



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2570810 - RJ (2024/0054424-5)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**AGRAVANTE** : SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915  
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920  
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751  
**AGRAVADO** : LUIS ROBERTO DE SANT ANNA  
**AGRAVADO** : ANTONIO TADEU NAME SAAD  
**ADVOGADOS** : RENATA SCHMIDT CARDOSO - RJ093299  
BRUNO VILLARES VIANNA BARRETO - RJ169508  
BRUNO CARLOS ASSIS DOS SANTOS - RJ166465  
**INTERES.** : BANCO DO BRASIL SA

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de obrigação de fazer c/c compensação por danos morais.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. 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 do art. 489 do CPC.
4. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à caracterização do dano e o dever de reparação pelos danos morais suportados pela agravante, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, não provido.

### DECISÃO

Examina-se agravo em recurso especial interposto por SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL, contra decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a" da Constituição Federal.

**Agravo em recurso especial interposto em:** 05/12/2023.

**Concluso ao gabinete em:** 18/03/2024.

**Ação:** de obrigação de fazer c/c compensação por danos morais ajuizada por LUIS ROBERTO DE SANT ANNA e outro, em face da agravante, em razão da ausência de baixa do gravame hipotecário dos imóveis indicados.

**Sentença:** julgou procedente o pedido inicial para condenar a agravante ao pagamento de compensação por danos morais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) para cada agravado.

**Acórdão:** negou provimento à apelação interposta pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. AUTORES QUE OBJETIVAM A BAIXA DO GRAVAME DE HIPOTECA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS.

1. Incontroversa a relação entabulada entre os autores e a incorporadora ré, bem como a quitação integral dos imóveis objeto da lide.

2. Recusa na baixa de gravame que tem por fundamento único o inadimplemento das parcelas referente ao contrato de mútuo celebrado entre os réus. Evidente a ilegitimidade da recusa.

3. Aplicável à hipótese o disposto no verbete de Súmula nº. 308 do Superior Tribunal de Justiça que dispõe que "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel".

4. Eventual crise econômica enfrentada pelos réus que não é oponível aos autores que não podem suportar prejuízo que decorre exclusivamente da mora do fornecedor quanto ao cumprimento de sua obrigação perante o Banco.

Hipoteca que o financiador da construtora institui sobre o imóvel que serve como garantia da dívida enquanto o bem permanecer na propriedade da devedora. Havendo transferência, por escritura pública de compra e venda ou de promessa de compra e venda, o crédito do Banco financiador passa a incidir sobre os direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais integrantes do projeto financiado e deve ser exigido da construtora, não atingindo o terceiro adquirente. Falha na prestação de serviços configurada. Precedentes jurisprudenciais.

5. Dano moral que restou configurado diante das tentativas dos autores de solucionar administrativamente a questão, sem sucesso. Apelante que foram inclusive notificados extrajudicialmente para cumprimento da obrigação, sem êxito. Hipótese de aplicação da teoria do desvio produtivo do consumidor.

6. Verba indenizatória fixada no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) para cada autor que não merece reparo, já que atendeu as peculiaridades do caso concreto e os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sendo suficiente para reparar a lesão.

7. Honorários recursais incidentes à hipótese, razão pela qual a verba sucumbencial devida pelos apelantes é majorada em 2%, na forma do art. 85

parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

8. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (e-STJ, fls. 522/523)

**Embargos de declaração:** opostos pela agravante, foram rejeitados.

**Recurso especial:** sustenta ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC; 186 e 927, do Código Civil. Alega, em síntese: i) houve negativa de prestação jurisdicional, tendo em vista que o Tribunal de origem deixou de se manifestar sobre matérias essenciais ao deslinde da controvérsia, em que pese terem oposto o devido recurso integrativo; ii) não cabe compensação por danos morais em razão do mero inadimplemento contratual, sem a ocorrência de circunstância excepcional que comprove efetiva violação da personalidade da agravada; iii) "o atraso no cancelamento da hipoteca não gera, em nenhuma circunstância, ofensa ao princípio da dignidade da moradia, considerando que não foi tolhido o direito à moradia, havendo, apenas, uma prorrogação no prazo previsto no contrato: mero aborrecimento."

