



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3089091 - SE (2025/0418538-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ALINE KEISE PRADO SOUZA
ADVOGADO : VINÍCIUS EMANUEL SOARES DA SILVA - SE003061
AGRAVADO : RESERVA 9.331 LTDA
ADVOGADOS : RAIMUNDO DO ESPÍRITO SANTO - SE000781
MATHEUS DE ABREU CHAGAS - SE000781A
DIOGO PRIMO FERREIRA - SE011243
RAFAEL SANTOS DE GOIS - SE007781

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL AFASTADO. PUBLICIDADE ENGANOSA. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. A revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que não há falar em descumprimento contratual nem em publicidade enganosa, demandaria o reexame de circunstâncias fático-probatórias e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. A incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

3. Agravo conhecido para não conhecer do 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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrigli e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3089091 - SE (2025/0418538-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ALINE KEISE PRADO SOUZA
ADVOGADO : VINÍCIUS EMANUEL SOARES DA SILVA - SE003061
AGRAVADO : RESERVA 9.331 LTDA
ADVOGADOS : RAIMUNDO DO ESPÍRITO SANTO - SE000781
MATHEUS DE ABREU CHAGAS - SE000781A
DIOGO PRIMO FERREIRA - SE011243
RAFAEL SANTOS DE GOIS - SE007781

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL AFASTADO. PUBLICIDADE ENGANOSA. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. A revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que não há falar em descumprimento contratual nem em publicidade enganosa, demandaria o reexame de circunstâncias fático-probatórias e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. A incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ALINE KEISE PRADO SOUZA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe assim ementado:

“PROCESSO CIVIL E CONSUMIDOR - APELAÇÃO CÍVEL – DECLARATÓRIA COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – RECURSO AUTORAL – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO - ALTERAÇÃO DAS ETAPAS DE CONSTRUÇÃO (DE 04 PARA 20) - ATA DE ASSEMBLEIA DOS CONDÔMINOS - ALTERAÇÃO QUE SOMENTE DECORREU POR FORÇA DA PARALISAÇÃO DAS OBRAS DURANTE O PERÍODO DE PROIBIÇÃO DAS ATIVIDADES PELA COVID-19, EM OBEDIÊNCIA ÀS DETERMINAÇÕES DAS AUTORIDADES PÚBLICAS - DELIBERAÇÃO EM ATA - INEXISTÊNCIA DE ALTERAÇÃO UNILATERAL E SEM CONHECIMENTO DOS ADQUIRENTES - APROVAÇÃO PELOS CONDÔMINOS PRESENTES EM ASSEMBLEIA - PUBLICIDADE ENGANOSA E DESCUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES EXPOSTAS POR OCASIÃO DA PROPOSTA DE VENDA – INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO DE DISPONIBILIZAÇÃO DA COMODIDADE - INSTRUMENTO CONTRATUAL FIRMADO PELOS AUTORES QUE NÃO

CONTEMPLAM AS COMODIDADES - CLÁUSULA 1.3 - E, AINDA, NO REGISTRO DO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO QUE INTEGRAM O CONTRATO - QUEBRA CONTRATUAL NÃO DECLINADA - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.” (e-STJ fl. 474)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 487/496).

No recurso especial, a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(1) art. 43, IV, da Lei nº 4.591/1964, sustentando que houve alteração ilegal do plano de construção ao se modificar o número de etapas de 4 para 20 sem a aprovação unânime dos interessados, pois o acórdão teria validado procedimento sem respaldo na exigência legal de unanimidade, inclusive conferindo validade à suposta aprovação em assembleia que não teria deliberado sobre o ponto, e

(2) arts. 30, 37, 38 e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, defendendo que houve publicidade enganosa por omissão e prática abusiva e que o ônus da prova da veracidade da informação cabe ao fornecedor.

Após as contrarrazões (e-STJ fls. 525/540), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No caso, o Tribunal de origem entendeu que modificação das etapas do empreendimento foi legal e regular e que não houve publicidade enganosa, nos seguintes termos:

"(...)

Quanto à alegada ilegalidade da alteração das etapas de construção (de 04 para 20), analisando a sentença guerreada, vê-se que o julgador de origem pontuou que as modificações das etapas do empreendimento decorreram por conta das paralisações da obra durante a pandemia da COVID-19.

É inegável que a pandemia de coronavírus trouxe consequências significativas para toda a sociedade, afetando diretamente as atividades econômicas. Estas atividades, por sua vez, estão geralmente inseridas em relações contratuais, que se estruturam através de uma cadeia de serviços.

No setor imobiliário, fornecedores, construtores e consumidores foram diretamente impactados, o que afetou o fluxo de caixa das incorporadoras e construtoras, resultando em atrasos nos cronogramas de obras previamente estabelecidos.

Diante desse cenário, abre-se um debate sobre a possibilidade de flexibilizar a obrigação dos vendedores quanto ao prazo de entrega das obras, devido à paralisação das atividades da construção civil imposta por decretos estaduais durante a pandemia da Covid-19.

