



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1968877 - MG (2021/0268301-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **ELOS CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADO : **LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254**
AGRAVADO : **KAREN CRISTINA NOVAES ZANETTI**
ADVOGADO : **WILIAM LORO DE OLIVEIRA - MG110055**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PERDAS E DANOS E DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. AUSÊNCIA. MERO INCONFORMISMO. RESPONSABILIDADE POR FATO OU DEFEITO DO PRODUTO. PRAZO PRESCRICIONAL. SÚMULA Nº 568 DO STJ. PROPAGANDA ENGANOSA. CONFIGURAÇÃO. SÚMULAS N.ºS 5 E 7, AMBAS DO STJ. PLEITO DE COMPENSAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO BEM. MATÉRIA NÃO SUBMETIDA NO MOMENTO OPORTUNO. PRECLUSÃO. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC quando o Tribunal estadual enfrenta todos os aspectos essenciais à resolução da causa, de forma ampla, clara e fundamentada. Ademais, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Em se tratando de indenização por fato ou defeito do produto, incide o prazo prescricional de 5 anos e não o decadencial de 90 dias, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Incidência do óbice contido na Súmula nº 568 do STJ.

3. Tendo o Tribunal estadual concluído que houve propaganda enganosa, rever tal conclusão demandaria, necessariamente,

reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso. Inteligência da Súmula nº 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno 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 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de abril de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1968877 - MG (2021/0268301-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ELOS CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
AGRAVADO : KAREN CRISTINA NOVAES ZANETTI
ADVOGADO : WILIAM LORO DE OLIVEIRA - MG110055

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PERDAS E DANOS E DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. AUSÊNCIA. MERO INCONFORMISMO. RESPONSABILIDADE POR FATO OU DEFEITO DO PRODUTO. PRAZO PRESCRICIONAL. SÚMULA Nº 568 DO STJ. PROPAGANDA ENGANOSA. CONFIGURAÇÃO. SÚMULAS N.ºS 5 E 7, AMBAS DO STJ. PLEITO DE COMPENSAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO BEM. MATÉRIA NÃO SUBMETIDA NO MOMENTO OPORTUNO. PRECLUSÃO. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC quando o Tribunal estadual enfrenta todos os aspectos essenciais à resolução da causa, de forma ampla, clara e fundamentada. Ademais, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Em se tratando de indenização por fato ou defeito do produto, incide o prazo prescricional de 5 anos e não o decadencial de 90 dias, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Incidência do óbice contido na Súmula nº 568 do STJ.

3. Tendo o Tribunal estadual concluído que houve propaganda enganosa, rever tal conclusão demandaria, necessariamente,

reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso. Inteligência da Súmula nº 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

KAREN CRISTINA NOVAES ZANETTI (KAREN) ajuizou ação de obrigação de fazer c/c perdas e danos e devolução de quantia paga, decorrente de contrato de compra e venda de sala comercial, contra ELOS CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ELOS CONSTRUTORA).

O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, rescindindo o contrato firmado entre as partes e condenando a empresa requerida à devolução de R\$ 130.122,18 (cento e trinta mil, cento e vinte e dois reais e dezoito centavos), a título de danos materiais, além das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais negou provimento ao recurso de apelação de ELOS CONSTRUTORA, em acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – NULIDADE DA SENTENÇA – VÍCIO CITRA PETITA – AUSÊNCIA DE IMPOSIÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO DE OFÍCIO – PRECLUSÃO - EXTRA PETITA – FUNDAMENTOS JURÍDICOS DIVERSOS – POSSIBILIDADE – REJEIÇÃO DA PREFACIAL – DECADÊNCIA – PROPAGANDA ENGANOSA - INDENIZAÇÃO DECORRENTE DE FATO DO PRODUTO – ART. 26, INCISO II, DO CDC - PRAZO PRESCRICIONAL QUINQUENAL - ART. 27, DO CDC - COMPRA DE SALA COMERCIAL – POSSIBILIDADE DE INCORPORAÇÃO DA ÁREA EXTERNA À INTERNA - PUBLICIDADE ENGANOSA – OFENSA AOS ARTIGOS 30 E 37, §1º, DO CDC – RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE – DANOS MORAIS – FRUSTRAÇÃO – INDENIZAÇÃO DEVIDA QUANTUM – CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO.