## **RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.**

### **- Da violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC**

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente sobre as questões suscitadas, de maneira que os embargos de declaração opostos pela parte agravante de fato não comportavam acolhimento.

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 dos arts. 489 e 1022 do CPC.

### **- Do reexame de fatos e provas**

Assim se manifestou o TJ/RJ quanto à matéria controvertida:

"(...) Logo, considerando que a demora na baixa de gravame tem por

fundamento o inadimplemento das parcelas referente ao contrato de mútuo celebrado entre os réus, resta evidente a ilegitimidade da recusa, cabendo ressaltar que eventual crise econômica enfrentada pelos réus não é oponível aos autores. Não pode o consumidor suportar prejuízo que decorre exclusivamente da mora do fornecedor quanto ao cumprimento de sua obrigação perante o Banco.

Frise-se que a hipoteca que o financiador da construtora institui sobre o imóvel serve como garantia da dívida enquanto o bem permanecer na propriedade da devedora. Havendo transferência, por escritura pública de compra e venda ou de promessa de compra e venda, o crédito do Banco financiador passa a incidir sobre os direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais integrantes do projeto financiado e deve ser exigido da construtora, não atingindo o terceiro adquirente.

(...)

O dano moral, no entendimento deste Relator, restou delineado nos autos.

Note-se que os autores comprovaram nos autos que tentaram solucionar administrativamente a questão, tendo inclusive notificado extrajudicialmente os réus para o cumprimento da obrigação, index 000088, sem sucesso.

Trata-se de hipótese da Teoria do Desvio Produtivo do Consumidor, diante das tentativas frustradas de solução do impasse gerado exclusivamente pelos Réus, sendo os autores compelidos a se socorrerem do Poder Judiciário.

É, segundo Marcos Dessaune “o prejuízo do tempo desperdiçado e da vida alterada para o consumidor resolver seu problema de consumo.”

Ainda segundo o autor da teoria ora defendida:

“(...) nas relações de consumo em que a sociedade contemporânea se apoia, todo fornecedor tem a grande missão implícita de liberar os recursos produtivos do consumidor- fornecendo produtos e serviços de qualidade que deem ao consumidor condições de em pregar o seu tempo e as suas competências nas atividades de sua livre escolha e preferência, que geralmente são atividades existenciais.

Juridicamente essa missão do fornecedor está fundada nos seus deveres legais de colocar no mercado de consumo, produtos e serviços que tenham padrões adequados de qualidade-adequação e qualidade-segurança; de dar informações claras e adequadas sobre seus produtos e serviços; de agir sempre com boa fé; de não empregar práticas abusivas no mercado; de não gerar riscos ou causar danos ao consumidor; de sanar os vícios que seus produtos e serviços apresentem e de reparar os danos que eles e eventuais práticas abusivas causem ao consumidor, de modo espontâneo, rápido e efetivo.(...)” - grifei.

Resta, pois, analisar o quantum indenizatório.

Nesse sentido, tem-se que a verba indenizatória por danos morais deve ser fixada com parcimônia, em respeito aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, a fim de não importar em injusta punição às rés nem em enriquecimento ilícito à parte autora.

Assim, diante das peculiaridades do caso em tela, notadamente do valor dos imóveis em questão, entendo como adequada a condenação das apeladas na verba indenizatória de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) pra cada autor, quantia que se mostra adequada e suficiente para reparar a lesão, levando-se em conta a conduta praticada pela empresa, bem como os princípios da proporcionalidade, razoabilidade, equidade, além do caráter compensatório da indenização, cujo

objetivo não é proporcionar enriquecimento sem causa. (e-STJ, fls. 527/530).

Assim, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à caracterização do dano e o dever de reparação pelos danos morais suportados pela agravante, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo e, com fundamento no art. 932, III e IV, “a”, do CPC, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte agravada em virtude da interposição deste recurso, majoro para 15% os honorários fixados anteriormente, ressalvada eventual concessão da gratuidade da justiça.

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

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 22 de março de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora