



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2788963 - RS(2024/0420381-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - RS111960A
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES FARIAS CHAVES
ADVOGADOS : ROMARKO JOSÉ BRUM DA SILVEIRA DE AZEVEDO - RS071271
RODRIGO SANTOS BITTENCOURT - RS055291
DANIEL PORTELLA AYRES TORRES - RS068322

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRAZO PRESCRICIONAL OU DECADENCIAL NA PRETENSÃO DE DIFERENÇA DE METRAGEM. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência das Súmulas n. 83, 5 e 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve agravo de instrumento, em promessa de compra e venda, contra decisão saneadora que rejeitou a decadência e determinou a especificação de provas.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, por entender que, em pretensão puramente indenizatória por vício construtivo (metragem a menor), incide o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil. Os embargos de declaração foram desacolhidos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se se aplica o art. 500 do Código Civil à venda de imóvel com área inferior à contratada, com pretensão de abatimento proporcional do preço, sustentando a tese de *quantum minoris*; (ii) saber se incide o art. 501 do Código Civil, com decadência anual contada do registro do título, fulminando a pretensão em 11/11/2017; (iii) saber se é indevida a aplicação do art. 205 do Código Civil à hipótese específica de diferença de metragem; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto ao reconhecimento da decadência.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A pretensão é de natureza indenizatória por vício construtivo e se sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai o óbice da Súmula n. 83 do STJ.
5. A alteração da qualificação do pedido e do prazo aplicável demandaria

reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do conjunto fático-probatório, incidindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando o recurso especial é inviável pela alínea *a* do art. 105, III, da Constituição Federal, ante a aplicação de óbices sumulares (Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ).

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à orientação desta Corte de que pretensão indenizatória por vício construtivo (metragem a menor) se submete ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório a fim de alterar a qualificação do pedido e o prazo aplicável. 3. O dissídio jurisprudencial resta prejudicado quando o recurso especial é inviável por incidência de óbices sumulares".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 205, 500, § 3º, e 501; CDC, arts. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25, 26, II, e 27; CPC, arts. 85, § 11, 375, 479 e 487, II; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ; AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 11/9/2023; STJ; AgInt no AREsp n. 1.715.622/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024; STJ; AgInt no AREsp n. 2.465.495/PE, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024; STJ; AgInt no REsp n. 1.923.533/PA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023; STJ; AREsp n. 2.363.046/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2788963 - RS(2024/0420381-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - RS111960A
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES FARIAS CHAVES
ADVOGADOS : ROMARKO JOSÉ BRUM DA SILVEIRA DE AZEVEDO - RS071271
RODRIGO SANTOS BITTENCOURT - RS055291
DANIEL PORTELLA AYRES TORRES - RS068322

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRAZO PRESCRICIONAL OU DECADENCIAL NA PRETENSÃO DE DIFERENÇA DE METRAGEM. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência das Súmulas n. 83, 5 e 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve agravo de instrumento, em promessa de compra e venda, contra decisão saneadora que rejeitou a decadência e determinou a especificação de provas.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, por entender que, em pretensão puramente indenizatória por vício construtivo (metragem a menor), incide o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil. Os embargos de declaração foram desacolhidos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se se aplica o art. 500 do Código Civil à venda de imóvel com área inferior à contratada, com pretensão de abatimento proporcional do preço, sustentando a tese de *quantum minoris*; (ii) saber se incide o art. 501 do Código Civil, com decadência anual contada do registro do título, fulminando a pretensão em 11/11/2017; (iii) saber se é indevida a aplicação do art. 205 do Código Civil à hipótese específica de diferença de metragem; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto ao reconhecimento da decadência.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A pretensão é de natureza indenizatória por vício construtivo e se sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai o óbice da Súmula n. 83 do STJ.
5. A alteração da qualificação do pedido e do prazo aplicável demandaria

reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do conjunto fático-probatório, incidindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando o recurso especial é inviável pela alínea *a* do art. 105, III, da Constituição Federal, ante a aplicação de óbices sumulares (Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ).

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à orientação desta Corte de que pretensão indenizatória por vício construtivo (metragem a menor) se submete ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório a fim de alterar a qualificação do pedido e o prazo aplicável. 3. O dissídio jurisprudencial resta prejudicado quando o recurso especial é inviável por incidência de óbices sumulares".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 205, 500, § 3º, e 501; CDC, arts. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25, 26, II, e 27; CPC, arts. 85, § 11, 375, 479 e 487, II; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ; AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 11/9/2023; STJ; AgInt no AREsp n. 1.715.622/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024; STJ; AgInt no AREsp n. 2.465.495/PE, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024; STJ; AgInt no REsp n. 1.923.533/PA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023; STJ; AREsp n. 2.363.046/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TENDA NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, pela incidência das Súmulas n. 83, 5 e 7 do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em agravo de instrumento nos autos de promessa de compra e venda.