- A via adequada para o réu pleitear a condenação da parte autora ao pagamento de indenização pela fruição do imóvel é a contestação, sob pena de preclusão, razão pela qual não se pode conhecer da pretensão extemporânea apresentada pelo réu em petição lançada após a inclusão do processo em sessão de julgamento, notadamente quando age imbuído do inequívoco propósito de compensar os valores ao qual foi condenado em primeiro grau de jurisdição.
- O julgador está vinculado aos fatos narrados nos autos, todavia pode julgá-los de acordo com os fundamentos jurídicos que entender aplicáveis ao caso, sem que isso implique julgamento extra petita.
- A pretensão de indenização por danos morais e materiais decorrentes de publicidade enganosa prescreve no prazo quinquenal estampado no art. 27, do Código de Defesa do Consumidor.
- A relação jurídica estabelecida entre comprador e vendedor de imóvel é de consumo, amoldando-se aos ditames do Código de Defesa do Consumidor, que, nos termos dos artigos 30 e 37, §1º, veda a publicidade enganosa ou abusiva.
- A publicidade comercial que altera características do imóvel ou que as presta de forma parcial com o intuito de atrair o maior número de consumidores e, por conseguinte, aumentar o faturamento da construtora evidencia total quebra de confiança na relação de consumo.
- A inverídica afirmação acerca da possibilidade de incorporação de área externa à área útil do imóvel comercial utilizado para trabalho, inflige ao consumidor patente frustração e transtornos que ultrapassam o mero dissabor, ensejando a reparação do dano moral suportado.
- De acordo com a corrente majoritária contemporânea, a quantificação do dano moral se submete à equidade do magistrado, o qual arbitrarará o valor da indenização com base em critérios razoavelmente objetivos, analisados caso a caso (e-STJ, fls. 507/508).

Os embargos de declaração opostos por ELOS CONSTRUTORA foram rejeitados, aplicando-se a multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/15 (e-STJ, fls. 572 /578).

Irresignada, ELOS CONSTRUTORA interpôs recurso especial com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, apontando, além de dissídio jurisprudencial, a violação dos arts. 1.021, § 4º, 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV e VI, todos do CPC/15, 18, 26, 31 e 37, §§ 1º e 3º, todos do CDC, 182, 884 e 885, todos do CC, ao sustentar **(1)** omissão quanto a compensação do valor condenado pela utilização do bem por quase 10 anos, sob pena de enriquecimento sem causa da parte autora, e contradição devido à utilização de precedentes do Superior Tribunal de Justiça que corroboram a tese defensiva; **(2)** que, em se tratando de vício de quantidade do bem (diferença entre a metragem real do imóvel e a que consta no registro cartorário), buscando, em verdade, a resolução do negócio jurídico, deve incidir o prazo decadencial de 90 dias; **(3)** que não há falar em propaganda enganosa, uma vez que o adquirente já possuía a documentação completa do imóvel e deteve sua posse desde a celebração do contrato; **(4)** que faz jus à compensação do valor condenado com o tempo de fruição

do imóvel; e (5) que descabe a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, uma vez que os embargos de declaração não tiveram intuito protelatório, mas visavam ao prequestionamento.

O recurso não foi admitido pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, porque ausente a apontada violação dos arts. 489 e 1.022, ambos do CPC/15, bem como porque a pretensão recursal esbarra no óbice contido na Súmula nº 7 do STJ (e-STJ, fls. 788/791).

Seguiu-se o agravo em recurso especial interposto por ELOS CONSTRUTORA, que foi conhecido para conhecer em parte do apelo nobre, dando-lhe parcial provimento para afastar a multa imposta nos embargos de declaração, em decisão monocrática de minha lavra, assim ementada:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. (SIC). AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MORAIS. COMPRA DE SALA COMERCIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE POR FATO OU DEFEITO DO PRODUTO. PRAZO PRESCRICIONAL. SÚMULA Nº 568 DO STJ. PROPAGANDA ENGANOUSA. CONFIGURAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7, AMBAS DO STJ. PLEITO DE COMPENSAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO BEM. MATÉRIA NÃO SUBMETIDA NO MOMENTO OPORTUNO. PRECLUSÃO. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. IMPOSIÇÃO DE MULTA. NÃO CABIMENTO. SÚMULA Nº 98 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE. PROVIMENTO PARCIAL (e-STJ, fl. 858).

Nas razões do presente agravo interno, ELOS CONSTRUTORA sustentou que o TJMG teria incorrido em omissão e contradição e que não há falar em incidência dos óbices contidos nas Súmulas nºs 5, 7 e 568, todas do STJ, e 283 do STF (e-STJ, 871/893).

