



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2099382 - SE (2023/0347856-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS**
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : **ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO - SE002484**
FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
RECORRIDO : **DANILO DOS SANTOS SOUZA**
ADVOGADO : **JULIO CEZAR DE OLIVEIRA MATOS - SE007155**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INDENIZAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Sergipe que reformou sentença de primeiro grau, condenando a recorrente ao pagamento de multa contratual e indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00, em razão de descumprimento de cláusulas de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.
2. A controvérsia envolve pendências financeiras anteriores à aquisição do lote pelo recorrido, aplicação de multa contratual e configuração de dano moral.
3. A recorrente alegou que o simples descumprimento contratual não configura dano moral indenizável, conforme precedentes do STJ, e que não houve comprovação de prejuízo efetivo.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o descumprimento contratual, consistente na não quitação de débitos anteriores à alienação do imóvel, que impede o adquirente ter pleno acesso ao imóvel, pode ensejar indenização por danos morais.

III. Razões de decidir

5. O descumprimento contratual, no caso concreto, ultrapassou o mero dissabor, causando frustração substancial ao recorrido, que foi impedido de acessar o

empreendimento e dar continuidade ao projeto de construção, gerando efetivo abalo moral.

6. A aquisição de um bem cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, e sua frustração, por impedimento de acesso ao imóvel, transcende os aborrecimentos cotidianos, configurando dano moral indenizável.

7. O reconhecimento do dano moral não foi baseado em presunção, mas em prejuízo demonstrado pela análise da Corte Estadual, diante dos fatos e das provas constantes nos autos.

8. A jurisprudência do STJ estabelece que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral, salvo quando há consequências fáticas capazes de ensejar sofrimento psicológico, como no caso em análise.

9. A revisão da matéria, tanto em relação a caracterização do dano moral no caso, como em relação ao valor arbitrado para a indenização, implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso na via especial, ante o que preceitua a Súmula n. 7/STJ.

IV. Dispositivo e tese

Resultado do Julgamento: Recurso não provido.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator