



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3034926 - GO(2025/0331805-3)**

**RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE : INCORPORACAO TROPICALE LTDA**  
**ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520**  
**RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945**  
**AGRAVADO : GUILHERME RODRIGUES SANTANA ROSA**  
**ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS**

### **EMENTA**

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. DANO MORAL. PREVALÊNCIA CLÁUSULA CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV E 1.022, II, DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. No caso, o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás confirmou a nulidade da promessa de compra e venda, em razão do vício de consentimento, determinou a restituição do valor pago pelo comprador e condenou as rés ao pagamento de indenização por danos morais.

2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a ocorrência do vício de consentimento e configuração do dano moral demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

### **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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3034926 - GO(2025/0331805-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : **INCORPORACAO TROPICALE LTDA**  
**ADVOGADOS** : **ALEX JOSÉ SILVA - GO032520**  
: **RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945**  
**AGRAVADO** : **GUILHERME RODRIGUES SANTANA ROSA**  
**ADVOGADO** : **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS**

### EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. DANO MORAL. PREVALÊNCIA CLÁUSULA CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV E 1.022, II, DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. No caso, o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás confirmou a nulidade da promessa de compra e venda, em razão do vício de consentimento, determinou a restituição do valor pago pelo comprador e condenou as rés ao pagamento de indenização por danos morais.

2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a ocorrência do vício de consentimento e configuração do dano moral demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

### RELATÓRIO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por **INCORPORAÇÃO TROPICALE LTDA** contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

*“EMENTA: DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RECURSOS DESPROVIDOS.*

*I. CASO EM EXAME*

*1. Dupla apelação cível interposta contra sentença que declarou a nulidade de contrato de compra e venda de imóvel, determinando a restituição do valor pago pelo comprador e condenando as rés ao pagamento de indenização por danos morais.*

*II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve vício de consentimento no contrato de compra e venda firmado entre as partes; e (ii) verificar a responsabilidade solidária das rés na obrigação de restituição dos valores pagos e indenização por danos morais.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A relação entre as partes configura típica relação de consumo, sujeita às disposições do Código de Defesa do Consumidor.

4. Demonstrado que a corretora informou ao comprador a suposta aprovação do financiamento bancário, induzindo-o à assinatura do contrato, configura-se vício de consentimento por erro essencial.

5. O artigo 145 do Código Civil estabelece que o negócio jurídico é anulável por dolo quando este for determinante para sua celebração.

6. A boa-fé objetiva exige transparência e lealdade na fase pré-contratual, sendo devida a restituição dos valores pagos, nos termos do artigo 182 do Código Civil.

7. Configurado o dano moral pela frustração da legítima expectativa do comprador, bem como pela necessidade de demandar judicialmente para reaver valores indevidamente retidos.

8. Correta a condenação das rés, de forma solidária, à restituição integral do montante pago e ao pagamento de indenização por danos morais, conforme entendimento jurisprudencial.

### IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recursos conhecidos e desprovidos.

Tese de julgamento: '1. O fornecimento de informação inverídica sobre a aprovação de financiamento bancário caracteriza vício de consentimento por erro essencial, ensejando a anulação do contrato. 2. Evidencia-se que construtora e corretora aturam em clara relação de parceria, tornando-se inequívoca e inafastável a solidariedade entre as rés para responderem pela restituição dos valores pagos, quando evidenciado vício de consentimento. 3. A frustração da expectativa legítima do consumidor, aliada à resistência injustificada na devolução de valores, caracteriza dano moral indenizável.'

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 145, 170, 182 e 422; CDC, arts. 2º, 3º, 7º, parágrafo único, e 25, § 1º. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 543; TJ-GO, Apelação Cível nº 5410875-97.2021.8.09.0006; TJ-GO, Apelação Cível nº 5197428-55.2020.8.09.0137" (fls. 758-759)

Os embargos de declaração foram rejeitados às fls. 856-875.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 1.022, II e parágrafo único, II, e art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, pois o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional e nulidade por vício de fundamentação, ao deixar de enfrentar questões centrais, cujas omissões não foram supridas no julgamento dos embargos de declaração;

(ii) art. 421 do Código Civil, pois o Tribunal de origem desconsiderou cláusula que atribuía ao comprador a responsabilidade pela obtenção do financiamento, em afronta à liberdade contratual e aos princípios da intervenção mínima e da segurança jurídica; e

(iii) art. 927 do Código Civil, pois a condenação por danos morais e restituição integral foi imposta sem a devida demonstração dos pressupostos da responsabilidade civil.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 962-974.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

Foi apresentada contraminuta às fls. 1062-1071.

É o Relatório. Passo a decidir.

## VOTO

A irresignação não prospera.

Cuida-se, na origem, de ação anulatória cumulada com restituição e indenização ajuizada por GUILHERME RODRIGUES SANTANA contra INCORPORAÇÃO TROPICALE LTDA e ELIANE FERREIRA.