O julgado foi assim ementado (fl. 59):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EM SE TRATANDO DE PRETENSÃO PURAMENTE INDENIZATÓRIA, POR VÍCIO CONSTRUTIVO (METRAGEM A MENOR), NO ÂMBITO DE RELAÇÃO REGIDA PELO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, A HIPÓTESE SUJEITA-SE AO PRESCRICIONAL ESTABELECIDO NO ARTIGO 205 DO CCB. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. UNÂNIME.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 78):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. O ACÓRDÃO ANALISOU DE MODO ADEQUADO A MATÉRIA SUBMETIDA À APRECIÇÃO, NÃO HAVENDO OMISSÕES, CONTRADIÇÕES OU OBSCURIDADES A EIVÁ-LO. OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO SE PRESTAM À REDISCUSSÃO DE MATÉRIA JULGADA. DESACOLHERAM OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. UNÂNIME.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 500 do Código Civil, já que a controvérsia envolve venda de imóvel com área inferior à contratada e a pretensão de abatimento proporcional do preço decorrente da diferença de metragem;

b) 501 do Código Civil, porque o direito de propor as ações previstas no art. 500 decaiu em 1 ano contado do registro do título, e a pretensão de abatimento proporcional do preço por metragem a menor estaria fulminada; e

c) 205 do Código Civil, pois o acórdão recorrido teria aplicado indevidamente o prazo prescricional decenal a hipótese que se sujeitaria ao prazo decadencial do art. 501 (fls. 88-92).

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a pretensão é “puramente indenizatória” e sujeita ao prazo do art. 205 do Código Civil, divergiu

do entendimento firmado em precedentes que reconhecem a decadência anual para pedidos de abatimento por metragem a menor, notadamente: AgInt no AREsp 2333006/SP, AgInt no REsp 1872921/DF, AgInt no AREsp 2.073.506/SP, TJRS AI 5077923-07.2023.8.21.7000, TJSP AC 1007239-82.2019.8.26.0451 e TJMG AC 10000211943477001.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação do art. 501 do Código Civil e se declare a decadência da pretensão de abatimento por diferença de metragem, com a consequente extinção do feito com resolução de mérito, nos termos do art. 487, II, do Código de Processo Civil;

Requer ainda o provimento do recurso para que se admita o processamento do especial, afastando-se os óbices de inadmissibilidade, a fim de que se reforme o acórdão recorrido e se reconheça a decadência.

Contrarrazões às fls. 103-113.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão saneadora que rejeitou a preliminar de decadência e determinou a especificação de provas (fls. 56-57).

II - Violação dos arts. 205, 500 e 501 do Código Civil

A agravante invoca a violação dos mencionados artigos do Código Civil, ao argumento de que o direito de propor as ações previstas no art. 500 decaiu em um ano contado do registro do título, que seria a data registro do contrato, que se deu em 11/11/2016, de modo que a pretensão de abatimento proporcional do preço por metragem a menor estaria fulminada em 11/11/2017.

Argumenta que a controvérsia envolve venda de imóvel com área inferior à contratada e a pretensão de abatimento proporcional do preço decorrente da diferença de metragem — mencionando o dispositivo como suporte da tese de *quantum minoris* e o o acórdão recorrido teria indevidamente aplicado o prazo prescricional decenal a hipótese que, por ser específica de diferença de metragem, sujeitar-se-ia ao prazo decadencial do art. 501 do Código Civil.

O acórdão recorrido, analisando o contexto exposto na exordial, afastou a ocorrência da decadência e aplicou o prazo prescricional previsto no artigo 205 do Código Civil, nestes termos (fl. 57):

No caso, entre outras pretensões indenitárias, busca a parte autora a indenização por suposta diferença de metragem.

Em se tratando de pretensão puramente indenizatória, por vício construtivo (metragem a menor), no âmbito de relação regida pelo Código de Defesa do Consumidor, a hipótese sujeita-se ao prescricional estabelecido no artigo 205 do CCB.

Esta Corte firmou o entendimento de que o prazo que o consumidor dispõe para perseguir a restituição de valor pago a mais em razão da entrega de imóvel com metragem inferior a contratada é o decadencial de um ano previsto no art. 501 do CC/2002 (Precedentes: REsp 1.890.327/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 26/4/2021; AgInt no Resp 1.890.643/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 1º/2/2021; e, AgInt no AREsp 1.795.965/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 25/6/2021).

Porém, no presente caso, conforme decisão proferida pelo acórdão recorrido, não se trata de pretensão exclusiva de exigência do complemento da área, de reclamar a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço e sim de pretensão indenizatória por vício construtivo.

