



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2172250 - AP (2024/0361197-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
RECORRENTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : CATHARINA FERREIRA CARVALHO - SP404970
IAGO DO COUTO NERY - SP274076
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877
WESLLEY LOPES BARBOSA - SP380201
RECORRIDO : ANTONIO FAUSTO VIANA JUNIOR
RECORRIDO : MONIQUE EVANY PENHA PEREIRA
ADVOGADO : ROGÉRIO DE CASTRO TEIXEIRA - AP000596

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. PUBLICIDADE ENGANOSA. EMPREENDIMENTO DIVULGADO COMO CONDOMÍNIO FECHADO. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. BOA-FÉ OBJETIVA. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTUM INDENIZATÓRIO RAZOÁVEL. APLICAÇÃO DO CDC. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA INSUFICIENTE PARA AFASTAR A PROTEÇÃO AO CONSUMIDOR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. SÚMULA 7/STJ.

1. Configurada publicidade enganosa e violação da boa-fé objetiva, deve ser reconhecida a nulidade do contrato e assegurada a restituição integral das parcelas pagas, nos termos da Súmula 543/STJ.

2. A cláusula de alienação fiduciária não afasta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor quando presentes os pressupostos da relação de consumo.

3. A condenção em danos morais encontra amparo na conduta ilícita e no abalo causado aos compradores, sendo o valor arbitrado proporcional e adequado, em consonância com os arts. 927 e 944 do Código Civil.

4. A revisão do quantum indenizatório demandaria reexame de provas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

5. O dissídio jurisprudencial indicado não se caracteriza, pois os precedentes apresentados não guardam similitude fática com o caso analisado, envolvendo hipóteses de inadimplemento do comprador, e não de publicidade enganosa.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2172250 - AP (2024/0361197-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
RECORRENTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : CATHARINA FERREIRA CARVALHO - SP404970
IAGO DO COUTO NERY - SP274076
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877
WESLEY LOPES BARBOSA - SP380201
RECORRIDO : ANTONIO FAUSTO VIANA JUNIOR
RECORRIDO : MONIQUE EVANY PENHA PEREIRA
ADVOGADO : ROGÉRIO DE CASTRO TEIXEIRA - AP000596

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. PUBLICIDADE ENGANOSA. EMPREENDIMENTO DIVULGADO COMO CONDOMÍNIO FECHADO. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. BOA-FÉ OBJETIVA. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543 /STJ. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTUM INDENIZATÓRIO RAZOÁVEL. APLICAÇÃO DO CDC. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA INSUFICIENTE PARA AFASTAR A PROTEÇÃO AO CONSUMIDOR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. SÚMULA 7/STJ.

1. Configurada publicidade enganosa e violação da boa-fé objetiva, deve ser reconhecida a nulidade do contrato e assegurada a restituição integral das parcelas pagas, nos termos da Súmula 543 /STJ.

2. A cláusula de alienação fiduciária não afasta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor quando presentes os pressupostos da relação de consumo.

3. A condenação em danos morais encontra amparo na conduta ilícita e no abalo causado aos compradores, sendo o valor arbitrado proporcional e adequado, em consonância com os arts. 927 e 944 do Código Civil.

4. A revisão do quantum indenizatório demandaria reexame de provas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.
5. O dissídio jurisprudencial indicado não se caracteriza, pois os precedentes apresentados não guardam similitude fática com o caso analisado, envolvendo hipóteses de inadimplemento do comprador, e não de publicidade enganosa.
6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A., atual denominação de CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., e VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (LOTE 01 e VLX), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Amapá, assim ementado:

“CONSUMIDOR. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ OBJETIVA. PUBLICIDADE ENGANOSA. VENDA DE LOTES EM RESIDENCIAL COMO SE CONDOMÍNIO FOSSE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. JUROS. TERMO INICIAL. DANOS MORAIS. SENTENÇA MANTIDA.

1) Toda informação ou publicidade deve ser suficientemente precisa, atraindo a proteção ao consumidor contra publicidade enganosa (art. 6º, IV, do CDC), em observância à cláusula geral da boa-fé dos contratos (art. 422).

2) No caso, a parte autora se desincumbiu do ônus processual de comprovar a conduta desleal da parte ré quanto à publicidade do empreendimento, em razão da ampla divulgação do produto como condomínio, quando, na verdade, trata-se de loteamento residencial.

3) Reconhecida a nulidade do contrato firmado entre as partes, estas devem ser colocadas no estado que antes se encontravam, com restituição integral dos valores pagos. Súmula nº 543 do STJ.

4) A conduta praticada pelas apelantes ultrapassou o mero aborrecimento, frustrando os planos na aquisição de casa própria em condomínio fechado, motivo pelo qual cabe a condenação por danos morais.

