SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3199905 - MG (2026/0079407-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
AGRAVADO	:	JOSE ALVARO LEITE
AGRAVADO	:	SIRENICE DA SILVEIRA
ADVOGADOS	:	FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997
		MARIA EDUARDA FARIA DIAS FELIPE - MG238530

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DEMORA NA BAIXA DA HIPOTECA ACORDADA PELAS PARTES. DANOS MORAIS. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. O mero atraso em baixar gravame de hipoteca no imóvel não é apto a gerar, *in re ipsa,* dano moral, sendo indispensável demonstrar a presença de efetivas consequências que ultrapassem os aborrecimentos normais vinculados a descumprimento contratual, o que foi demonstrado no caso dos autos.

2. Rever as conclusões do Tribunal de origem, sobretudo com relação à comprovação efetiva da ocorrência de circunstância excepcional que justifica a condenação por danos morais, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, providência vedada pela Súmula 7 do 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 15/09/2026 a 22/09/2026, 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 setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60253420 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:45
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 0f6a787f-1dfc-4c17-8cd6-95bdb9dbde7e

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60253420 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:45
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 0f6a787f-1dfc-4c17-8cd6-95bdb9dbde7e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3199905 - MG (2026/0079407-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
AGRAVADO	:	JOSE ALVARO LEITE
AGRAVADO	:	SIRENICE DA SILVEIRA
ADVOGADOS	:	FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997
		MARIA EDUARDA FARIA DIAS FELIPE - MG238530

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DEMORA NA BAIXA DA HIPOTECA ACORDADA PELAS PARTES. DANOS MORAIS. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. O mero atraso em baixar gravame de hipoteca no imóvel não é apto a gerar, *in re ipsa,* dano moral, sendo indispensável demonstrar a presença de efetivas consequências que ultrapassem os aborrecimentos normais vinculados a descumprimento contratual, o que foi demonstrado no caso dos autos.

2. Rever as conclusões do Tribunal de origem, sobretudo com relação à comprovação efetiva da ocorrência de circunstância excepcional que justifica a condenação por danos morais, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra a decisão de fls.858-860, na qual a Presidência do STJ conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial que buscava a reforma de acórdão assim ementado (fl. 771):

> APELAÇÃO CÍVEL – DIREITO CIVIL – AÇÃO DE CONHECIMENTO – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL – HIPOTECA – BAIXA DO GRAVAME – RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA – DANO MORAL – QUANTIFICAÇÃO – MÉTODO BIFÁSICO – JUROS MORATÓRIOS – TERMO INICIAL. 1. O juízo cível é competente para

Documento eletrônico VDA59913536 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:08
Código de Controle do Documento: 98fa5355-de81-44eb-b146-d45fe0316f85

julgar ação de obrigação de fazer visando ao cancelamento de hipoteca sobre imóvel quitado, ainda que a parte ré esteja em recuperação judicial, por se tratar de obrigação ilíquida e não concursal. 2. A manutenção de gravame hipotecário sobre imóvel quitado, em descumprimento contratual e legal, configura falha na prestação do serviço e violação ao direito de propriedade do consumidor. 3. A Súmula 308 do STJ veda a eficácia da hipoteca contra os adquirentes, independentemente da anterioridade do registro em relação ao contrato de compra e venda. 4. A ausência de baixa do gravame, após quitação e esgotamento do prazo contratual, configura constrangimento relevante, apto a ensejar indenização por danos morais. 5. O arbitramento da quantia devida para compensação do dano moral deve se realizar por meio de um método bifásico, no qual são considerados os precedentes em relação ao mesmo tema e as características do caso concreto (a gravidade do fato em si, a responsabilidade do agente, a culpa concorrente da vítima e a condição econômica do ofensor). 6. Os juros de mora incidentes sobre a indenização por danos morais decorrente de responsabilidade contratual devem incidir a partir da data da citação.

Nas razões de agravo interno, a parte agravante alega inaplicabilidade da Súmula 7/STJ com relação à incidência dos arts. 186 e 927 do Código Civil, os quais teriam sido violados em razão da condenação por dano moral sem a devida demonstração de conduta ilícita ou de circunstância excepcional.

Impugnação às fls. 877-887.

É o relatório.

VOTO

Observo que as razões de agravo interno não são capazes de infirmar as conclusões da decisão agravada.

Efetivamente, o recurso não prospera quanto à alegação de violação aos arts. 186 e 927 do Código Civil.

Com efeito, o Tribunal de origem, quanto ao tema, entendeu que estaria justificada a condenação ao pagamento de indenização por danos morais em razão do descumprimento da obrigação contratual de dar baixa ao gravame da hipoteca no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da quitação ou do habite-se. Confira-se (fl. 778-781):

No caso dos autos, a hipoteca que ora se discute foi constituída em 25 de março de 2014, quando a JFE 34 celebrou o contrato de financiamento com o Banco Bradesco S. A., e averbada nas matrículas em 25 de novembro de 2015 (R-3 das matrículas 42.835 e 42.836). **A quitação integral dos imóveis pelos apelados ocorreu em 3 de abril de 2017, e o "habite-se" foi expedido em 15 de dezembro de 2016**. Por sua vez, a recuperação judicial da apelante foi ajuizada somente em 27 de abril de 2020. Resta evidente, portanto, que a apelante não honrou a obrigação de baixa do gravame por um período de tempo considerável antes mesmo de ingressar com o pedido de recuperação judicial.

Ademais, os próprios contratos de promessa de compra e venda (Cláusula 4.5, fls. 541 e 555) e as escrituras públicas (Cláusula Quarta, fls. 518 e 525) estabeleceram expressamente a obrigação da apelante de requerer o cancelamento da hipoteca

Documento eletrônico VDA59913536 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:08
Código de Controle do Documento: 98fa5355-de81-44eb-b146-d45fe0316f85

em prazo determinado (180 dias da quitação ou habite-se), o que não foi cumprido. Vale registrar que a crise econômica ou a posterior recuperação judicial não podem ser opostas aos consumidores que adimpliram sua parte do contrato, pois o risco inerente ao empreendimento é da incorporadora e do agente financeiro.
[...]
A partir destas noções e considerando-se a situação narrada nos autos, não há como negar a compensação por danos morais, pois a conduta omissiva da apelante, consubstanciada na indevida manutenção do gravame hipotecário sobre os imóveis adquiridos pelos apelados, após a quitação integral do preço e o decurso do prazo contratualmente previsto para a baixa do ônus, configurou lesão injusta e intolerável ao direito de personalidade dos adquirentes, notadamente à sua tranquilidade, segurança jurídica e dignidade enquanto consumidores.
Com efeito, a permanência indevida da hipoteca obstou, por período dilatado, o pleno exercício do direito de propriedade dos autores, gerando sentimento de insegurança e impotência, além de restringir sua liberdade de dispor do bem – seja por venda, doação ou qualquer outra forma de disposição dominial. Tal circunstância extrapola os meros dissabores da vida cotidiana ou o inadimplemento contratual ordinário, pois expôs os apelados a um constrangimento relevante, de índole existencial, ensejador de abalo anímico digno de tutela indenizatória.
Por tais razões, não se pode dizer que as circunstâncias narradas no presente caso configuram meros aborrecimentos, posto que os autores foram submetidos a uma situação de inegável constrangimento, devendo a sentença ser mantida neste capítulo.

A propósito, este STJ adota orientação no sentido de que o mero atraso no cancelamento da hipoteca de imóvel, por si só, não é capaz de ensejar danos morais indenizáveis, sendo necessária a demonstração de consequências que ultrapassem os aborrecimentos normais vinculados a descumprimento contratual. Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DEMORA NA BAIXA DA HIPOTECA ACORDADA PELAS PARTES. DANOS MORAIS. TEORIA DO DESVIO PRODUTIVO. NÃO CABIMENTO.
1. A condenação por danos morais - qualquer que seja o rótulo que se confira ao tipo de prejuízo alegado - tem por pressuposto necessário que haja circunstâncias excepcionais e devidamente comprovadas de que o consumidor efetivamente arcou com insuficiência ou inadequação do serviço causadora de forte abalo ou dano em seu direito de personalidade.
2. O mero atraso em baixar gravame de hipoteca no imóvel não é apto a gerar, in re ipsa, dano moral, sendo indispensável demonstrar a presença de efetivas consequências que ultrapassem os aborrecimentos normais vinculados a descumprimento contratual, o que não é a hipótese dos autos.
3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.398.021/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 12/9/2024 - grifei)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CONTRATO. INADIMPLEMENTO. DANOS MORAIS. INDENIZAÇÃO

Documento eletrônico VDA59913536 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:08
Código de Controle do Documento: 98fa5355-de81-44eb-b146-d45fe0316f85

AFASTADA. SÚMULA Nº 568/STJ. MULTA CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na baixa de hipoteca de imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial.

Precedentes.

2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante acerca da condenação ao pagamento da multa prevista contratualmente exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno parcialmente provido.

(AgInt no AREsp n. 2.533.337/SE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 13/12/2024 - grifei)

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 - grifei)

Na hipótese dos autos, verifica-se que a hipoteca deveria ter sido cancelada até 3.10.2017, por força de previsão contratual. A referida hipoteca, contudo, não foi cancelada, ensejando o ajuizamento da ação de origem, no âmbito da qual houve a determinação de cancelamento da hipoteca, que ocorreu em 11.3.2024 (fl. 776). O atraso no cumprimento da obrigação de cancelamento da hipoteca, com isso, foi superior a 6 (seis) anos.

Documento eletrônico VDA59913536 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:08
Código de Controle do Documento: 98fa5355-de81-44eb-b146-d45fe0316f85

Nesse cenário, verifica-se que ficou efetivamente demonstrada a ocorrência de circunstância excepcional apta a justificar a condenação da parte ao pagamento de indenização a título de danos morais, não se tratando, no caso, de mero inadimplemento contratual.

Assim, o Tribunal de origem, ao manter a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, decidiu em conformidade com a orientação adotada por esta Corte.

De toda forma, alterar as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, sobretudo com relação à comprovação efetiva da ocorrência de circunstância excepcional que justifica a condenação por danos morais, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913536 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:08
Código de Controle do Documento: 98fa5355-de81-44eb-b146-d45fe0316f85

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.199.905 / MG

Número Registro: 2026/0079407-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000253194294003 50051444320248130145

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

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	: JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO	: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
AGRAVADO	: JOSE ALVARO LEITE
AGRAVADO	: SIRENICE DA SILVEIRA
ADVOGADOS	: FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997 MARIA EDUARDA FARIA DIAS FELIPE - MG238530

ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - POR TERCEIRO PREJUDICADO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO	: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
AGRAVADO	: JOSE ALVARO LEITE
AGRAVADO	: SIRENICE DA SILVEIRA
ADVOGADOS	: FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997 MARIA EDUARDA FARIA DIAS FELIPE - MG238530

Documento eletrônico VDA60241968 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:48:13
Código de Controle do Documento: ffaf7457-c009-4da2-978f-ad2ee3ca19e8

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, 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 setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241968 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:48:13
Código de Controle do Documento: ffaf7457-c009-4da2-978f-ad2ee3ca19e8