive pelo fator surpresa, decerto ultrapassa o mero dissabor, sendo passível de compensação pecuniária, a qual vislumbro razoável e proporcional no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais).

Quanto ao pedido de exclusão de taxa de fruição, afiguro assistir parcial razão à parte apelante, pois somente é incabível quando o imóvel objeto do contrato de venda e compra for edificado e independentemente de culpa pela rescisão contratual, à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC. COMPRA E VENDA ANTERIOR À LEI N.º 13.786/2018. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL À INCORPORADORA POR DESINTERESSE EXCLUSIVO DOS ADQUIRENTES. RESCISÃO DA AVENÇA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO PELO PROMITENTE-VENDEDOR. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INEXIGIBILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de

admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016. 2. Na linha dos precedentes desta Corte, não é devida a retenção de arras confirmatórias pelo promitente-vendedor nas hipóteses de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel. 3. Incabível a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes. 4. Não se pode conhecer do dissídio jurisprudencial suscitado nas razões do recurso especial quanto a aplicação do princípio da causalidade, porque não indicado o dispositivo legal acerca do qual haveria dissenso pretoriano. Incidência da Súmula n.º 284 do STF. 5. Agravo interno não provido. (AgInt no R Esp n. 1.934.702/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022)

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO. RECONVENÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. ALUGUÉIS. CABIMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. VEDAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. NÃO CONFIGURAÇÃO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ). 2. Trata-se de ação que busca o desfazimento de negócio jurídico de compra e venda de imóvel com a devolução dos valores pagos e a condenação por danos materiais e morais e de pedido reconvenicional que pretende a dedução do valor correspondente à taxa de ocupação do imóvel pelo período de tempo em que as autoras nele permaneceram. 3. As questões controvertidas no presente recurso especial podem ser assim resumidas: (i) se é devida a condenação ao pagamento de taxa de ocupação (aluguéis) pelo período em que as autoras permaneceram na posse do bem imóvel no caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda com o retorno das partes ao estado anterior; (ii) se o acórdão recorrido padece de vício por deficiência de fundamentação e (iii) se ficou caracterizada hipótese de sucumbência recíproca quanto ao pedido reconvenicional. 4. Segundo a jurisprudência desta Corte, a utilização do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência, mesmo que o contrato tenha sido rescindido por inadimplemento da vendedora, ou seja, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio, sob pena de enriquecimento sem causa. 5. O pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação. 6. Não viola os artigos 131, segunda parte, 165 e 458, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973 o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelos recorrentes, para decidir de modo claro a controvérsia posta. 7. O acolhimento de pedido alternativo formulado em reconvenção caracteriza hipótese de sucumbência total das autoras/reconvindas quanto ao pedido reconvenicional. 8. Recurso especial não provido. (R Esp n. 1.613.613/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/6/2018, DJe de 18/6/2018)

[...]

Igual sorte, porém, não socorre a parte apelante em relação ao pedido de indenização por desvalorização do imóvel porquanto, como pontuado pelo juízo de origem, foi deduzido subsidiariamente, na hipótese de improcedência do pedido de rescisão, a teor do documento de Id. 1614886- pag. 18, o que não é o caso." (fls. 896/904).

A referida decisão foi alterada nos embargos declaratórios, nos seguintes termos:

"À vista do exposto, voto pelo ACOLHIMENTO PARCIAL DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, tão somente para sanar a contradição apontada, no sentido de dar provimento ao apelo no ponto, a fim de reformar a sentença, afastando da condenação somente a respectiva multa compensatória de 10% e as despesas operacionais do contrato (tributárias, administrativas e publicitárias) no mesmo percentual fixadas, com advertência às partes de que a eventual insurgência abusiva não será tolerada, nos moldes do §2º do art. 1.026 do CPC/2015."

Diante do exposto, não prospera a alegada ofensa ao art. 489, § 1º, IV e VI, do Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista que o v. acórdão recorrido dirimiu a matéria submetida à sua apreciação manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à solução da lide; dessa forma, adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia.

É indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade ou de contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido, podem ser mencionados os seguintes julgados: EDcl no AgInt no REsp n. 2.114.250/MG, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 4/2/2025, DJEN de 6/3/2025; REsp n. 2.086.697/SP, Relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA**, julgado em 24/2/2025, DJEN de 5/3/2025; EDcl no AgInt na Rcl n. 45.542/SP, Relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 18/2/2025, DJEN de 24/2/2025; e EDcl no AgInt nos EDcl nos EREsp n. 1.859.857/PR, Relator Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES, CORTE ESPECIAL**, julgado em 25/2/2025, DJEN de 12/3/2025.

Quanto à alegada violação aos arts. 926 e 927 do CPC, por divergência jurisprudencial, a agravante suscita dissídio interpretativo indicando como paradigma: *(i)* Processo nº 0008632-69.2016.8.14.0040; e *(ii)* Processo nº 0002534-34.2017.8.14.0040.

Quanto ao *decisum* indicado como primeiro paradigma, não serve para a comprovação da divergência jurisprudencial, por se tratar de acórdãos proferidos pelo mesmo Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

A admissibilidade do recurso especial fundado na alínea "c" do permissivo constitucional requer a demonstração de que Tribunais distintos tenham dado interpretação divergente a um mesmo tema ou a uma mesma questão, fato não acontecido na espécie, o que atrai a aplicação da Súmula 13 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. JUROS REMUNERATÓRIOS. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 421 DO CC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211/STJ. ABUSIVIDADE VERIFICADA. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS E DE CLÁUSULA CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ART. 927 DO

CPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284 DO STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. SÚMULA 13/STJ. (...)

6. A alegação de dissídio jurisprudencial baseada em acórdão paradigma do próprio Tribunal de origem atrai a incidência do óbice da Súmula 13 do STJ.

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.730.815/RS, Relator Ministro **HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA**, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 13/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A citação de julgados da lavra do próprio Tribunal prolator da decisão impugnada não se mostra servil para a configuração de dissídio interpretativo, pelo que, na espécie, incide o óbice da Súmula 13/STJ.

2. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.486.544/SC, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 10/6/2024, DJe de 27/6/2024)

Quanto à alegada violação ao art. 186 do CC, do excerto acima transcrito, constata-se que o egrégio Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que: **a)** Não havia previsão de implementação de ramal ferroviário no contrato de compra e venda; **b)** A parte recorrente (vendedora) tinha ciência da implementação da ferrovia. Diante disso, concluiu que houve dano moral, em decorrência da desvalorização do imóvel não esperada, o que ensejou danos extrapatrimoniais ao autor.

A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a ocorrência de dano moral, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

No mesmo sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. A fundamentação do recurso especial foi considerada deficiente, pois a parte recorrente não especificou as teses legais que não teriam sido apreciadas no acórdão recorrido, atraindo a aplicação da Súmula n. 284 do STF.

2. A jurisprudência do STJ estabelece que o dano moral decorrente de vícios construtivos não se presume, sendo necessário comprovar circunstâncias excepcionais que importem em significativa violação de direitos da personalidade, o que não foi demonstrado no caso concreto segundo o Tribunal local.

3. A modificação do entendimento do Tribunal de origem demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

4. Não foi demonstrada divergência jurisprudencial de forma adequada, uma vez que a controvérsia envolve circunstâncias fáticas específicas do caso concreto, distintas das existentes nos paradigmas invocados. 5.

Recurso especial desprovido."

(REsp n. 2.190.727/RJ, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. DANOS ESTRUTURAIS NO IMÓVEL VIZINHO AO DA CONSTRUÇÃO. DANOS E NEXO DE CAUSALIDADE DEVIDAMENTE DEMONSTRADOS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A Corte de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que a agravante não trouxe aos autos nenhum elemento de convicção apto a afastar o nexo de causalidade entre a obra realizada e os danos comprovadamente causados ao imóvel dos agravados, estando claro o dever de indenizar.

2. Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

3. *Agravo interno a que se nega provimento.*"

(AgInt no AREsp n. 2.000.950/PA, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 24/11/2022)

"PROCESSO CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. LEGITIMIDADE DO CONDÔMINO. PRETENSÃO INDIVIDUAL PRÓPRIA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. DANO MORAL CONFIGURADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Debate-se nos autos a legitimidade ativa de condômino para pleitear individualmente indenização por danos reflexos decorrentes da não construção da área coletiva prometida à época da venda da unidade condominial, tais como valorização imobiliária individual aquém da esperada e danos extrapatrimoniais.