5) No caso, o quantum indenizatório atende o caráter compensatório, pedagógico, bem como é razoável e proporcional à capacidade financeira das partes, devendo ser mantido.

6) Não se tratando de resolução contratual por iniciativa do promitente comprador, não há que se falar em juros de mora a contar do trânsito em julgado. Precedente STJ.

7) Apelação não provida.”

Embargos de declaração opostos por LOTE 01 e VLX foram parcialmente acolhidos para sanar omissão quanto à aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor em contratos regidos pela Lei nº 9.514/97, sem efeitos modificativos.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, LOTE 01 e VLX apontaram: **(1)** violação ao art. 26, §1º, da Lei 9.514/97, ao argumento de que o contrato firmado entre as partes possui cláusula de alienação fiduciária, sendo inaplicável o Código de Defesa do Consumidor para fundamentar a restituição integral dos valores pagos; **(2)** afronta aos arts. 927 e 944 do Código Civil, sustentando que não houve ato ilícito que justificasse a condenação em danos morais, tampouco proporcionalidade no quantum fixado; **(3)** dissídio jurisprudencial quanto à aplicação da Lei 9.514/97 e à possibilidade de retenção de 30% dos valores pagos em casos de rescisão contratual por culpa do comprador, conforme precedentes de outros tribunais estaduais e do STJ.

Houve apresentação de contrarrazões por ANTONIO e MONIQUE, defendendo que o recurso especial não merece seguimento, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a Súmula 543 do STJ e com a jurisprudência consolidada sobre a restituição integral dos valores pagos em casos de culpa exclusiva do vendedor.

É o relatório.

VOTO

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação anulatória de negócio jurídico cumulada com pedido de indenização por danos morais, ajuizada por ANTONIO e MONIQUE contra LOTE 01 e VLX, em razão de publicidade enganosa na venda de lotes no empreendimento “Verana Macapá”. Os autores alegaram que foram induzidos a acreditar que adquiriam um imóvel em condomínio fechado, quando, na realidade, tratava-se de loteamento residencial.

O juízo de primeira instância julgou procedentes os pedidos, anulando o contrato, determinando a restituição integral dos valores pagos (R\$ 77.566,29) e condenando as rés ao pagamento de R\$ 20.000,00 a título de danos morais. O Tribunal de Justiça do Estado do Amapá manteve a sentença, reconhecendo a violação da boa-fé objetiva e a prática de publicidade enganosa, com base nos arts. 6º, IV, e 31 do Código de Defesa do Consumidor, além de aplicar a Súmula 543 do STJ.

As recorrentes sustentam que o contrato é regido pela Lei 9.514/97, sendo inaplicável o CDC, e que não houve ato ilícito que justificasse a condenação em danos morais.

O objetivo recursal é decidir se: **(i)** é aplicável a Lei 9.514/97 para afastar a restituição integral dos valores pagos e a condenação em danos morais; **(ii)** houve violação aos arts. 927 e 944 do Código Civil quanto à inexistência de ato ilícito e à proporcionalidade do quantum indenizatório; **(iii)** há dissídio jurisprudencial que justifique a retenção de 30% dos valores pagos em casos de rescisão contratual.

(1) violação ao art. 26, §1º, da Lei 9.514/97.

A alegação de violação ao art. 26, § 1º, da Lei 9.514/97 não merece acolhimento. O Tribunal de Justiça do Estado do Amapá, ao julgar a apelação, foi claro ao reconhecer que a relação entre as partes possui natureza consumerista, pois presentes os requisitos previstos no Código de Defesa do Consumidor: houve a venda de um produto (lote urbano), os compradores são destinatários finais e as empresas vendedoras enquadram-se como fornecedoras. O vício identificado não decorreu de mero inadimplemento, mas de publicidade enganosa e violação da boa-fé objetiva e do dever de informação, condutas ilícitas que antecederam a celebração do contrato e atraem a incidência do CDC (arts. 6º, III e IV, 30, 31 e 37).

O acórdão recorrido assinalou que a nulidade do negócio jurídico principal alcança também o financiamento e o pacto de alienação fiduciária, uma vez que ambos foram contaminados pelo vício que invalidou o contrato. A existência de cláusula de alienação fiduciária, portanto, não tem o condão de afastar o controle de abusividade nem de impedir a aplicação das normas de proteção ao consumidor. Esse entendimento está em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que admite a incidência do CDC em contratos de promessa de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária sempre que presentes os pressupostos da relação de consumo, como reafirmado no REsp 1.725.092/SP e pela Súmula 543, segundo a qual, havendo culpa exclusiva do vendedor, é devida a restituição integral das parcelas pagas.