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 896/909).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

Conforme relatado, nas razões do especial, ELOS CONSTRUTORA alegou, além de dissídio jurisprudencial, a violação dos arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV e VI, todos do CPC/15, 18, 26, 31 e 37, §§ 1º e 3º, todos do CDC, 182, 884 e 885, todos do CC, ao sustentar:

(1) omissão quanto a compensação do valor condenado pela utilização do bem por quase 10 (dez) anos, sob pena de enriquecimento sem causa da parte autora, e contradição devido à utilização de precedentes do Superior Tribunal de Justiça que corroboram a tese defensiva;

(2) que, em se tratando de vício de quantidade do bem (diferença entre a metragem real do imóvel e a que consta no registro cartorário), buscando, em verdade, a resolução do negócio jurídico, deve incidir o prazo decadencial de 90 (noventa) dias;

(3) que não há falar em propaganda enganosa, uma vez que o adquirente já possuía a documentação completa do imóvel e deteve sua posse desde a celebração do contrato; e

(4) que faz jus à compensação do valor condenado com o tempo de fruição do imóvel.

Quanto ao primeiro item, inexistente a alegada omissão quanto a tese de compensação do valor a ser indenizado pela utilização do bem por quase 10 anos, tampouco contradição quanto a utilização de precedentes do Superior Tribunal de Justiça que, segundo alegou ELOS CONSTRUTORA, corroborariam a tese defensiva.

Isso porque o TJMG, conforme constou da decisão agravada, se manifestou sobre os temas consignando que não há falar em (i) omissão quanto ao pedido de indenização por fruição do bem, devido à preclusão; e (ii) em contradição se os julgados do Superior Tribunal de Justiça se amoldam ao caso, ao tratarem sobre a distinção entre a pretensão indenizatória e a reclamação por vício do produto.

Por oportuno, destaca-se:

Com arrimo nessas sucintas considerações, verifico que o acórdão embargado não carece de esclarecimento ou integração, visto que a motivação foi exarada de forma clara, fundamentada e coerente, não havendo qualquer ponto confuso, ininteligível ou ambíguo que impossibilite ou dificulte a compreensão do que restou decidido.

A prefacial de decadência foi afastada sob o argumento de que o caso trataria de indenização por danos materiais e morais decorrentes de falha na prestação do serviço (publicidade enganosa), incidindo o prazo prescricional quinquenal disciplinado no art. 27, do CDC.

A despeito do esforço argumentativo da embargante de pretender fazer crer que o caso se amoldaria simplesmente a uma entrega de imóvel com metragem diversa da contratualmente prevista, a lide trata de pretensão indenizatória fundada na impossibilidade de utilização da totalidade da área adquirida, em patente afronta à propaganda veiculada.

[...]

Entretanto, diante da impossibilidade de fechamento da área descoberta, não pode a compradora valer-se do imóvel em sua totalidade para utilização descrita na propaganda. Tal vício, não é aferível facilmente, mesmo porque somente foi constatado após a realização da vistoria pelo corpo de bombeiros, ou seja, a pretensão indenizatória é calcada justamente na falha da prestação do serviço.

Com efeito, considerando que os acórdãos do C. STJ colacionados ao julgado tratam justamente da necessária distinção entre a pretensão

indenizatória e a reclamação acerca de vício do produto, o que pode ser facilmente extraído da íntegra de tais julgados, não há qualquer contradição a ser sanada.

No que tange às omissões, verifico que o acórdão embargado analisou de forma clara e fundamentada toda a matéria discutida nos autos.

Primeiramente é imperioso consignar que não há que se falar em omissão na apreciação do pedido de indenização por fruição do imóvel. Isso porque a questão trazida a debate por meio da petição de ordem nº 144 foi o suposto vício na sentença, que foi inquinada como citra petita.

Tal prefacial não foi conhecida pelo simples fato de que não há como se inculcar à sentença o vício de omissão na apreciação de determinada tese quando esta sequer tenha sido aventada pelas partes.

Nesse norte, ainda que a matéria pudesse ser discutida de ofício, sem adentrar em tal possibilidade foi consignado no julgado que o vício se opera em relação a questão discutida nos autos e não abarcada pela sentença, circunstância que não restou vislumbrada.

Confira-se o teor do acórdão:

“Com efeito, operou-se a preclusão, já que, repita-se, ainda que tal matéria pudesse ser discutida de ofício, não houve qualquer provocação do judiciário a ensejar eventual nulidade da sentença por vício citra petita.

Ademais, não se pode dar guarida à sua pretensão de instigar o Juízo ad quem a adequar “de ofício” a sentença já que, se neste momento houve provocação da parte, obviamente a alteração não seria de ofício.

É notório que o real propósito da apelante é obter a minoração de sua condenação. Todavia, considerando que ele contribuiu para a perpetuação da situação fática, é justo e razoável que suporte o ônus da sua inércia.