Na inicial, o autor, ora agravado, relata que a promessa de compra e venda do apartamento foi condicionada à liberação do financiamento e que, após a corretora ter confirmado a liberação do financiamento, o compromisso foi assinado com o pagamento do sinal no mesmo ato. Relata que, após 30 dias da operação, foi surpreendido com a informação de que o financiamento não foi liberado, o que ensejou a propositura da ação para a anulação do negócio jurídico, em razão de vício de consentimento.

A sentença julgou procedentes os pedidos, nos seguintes termos:

*"1. DECLARO nulo o negócio jurídico entre as partes e, por consequência, rescindido o contrato objeto da presente lide;*

*2. CONDENO, as promovidas, solidariamente, ao restituição da quantia paga, a qual perfaz o total de R\$ R\$ 7.584,50 (sete mil, quinhentos e oitenta e quatro reais, cinquenta centavos), acrescido de correção monetária de acordo com o INPC desde a data do efetivo desembolso, e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a contar da citação;*

*3. CONDENO, as promovidas, solidariamente, ao pagamento de indenização a título de danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos monetariamente pelo INPC a partir deste ato e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação;*

*4. CONDENO, as promovidas, solidariamente, em custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, extinguindo o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil." (fls. 527-528)*

O Tribunal do Estado do Goiás deu parcial provimento ao recurso de Eliane Ferreira para afastar sua condenação ao pagamento da indenização por danos morais e negou provimento ao recurso da Incorporação Tropicale Ltda, ora agravante, confirmando os demais termos da sentença.

A agravante alega violação aos arts. 1.022, II e parágrafo único, II, e art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, por omissão quanto à (i) existência de cláusula contratual expressa que atribuía ao comprovador a responsabilidade exclusiva pela obtenção do financiamento; (ii) inexistência de ato ilícito ou conduta caracterizadora do dano moral; e (iii) ausência de vínculo com o correspondente bancário responsável pelo financiamento.

Conforme restou asseverado no decisum impugnado, **"embora o contrato estabeleça expressamente que a obtenção do financiamento seria responsabilidade do comprador, restou demonstrado nos autos que a corretora, 2ª apelante, respondeu prontamente todas as vezes que o apelado entrava em contato para saber sobre a liberação do financiamento bancário. Entretanto, o correspondente bancário terceiro estranho a lide, é quem realizava o repasse de**

informações acerca do financiamento bancário, que conforme consta não foi aprovado no valor pretendido pelo autor, sendo esta garantia determinante para que ele assinasse o contrato, na data 01/06/2017." (fls. 749-750).

Constou, ainda, que *"no que se refere ao dano moral experimentado pelo autor, tenho que a sentença também deve ser mantida nesse ponto, uma vez que restou configurado o dano extrapatrimonial em razão da frustração da confiança e da legítima expectativa de realizar uma negociação segura, bem como pela resistência injustificada na devolução do valor referente ao sinal, situação que o obrigou a buscar a tutela jurisdicional para reaver o montante que lhe era devido"* (fl. 752).

Assim, não se vislumbra a alegada negativa de prestação jurisdicional, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas. De fato, inexistente qualquer deficiência de fundamentação, omissão, obscuridade ou contradição no aresto recorrido, porquanto o Tribunal local, malgrado não ter acolhido os argumentos suscitados pela parte recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

É indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade ou de contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido, podem ser mencionados os seguintes julgados: AgInt no AREsp n. 2.719.571/MG, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 17/2/2025, DJEN de 28/2/2025; AgInt no REsp n. 2.129.882/RS, Relator Ministro **HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA**, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025; e REsp n. 1.955.981/GO, Relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI, CORTE ESPECIAL**, julgado em 4/9/2024, DJEN de 6/2/2025.

Quanto à insurgência acerca dos arts. 421 e 927 do Código Civil, o Tribunal de origem assim se manifestou:

*"Registro que é incontroverso nos autos que as partes celebraram contrato de compra e venda em 01/06/2017, tendo como objeto o imóvel identificado como unidade 407 do Edifício Maragogi, localizado no Residencial Salinas, pelo valor total de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).*

*O pagamento foi estabelecido da seguinte forma: R\$ 7.584,50 (sete mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e cinquenta centavos) a título de sinal, a ser pago no ato da assinatura do contrato, e o saldo remanescente de R\$ 142.415,50 (cento e quarenta e dois mil, quatrocentos e quinze reais e cinquenta centavos) em parcela única, com vencimento em 10/08/2017, sendo esta última condicionada à aprovação de financiamento junto à instituição financeira, conforme disposto na Cláusula Terceira do contrato (mov.1, arq. 8).*

*Também é incontroverso que o promitente comprador/apelado realizou o pagamento de R\$ 7.584,50, (sete mil e quinhentos e oitenta e quatro reais e cinquenta centavos), conforme comprovante anexado aos autos (mov. 1, arq. 9).*