2. A legitimidade ativa foi reconhecida pelo v. acórdão de origem, uma vez que a causa de pedir foi adequadamente delimitada aos danos percebidos individualmente, inclusive deduzindo pretensão para a qual o condomínio não seria legitimado (danos morais). Precedentes.

3. A falta de impugnação objetiva e direta dos fundamentos apontados quanto à legitimidade ativa do condômino denota a deficiência da fundamentação recursal, que se apegou a considerações secundárias e que, de fato, não constituíram objeto de decisão pelo acórdão de origem. Incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.

4. Na hipótese dos autos, o col. Tribunal de origem, ao analisar o contexto fático-probatório acostado aos autos, concluiu presentes os danos material e moral, este decorrente da frustração vivenciada constantemente pelos condôminos recorridos. A reforma do acórdão quanto ao ponto é inviável, nos termos da Súmula 7 do STJ.

5. *Agravo interno a que se nega provimento.*"

(AgInt no AREsp n. 964.555/MS, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 4/10/2022)

Também encontra óbice na Súmula 7 a alegada violação aos arts. 413, 421, 422 e 884, todos do CC, uma vez que o Tribunal de origem entendeu:

"Melhor sorte, contudo, socorre a parte embargante, em relação à tese de contradição, pois, com efeito, esta relatora apesar de reconhecer a culpa da parte apelada/embargada pela rescisão do contrato, findou por manter a

multa compensatória de 10% (dez por cento), bem como 10% a título de despesas operacionais (tributárias, administrativas e publicitárias) fixados na origem.

Não há que se falar em contradição, porém, em relação à taxa de fruição conforme já consignado na decisão embargada, é atrelada unicamente à utilização do imóvel objeto da venda e compra, ainda que a culpa pela rescisão tenha sido da vendedora, sob pena de enriquecimento sem causa [...]" (fls. 925/926).

Assim, ao julgar os embargos de declaração, o Tribunal entendeu que era o caso de decotar os valores a título de multa compensatória e despesas operacionais, por reconhecer culpa da parte recorrente na rescisão do contrato.

Reanalisar a existência de culpa das partes exige verdadeira reanálise do acervo fático-probatório, o que não é cabível em sede de Recurso Especial.

Quanto à alegada violação ao art. 85, § 11, do CPC, relativamente à redistribuição do ônus da sucumbência, conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça, não é possível a apreciação do quantitativo em que as partes saíram vencedoras ou vencidas em relação ao pedido, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca e a fixação do respectivo *quantum*, por implicar incursão no suporte fático-probatório dos autos, óbice da Súmula 7/STJ.

A propósito:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEMPESTIVIDADE. RECURSO. COMPROVAÇÃO POSTERIOR. POSSIBILIDADE. QUESTÃO DE ORDEM. CORTE ESPECIAL. DECISÃO RECONSIDERADA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AFASTADA. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STFJ. TEORIA SUBSTANCIAL DO CONTRATO. REVISÃO DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. JULGAMENTO EXTRA PETITA. SÚMULA Nº 83/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. DEFICIÊNCIA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. (...)

8. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de não ser possível a apreciação do quantitativo em que as partes saíram vencedoras ou vencidas na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, por implicar incursão no suporte fático da demanda, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ. (...)

10. Embargos acolhidos com efeitos infringentes provido para afastar a intempestividade do recurso especial."

*(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.643.443/SP, Relator Ministro **RICARDO VILLAS BOAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, DJEN de 30/5/2025)*

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INADIMPLENTO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. COMPROVAÇÃO DOS FATOS EM QUE FUNDADO O DIREITO DO AUTOR. SÚMULA Nº 7 DO STJ. TERMÔ INICIAL DOS JUROS DE MORA. OBRIGAÇÃO LÍQUIDA COM VENCIMENTO EM DIA CERTO. A PARTIR DO INADIMPLENTO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECONHECIMENTO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO NÃO PROVIDO. (...)

4. Não é possível avaliar, em sede de recurso especial, o quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido, para fins de aferição de sucumbência recíproca ou mínima, porque isso implicaria reexame de matéria fático probatória, incidindo a Súmula nº 7/STJ.

*5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido." (REsp 1.956.822/MG, Relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/03/2025, DJe de 27/03/2025)*

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. INSCRIÇÃO INDEVIDA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 940 DO CÓDIGO CIVIL. NÃO OCORRÊNCIA. MÁ-FÉ DO AUTOR AFASTADA PELO TRIBUNAL A QUO. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL. QUANTUM RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INVIABILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO. (...)

4. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de não ser possível a apreciação do quantitativo em que as partes saíram vencedoras ou vencidas na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, por implicar incursão no suporte fático da demanda, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.467.051/SC, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 8/4/2024, DJe de 19/4/2024)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA DOS ABALOS PSÍQUICOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA. (...)

5. "A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de não ser possível a apreciação do quantitativo em que as partes saíram vencedoras ou vencidas na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, e a fixação do respectivo quantum, por implicar incursão no suporte fático da demanda, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ" (AgInt no REsp n. 1.418.989/RS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/9/2020, DJe 1º/10/2020), o que ocorreu. (...)

7. Agravo interno parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido." (AgInt no REsp n. 2.043.288/PE, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/6/2023, DJe de 19/6/2023)

Por fim, quanto à alegada violação ao art. 1.021, §§ 4º e 5º, do CPC, razão assiste à parte recorrente.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já se firmou no sentido de que *"a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória".*

Todavia, não é o que se observa nos autos, uma vez que o recurso cabível em face da decisão interlocutória era o agravo interno, não havendo abuso no direito de recorrer do recorrente.

Ainda nesse sentido:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APONTADA OMISSÃO DO ACÓRDÃO EMBARGADO. OCORRÊNCIA. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO

CPC/2015. INAPLICABILIDADE. EMBARGOS DECLARATÓRIOS ACOLHIDOS COM EFEITOS INTEGRATIVOS.

1. Os embargos de declaração são cabíveis quando houver, na decisão ou no acórdão, obscuridade, contradição ou omissão (CPC/2015, art. 1.022).

2. Na linha do entendimento firmado pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.120.356/RS, "a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória", o que não ocorre na espécie.

3. Embargos de declaração acolhidos para sanar omissão quanto ao pedido de aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, apenas com efeito integrativo."

(EDcl no AgInt no REsp n. 1.966.847/RS, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJEN de 29/11/2024)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESPROVIMENTO UNÂNIME. AUTOMÁTICA IMPOSIÇÃO DE MULTA. OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO SEM RECOLHIMENTO DA SANÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA ADMITIDOS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ACOLHIMENTO COM EFEITOS INFRINGENTES. AFASTAMENTO DA MULTA. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

1. O depósito prévio da multa processual somente é dispensável quando o recurso, no caso embargos de declaração, visa discutir apenas a aplicação da própria penalidade, motivo pelo qual devem ser conhecidos os embargos de declaração.

2. Conhecidos os embargos de declaração, no tocante ao seu mérito, devem ser acolhidos com efeitos infringentes para dar provimento ao agravo interno, pois a decisão agravada impõe multa ao agravado baseado apenas na unanimidade do desprovimento do agravo. No entanto, a sanção processual não deve ser aplicada automaticamente somente com base nesse fato, mas sim na manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso, desde que fundamentada na decisão.

3. Agravo interno provido para afastar a multa."

(AgInt nos EAREsp n. 2.345.676/SP, relator **Ministro Marco Buzzi**, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 11/9/2024, DJe de 21/10/2024)

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APONTADA OMISSÃO DO ACÓRDÃO EMBARGADO. OCORRÊNCIA. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. INAPLICABILIDADE. DECLARATÓRIOS ACOLHIDOS COM EFEITOS INTEGRATIVOS.

1. Os embargos de declaração, no caso, merecem acolhimento para sanar omissão quanto ao pedido de aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.

2. Na linha do entendimento firmado pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.120.356/RS, "a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória", o que não ocorre na espécie.

3. Embargos de declaração acolhidos."

(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.359.562/MG, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023)

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão, dar-lhe provimento, tão somente para decotar a multa aplicada nos termos do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.252.146 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0505945-6

Número de Origem:

00031458420178140040 31458420178140040

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NOVA CARAJAS - CONSTRUÇOES & INCORPORACOES LTDA

ADVOGADA : BIANCA BRASILEIRO OLIVEIRA PEREIRA - PA029240

RECORRIDO : VALTER MARIO SILVA DA COSTA

ADVOGADOS : CARLOS VIANA BRAGA - PA011489

RICARDO VIANA BRAGA - BA040046

DENISE BARBOSA CARDOSO - PA020534

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de abril de 2026