Nessas condições, não há incidência do prazo decadencial, sujeitando-se ao prazo prescricional.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 26 DO CDC. ACÓRDÃO RECORRIDO EM SINTONIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. ARTS. 375 E 479 DO CPC/2015 E A ART. 500, § 3º, DO CC/2002. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. "A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional.

Precedentes" (AgInt no AREsp 1.775.931/SP, Relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023).

2. No caso, o Tribunal estadual assentou que, em relação ao "(...) **prejuízo decorrente da diferença da metragem da área do imóvel, afiro que a tutela jurisdicional postulada veicula nítida demanda de natureza indenizatória em decorrência de inadimplemento contratual, atraindo para a hipótese a incidência de prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205, do Código Civil, conforme jurisprudência do colendo STJ**".

3. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ, aplicável tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.715.622/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 4/6/2024, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ART. 618 DO CC. PRAZO DE GARANTIA. VIOLAÇÃO DO DISPOSITIVO NÃO OBSERVADA. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e compensação por danos morais.

2. O prazo de 180 dias previsto no parágrafo único do art. 618 do CC tem natureza decadencial, mas se refere apenas ao direito de pleitear a rescisão contratual ou o

abatimento no preço, permanecendo, fora desse prazo, a pretensão de indenização, veiculada em ação condenatória, sujeita a prazo prescricional.

3. Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.

4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

5. Agravo não provido. (AgInt no AREsp n. 2.465.495/PE, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. FATO DO PRODUTO. VEÍCULO. ACIDENTE DE CONSUMO. INEXISTÊNCIA. DANO INERENTE AO OBJETO. VÍCIO DO PRODUTO. CONFIGURAÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRETENSÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS DECORRENTES DE VÍCIO DO PRODUTO. NATUREZA DE PRESTAÇÃO CONDENATÓRIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO GERAL DECENAL. NÃO IMPLEMENTADO. DECISÃO MANTIDA POR MOTIVO DIVERSO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Código de Defesa do Consumidor estabelece dois regimes jurídicos para a responsabilidade civil do fornecedor: a responsabilidade por fato do produto ou serviço (arts. 12 a 17) e a responsabilidade por vício do produto ou serviço (arts. 18 a 25). A distinção entre ambas reside em que, na primeira, além da desconformidade do produto ou serviço com uma expectativa legítima do consumidor, há um acontecimento externo (acidente de consumo) que causa dano material ou moral ao consumidor. Precedente

2. A falha circunscrita ao objeto e os danos decorrentes inerentes ao produto, que se apresentou impróprio para o fim que se destina, sem colocar em risco a saúde ou a segurança do consumidor ou de terceiros, configura vício do produto e não fato do produto.

3. Não há falar em decadência pelo transcurso do prazo nonagesimal de que trata o art. 26, II, do CDC, quando a causa de pedir eleita pela parte autora desborda da simples pretensão de reclamar da existência de vício do produto, consubstanciando, em verdade, pleito de reparação por danos materiais e morais decorrentes da prática de ilícito civil. Precedente

4. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a prescrição quinquenal prevista no art. 27 do CDC se aplica às demandas nas quais se discute a reparação de danos causados por fato do produto ou do serviço.

5. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, na falta de prazo específico no CDC que regule o prazo prescricional da pretensão de reparação de perdas e danos decorrentes de vício do produto ou serviço, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/2002. Precedentes.

6. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.923.533/PA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023, destaquei.)

Nesse contexto, estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula n. 83 do STJ.

Ademais, a pretensão recursal demandaria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório para alterar a conclusão sobre a natureza do pedido e do prazo aplicável, encontrando óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

III - Dissídio Jurisprudencial

Por fim, no tocante ao dissídio jurisprudencial, verifica-se que o recurso especial apresenta dissídio com relação ao reconhecimento da decadência da pretensão de abatimento pela diferença de metragem que não foi conhecido em virtude da aplicação do óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Nessas condições, não se conhece do dissídio quando o recurso é considerado inviável pela análise da alínea *a* do inciso III do da Constituição Federal, art. 105, especialmente por incidência da Súmula n. 7 e outros óbices sumulares.

Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RENDIMENTOS. PENHORA. POSSIBILIDADE. VALOR PENHORADO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

[...]

3. A aplicação de óbices sumulares torna prejudicada a análise da alegada divergência jurisprudencial, tendo em vista a ausência de similitude fático-jurídica entre o acórdão recorrido e o paradigma indicado.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extenso, negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.363.046/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025, destaqui.)

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.788.963 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0420381-0

Número de Origem:
53492944720238217000

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADO : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - RS111960A

AGRAVADO : MARIA DE LOURDES FARIAS CHAVES

ADVOGADOS : ROMARKO JOSÉ BRUM DA SILVEIRA DE AZEVEDO - RS071271

RODRIGO SANTOS BITTENCOURT - RS055291

DANIEL PORTELLA AYRES TORRES - RS068322

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026