*Isso posto, **NÃO CONHEÇO DA PRELIMINAR DE SENTENÇA CITRA PETITA** apresentada em petição apartada.*

Nesse contexto, de fato, não há falar em omissão, contradição, obscuridade ou negativa de prestação jurisdicional, mas em inconformismo quanto a conclusão adotada pelos julgadores.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. CONCLUSÃO NO SENTIDO DA CARÊNCIA DE INFORMAÇÃO ADEQUADA AOS CONSUMIDORES ACERCA DOS TERMOS DA AVENÇA. DESRESPEITO AO TEOR DO ART. 6º, III, DO CDC. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa ao art. 1.022 do novo CPC. O acórdão

dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

[...]

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.876.285/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/11/2021, DJe 19/11/2021)

Quanto ao prazo decadencial, na linha de precedentes do Superior Tribunal de Justiça, assim se manifestou o TJMG:

No caso, a pretensão autoral é fundamentada na alegação de que o produto adquirido (sala) não corresponderia àquele oferecido pela construtora, havendo publicidade enganosa.

[...]

Assim, para o caso de indenização por danos materiais e morais decorrentes de falha na prestação do serviço, qual seja, publicidade enganosa, incide o prazo prescricional quinquenal disciplinado no art. 27, do CDC, consoante uníssimo posicionamento do c. Superior Tribunal de Justiça:

[...]

(e-STJ, 517/518).

Com efeito, tal posicionamento está em consonância com a jurisprudência desta Corte de Justiça no sentido de que, em se tratando de indenização por fato ou defeito do produto, incide o prazo prescricional de 5 anos e não o decadencial de 90 dias.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANO MATERIAL E MORAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PROPAGANDA ENGANOSA. DECADÊNCIA. PRAZO NONAGESIMAL. NÃO INCIDÊNCIA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Nos termos do entendimento jurisprudencial desta Corte Superior, o prazo decadencial de 90 (noventa) dias, a que alude o art. 26, II, do CDC, não se aplica à pretensão em caso de indenização por danos materiais e morais decorrentes de fato do produto, devendo ser observado o prazo quinquenal previsto no art. 27 do CDC. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 995.064/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. 18/5/2017, DJe 1º/6/2017)

AGRAVO INTERNO ADMINISTRATIVO E PROCESSO CIVIL. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. PRESCRIÇÃO. CURSO DE FARMÁCIA COM TITULAÇÃO EM FARMÁCIA BIOQUÍMICA. PROPAGANDA ENGANOSA. DEFEITO DO SERVIÇO. DANO MORAL. SÚMULA 7/STJ.

1. No tocante ao prazo prescricional, o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação do Superior Tribunal de Justiça de que a ação de responsabilidade por fato do produto ou do serviço prescreve em cinco anos, nos termos do artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor.

[...]

4. Recurso Especial não provido.

(REsp 1.728.094/GO, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/8/2018, DJe 16/11/2018)

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide o óbice contido na Súmula nº 568 do STJ, a obstar o recurso especial.

No tocante a tese de que não há falar em propaganda enganosa, assim se manifestou o TJMG:

O direito de obter informações visa garantir que o consumidor não seja surpreendido com fatos que, acaso previamente noticiados, poderiam levar a não realização da transação.

No caso, afigura-se patente a falha no dever de informação da construtora, que constituiu óbice ao direito da consumidora de obter informações precisas quando ao imóvel que estava adquirindo.

Analizando o contrato firmado pelas partes, afere-se que já no artigo 1º o imóvel é descrito como tendo área útil de 54,90m² (ordem nº 3).

[...]

O folder colacionado à ordem nº 5, também noticia a possibilidade de flexibilidade do layout por meio de integração de áreas, sem qualquer tipo de restrição acerca da impossibilidade de integração das áreas abertas.

Confira-se:

[...]

Todavia, a despeito da compra ser realizada em relação a 54,90m², na escritura constou como área da sala a metragem de 38,40m² (ordem nº4):

[...]

Compulsando a averbação da construção, verifica-se que esta se encontra em patente desconformidade com o contrato firmado pelas partes, uma vez que em tal documento constou como área útil da sala 21, 38,40m² (ordem nº 39):

[...]

O teor dos documentos juntados aos autos não deixa dúvidas de que houve a realização de publicidade enganosa pela requerida no intuito de alavancar as vendas.

Ora, está patente que a informação foi divulgada omitindo a construtora qual seria a real possibilidade de integração de espaços e, ainda, que as unidades com área descoberta não poderiam realizar a integração, em franca afronta aos ditames do CDC.

Por sua vez, a prova testemunhal não deixa dúvidas quanto ao fato de que o fechamento foi informado pela construtora como uma possibilidade em relação à sala de nº 21, em momento anterior à concretização da venda (ordem nº 120):

[...]

Dessa forma, ainda que tenha sido discutida em primeiro grau de jurisdição a responsabilidade pelo fechamento da área, ou se esta ocorreu anterior ou posteriormente à expedição do habite-se, fato é tal conclusão em nada altera o resultado da demanda, uma vez que o que se debate, no caso, é o dano decorrente da propaganda enganosa.

Assim, comprovada a realização de publicidade enganosa, realizada em momento anterior à compra do imóvel e que se mostrou capaz de induzir a consumidora em erro a respeito das características da sala, passa-se à análise do pleito indenizatório (e-STJ, fls. 523/526).

Como se observa, tendo o TJMG concluído que houve propaganda enganosa, rever tal conclusão demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos (*folder* publicitário) e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CONDENATÓRIA. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDANTE.

1. Verificar a apontada prática de propaganda enganosa pela instituição recorrida, segundo as alegações vertidas nas razões do apelo extremo, exigiria, necessariamente, o reexame do contexto fático e probatório dos autos e o reexame de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

[...]

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1.879.560/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 8/2/2021, DJe 10/5/2021)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PERDAS E DANOS. 1. PROPAGANDA ENGANOSA. OCORRÊNCIA. DEVER DE INDENIZAR. MODIFICAÇÃO DA CONCLUSÃO EXARADA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 2. DANOS MORAIS. ALEGAÇÃO DE EXORBITÂNCIA. NÃO INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL PORVENTURA VIOLADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 3. HONORÁRIOS RECURSAIS NO AGRAVO INTERNO. DESCABIMENTO. 4. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO NA HIPÓTESE. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É descabido transpor, nesta instância extraordinária, a conclusão delineada no acórdão recorrido - acerca da ocorrência de propaganda

enganosa, a amparar o pedido de indenização por danos morais -, pois tal providência exige inexoravelmente o reexame dos fatos e das provas dos autos, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelo disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

[...]

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1.430.234/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/8/2019, DJe 22/8/2019)

Por fim, quanto ao último ponto, ELOS CONSTRUTORA sustentou que faz jus à compensação do valor condenado com o tempo de fruição do imóvel.

Contudo, da acurada análise do acórdão recorrido, é possível verificar que o TJMG consignou que a questão não poderia ser analisada por estar preclusa.

Confira-se:

*In casu, quando da apresentação de sua contestação a construtora **não formulou pedido subsidiário de indenização pela fruição do imóvel em caso de eventual desfazimento do negócio.***

*Nesses termos, a despeito da eventual discussão acerca da possibilidade de determinação de ofício pelo julgador de compensação de valores com aluguéis, **fato é que não houve omissão na sentença.***

*No mesmo norte, **nota-se que, após a prolação da decisão, a apelante se insurgiu via apelação e, novamente, não trouxe qualquer pedido neste sentido.***

*No caso dos autos, **a apelante ficou-se inerte no momento oportuno, já que tanto na contestação quanto no apelo nada disse a este respeito. Destarte, operou-se a preclusão.***

*Com efeito, operou-se a preclusão, já que, repita-se, ainda que tal matéria pudesse ser discutida de ofício, não houve qualquer provocação do judiciário a ensejar eventual nulidade da sentença por vício *citra petita* (e-STJ, fls. 512/513).*

E, como constou da decisão agravada, da análise das razões do presente recurso, verifica-se que o referido fundamento não foi impugnado, o que atrai a incidência da Súmula nº 283 do STF, por analogia.

Confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISIONAL. CONTRATO. BANCÁRIO. EMPRÉSTIMO. FOLHA DE PAGAMENTO. FUNDAMENTO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. RESERVA DO MÍNIMO LEGAL. SUBSISTÊNCIA. BOA-FÉ. CDC. IMPENHORABILIDADE. VERBA SALARIAL. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF.

[...]

2. A subsistência de fundamento não atacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

[...]

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.798.359/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/8/2021, DJe 3/9/2021)

Assim, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser ele integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.968.877 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0268301-5

Número de Origem:
10000205303720004

Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ELOS CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

ADVOGADO : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254

AGRAVADO : KAREN CRISTINA NOVAES ZANETTI

ADVOGADO : WILIAM LORO DE OLIVEIRA - MG110055

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ELOS CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

ADVOGADO : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254

AGRAVADO : KAREN CRISTINA NOVAES ZANETTI

ADVOGADO : WILIAM LORO DE OLIVEIRA - MG110055

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 28 de abril de 2025