Dessa forma, não há falar em afronta ao art. 26, § 1º, da Lei 9.514/97, uma vez que o acórdão estadual aplicou corretamente o regime consumerista e a orientação jurisprudencial do STJ ao determinar a restituição integral dos valores pagos e ao reconhecer a nulidade do contrato firmado.

(2) afronta aos arts. 927 e 944 do Código Civil.

A alegação de afronta aos arts. 927 e 944 do Código Civil não merece acolhimento. O Tribunal de Justiça do Estado do Amapá reconheceu, com base no conjunto probatório, a ocorrência de ato ilícito indenizável, consistente na publicidade enganosa e na violação da boa-fé objetiva pelas recorrentes. Restou demonstrado que os compradores foram induzidos a acreditar que adquiriam imóvel em condomínio fechado, quando, na realidade, tratava-se de loteamento residencial. Tal conduta ultrapassa o mero aborrecimento e frustra expectativa legítima dos adquirentes na aquisição da casa própria.

O acórdão ressaltou que as recorrentes descumpriram deveres anexos de informação e lealdade, princípios fundamentais das relações contratuais e especialmente tutelados pelo Código de Defesa do Consumidor. A publicidade veiculada integrou o contrato e, ao se mostrar inverídica, configurou ato ilícito gerador de dano moral, em conformidade com o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça para casos de propaganda enganosa em empreendimentos imobiliários.

Consumidor. Recurso Especial. Publicidade. Oferta . Princípio da vinculação. Obrigação do fornecedor. - O CDC dispõe que toda informação ou publicidade, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, desde que suficientemente precisa e efetivamente conhecida pelos consumidores a que é destinada, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar, bem como integra o contrato que vier a ser celebrado. - Se o fornecedor, através de publicidade amplamente divulgada, garantiu que os imóveis comercializados seriam financiados pela Caixa Econômica Federal, submete-se a assinatura do contrato de compra e venda nos exatos termos da oferta apresentada . (STJ - REsp: 341405 DF 2001/0101517-3, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 03/09/2002, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: --> DJ 28/04/2003 p. 198 RSTJ vol. 172 p. 330 RT vol . 818 p. 173).

No tocante ao quantum indenizatório, o valor de R\$ 20.000,00 fixado para o casal foi considerado proporcional e adequado, atendendo às funções compensatória e pedagógica da indenização, observando a gravidade do dano e a capacidade econômica das partes. A revisão desse montante demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 /STJ.

Dessa forma, não se configura violação aos arts. 927 e 944 do Código Civil, estando o acórdão recorrido alinhado à jurisprudência consolidada desta Corte Superior.

(3) dissídio jurisprudencial

A alegação de dissídio jurisprudencial quanto à aplicação da Lei 9.514/97 e à possibilidade de retenção de 30% dos valores pagos não deve prosperar. O acórdão recorrido decidiu a controvérsia com base em premissa fática específica: reconheceu que a rescisão decorreu de publicidade enganosa e violação da boa-fé objetiva por parte das recorrentes, configurando culpa exclusiva do vendedor. Nessas hipóteses, a Súmula 543 do STJ estabelece que a restituição das parcelas pagas deve ser integral, afastando qualquer retenção.

Os precedentes apresentados pelas recorrentes, além de não guardarem similitude fática com o caso concreto, tratam de situações distintas, em que a resolução contratual decorreu de inadimplemento ou desistência do comprador, cenário diverso do reconhecido pelo Tribunal de origem. A análise do contexto probatório demonstra que o vício na formação do negócio contaminou não apenas o contrato de compra e venda, mas também o pacto acessório de alienação fiduciária, tornando inviável qualquer retenção de valores.

A revisão dessa conclusão demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ. Assim, não há dissídio jurisprudencial a justificar o

processamento do recurso especial, estando o acórdão estadual em consonância com a orientação consolidada desta Corte Superior e com a Súmula 543/STJ, que ampara a restituição integral dos valores pagos em caso de culpa exclusiva do vendedor.

Nessas condições, CONHEÇO do recurso especial para **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ANTONIO e MONIQUE, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.172.250 / AP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0361197-3

Número de Origem:

00505611120168030001 505611120168030001

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

RECORRENTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268

MARCELO PELEGRINI BARBOSA - SP199877

IAGO DO COUTO NERY - SP274076

CATHARINA FERREIRA CARVALHO - SP404970

WESLEY LOPES BARBOSA - SP380201

RECORRIDO : ANTONIO FAUSTO VIANA JUNIOR

RECORRIDO : MONIQUE EVANY PENHA PEREIRA

ADVOGADO : ROGÉRIO DE CASTRO TEIXEIRA - AP000596

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de outubro de 2025