(...)

Quanto à insurgência da modificação das etapas do empreendimento, muito bem explanou o juiz de primeiro grau, ao apontar que tais mudanças sequer geraram prejuízos aos adquirentes, onde comungo do mesmo entendimento, ao tempo em que transcrevo parte do comando sentencial, que fica fazendo parte integrante deste acórdão (p. 370):

(...)

Essa modificação foi perfeitamente legal, pois está prevista em lei, foi feita em tempo hábil, registrada no órgão competente e comunicada a todos os adquirentes na assembleia de instalação de condomínio, como pode

ser visto no destaque a seguir. O 5º item da referida Assembleia tratou especificamente das fases do empreendimento, conforme se verifica.

Neste item, anota-se que registrado na Ata que de forma específica há a observação que o Sr. Luiz Antônio apresentou a subdivisão das fases e que esta subdivisão foi realizada por ocasião da pandemia. No texto só não está especificada a quantidade de fases que foi demonstrada no memorial descritivo apresentado em assembleia e devidamente registrado em cartório. Trazendo uma obviedade, subdividir fases significa aumentar o número de fases existentes, eram 4 e passariam a ser mais. Neste passo, agindo dentro da legalidade, a incorporadora requerida retificou o memorial de incorporação, registrando este no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Laranjeiras, conferindo, portanto, publicidade e fé pública à modificação da incorporação.

No caso, anoto que para não prejudicar todo o empreendimento, a apelante fez uma reorganização no planejamento da entrega das unidades, mas garantiu que nenhum adquirente fosse prejudicado, e foi assim que proporcionou a todos os proprietários o direito de uso de suas unidades e das dependências do empreendimento.

Logo, na espécie, não merece prosperar a reclamação da apelada de que houve quebra de contrato, seja pela comunicação no cronograma de construção seja pela manutenção nas condições das reservas das unidades.

(...)

Quanto à alegação de publicidade enganosa, especificamente relacionada à não entrega das duas quadras de tênis, entendo que não procede. Isso porque, não há nenhuma previsão contratual sobre a disponibilização dessa infraestrutura, seja no contrato firmado pela autora, seja no registro do Cartório Imobiliário, como corretamente destacado na sentença objurgada

(...)

Fixadas estas premissas tem-se que não há que se falar em descumprimento contratual pela não entrega das 02 (duas) quadras de tênis, visto que estas não estavam previstas no contrato assinado entre as partes, assim a alegação não merece acolhida.

(...)." (e-STJ fls. 476/479)

Com efeito, a revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que não há falar em descumprimento contratual nem em publicidade enganosa, demandaria o reexame de circunstâncias fático-probatórias e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

No mesmo sentido:

"PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. ALTERAÇÃO DAS ETAPAS DE CONSTRUÇÃO DECORRENTE DA PANDEMIA DE COVID-19. ALEGAÇÃO DE PUBLICIDADE ENGANOSA QUANTO A ATRATIVOS (QUADRAS DE TÊNIS). INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto em ação declaratória envolvendo multipropriedade imobiliária, na qual se discutem a alteração do cronograma de construção e a vinculação de oferta publicitária de equipamentos de lazer.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a alteração das etapas de construção, de quatro para vinte, sem aprovação unânime dos interessados, configura desvio do plano da construção; (ii) há publicidade enganosa vinculando a oferta de duas quadras de tênis e outros atrativos ao contrato; (iii) há dissídio jurisprudencial apto a ensejar conhecimento do apelo nobre.

3. As conclusões do acórdão estadual firmam premissas fáticas: impactos da pandemia de Covid-19 caracterizados como caso fortuito/força maior, apresentação e aprovação das alterações de fases em assembleia de instalação do condomínio, ausência de prejuízo aos adquirentes, entrega no período de tolerância e inexistência de previsão contratual/registral acerca das quadras de tênis. A revisão dessas premissas demanda reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que atrai os óbices das Súmulas 7 e 5/STJ.

4. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado pela incidência da Súmula 7/STJ e, de todo modo, não se verifica o cotejo analítico necessário, porquanto houve mera transcrição de ementas, sem demonstração de similitude fática e de divergência interpretativa.
5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido."
(AREsp 3.055.097/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026.)

Por fim, cumpre atentar que a incidência das Súmulas n°s 5 e 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.089.091 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0418538-0

Número de Origem:

00019123320238250041 19123320238250041 202373001671 202500805861

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALINE KEISE PRADO SOUZA

ADVOGADO : VINÍCIUS EMANUEL SOARES DA SILVA - SE003061

AGRAVADO : RESERVA 9.331 LTDA

ADVOGADOS : RAIMUNDO DO ESPÍRITO SANTO - SE000781

MATHEUS DE ABREU CHAGAS - SE000781A

DIOGO PRIMO FERREIRA - SE011243

RAFAEL SANTOS DE GOIS - SE007781

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO -
DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026