*O cerne do recurso consiste em verificar a existência de vício de consentimento, caracterizado por erro substancial e dolo, em razão da informação prestada pelos apelantes ao promitente comprador, ora apelado, de que o financiamento bancário já estaria liberado. Tal circunstância é relevante, uma vez que o autor condicionou expressamente a assinatura do contrato à aprovação do financiamento.*

*(...)*

**Embora o contrato estabeleça expressamente que a obtenção do financiamento seria responsabilidade do comprador, restou demonstrado nos autos que a corretora, 2ª apelante, respondeu prontamente todas as vezes que o apelado entrava em contato para saber sobre a liberação do financiamento bancário. Entretanto, o correspondente bancário terceiro estranho a lide, é quem realizava o repasse de informações acerca do financiamento bancário, que conforme consta não foi aprovado no valor pretendido pelo autor, sendo esta garantia determinante para que ele assinasse o contrato, na data 01/06/2017.**

**Tal conduta evidencia que o consentimento do comprador foi obtido mediante informação equivocada, configurando vício capaz de macular a validade do negócio jurídico, independentemente das disposições contratuais em sentido contrário.**

Ressalte-se que, em consonância com o princípio da boa-fé objetiva, previsto no art. 422 do CC, os contratantes devem guardar os princípios de probidade e boa-fé não apenas durante a execução do contrato, mas também em sua fase pré-contratual e pós-contratual.

A boa-fé objetiva, como norma de conduta, impõe aos contratantes o dever de agir com lealdade, transparência e cooperação mútua em todas as fases da relação contratual.

Dessa forma, entendo que a sentença de primeiro grau deve ser mantida nesse ponto, não merecendo prosperar as alegações das apelantes.

Por outro lado, quanto a retenção da comissão de corretagem, não há que se falar em aplicação da Cláusula Vigésima, parágrafo único do contrato, que trata especificamente da retenção de valores referentes à comissão de corretagem.

Isso porque, considerando que além do consumidor não ter sido informado que o sinal pago no momento da assinatura do compromisso de compra e venda, tratava-se de comissão de corretagem, houve frustração do negócio por circunstância alheia à vontade do comprador, consubstanciada na não concessão do financiamento bancário no valor pretendido. Assim, tal quantia deve ser restituída ao promissário adquirente, evitando-se assim o enriquecimento sem causa do promissário vendedor.

**Além do mais, restou evidenciado nos autos que diferentemente do alegado pelas apelantes, não houve desistência imotivada por parte do comprador na celebração do contrato.**

**O que de fato ocorreu, conforme visto, foi a assinatura do compromisso de compra e venda baseada em informação errônea fornecida pelos apelantes, o que induziu o vício de consentimento do comprador, sendo o negócio condicionado à aprovação do crédito pela instituição financeira, no valor pretendido pelo autor, financiamento este que era imprescindível para o pagamento das demais parcelas do imóvel.**

(...)

**No que se refere ao dano moral experimentado pelo autor, tenho que a sentença também deve ser mantida nesse ponto, uma vez que restou configurado o dano extrapatrimonial em razão da frustração da confiança e da legítima expectativa de realizar uma negociação segura, bem como pela resistência injustificada na devolução do valor referente ao sinal, situação que o obrigou a buscar a tutela jurisdicional para reaver o montante que lhe era devido.**

**Como é cediço, a jurisprudência pátria reconhece o dano temporal como espécie de dano moral, fundamentando-se na teoria da perda do tempo útil, também denominada teoria do desvio do tempo produtivo. No caso em análise, tal situação efetivamente ocorreu, pois o apelado por vezes tentou resolver o imbróglio administrativamente, realizando inclusive reclamação junto ao PROCON (mov. 1, arq. 9), ultrapassando a esfera do mero dissabor cotidiano.” (fls. 742-759)**

Do excerto transcrito, constata-se que o egrégio Tribunal a quo, após o exame acurado do acervo fático-probatório e da interpretação das cláusulas contratuais, firmou o

entendimento de que o negócio jurídico padece de vício de consentimento, porquanto a anuência do promitente comprador decorreu de premissa fática inverídica, induzida pelos apelantes, concernente à prévia e garantida aprovação do financiamento bancário.

Assentou, ademais, que o referido ato ilícito, aliado à frustração da confiança, à quebra da legítima expectativa e à perda do tempo útil, conforme o conjunto probatório, configura substrato fático suficiente à caracterização do dano moral.

A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a ocorrência do vício de consentimento e configuração do dano moral, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Diante do exposto, **conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão, negar-lhe provimento.**

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal

É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AREsp 3.034.926 / GO  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0331805-3

Número de Origem:

546129743 54612974320188090051

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : INCORPORACAO TROPICALE LTDA

ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520

RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945

AGRAVADO : GUILHERME RODRIGUES SANTANA ROSA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS

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

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

Brasília, 02 de março de 2026

