



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3158842 - RJ (2026/0003350-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : REALIZA CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : PAULO HENRIQUE FAGUNDES COSTA - RJ219298
AGRAVADO : NATALIA MUNIZ DIAS
ADVOGADO : ALCIDES GUIMARAES VENANCIO NETO - RJ154721

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DESVALORIZAÇÃO DE IMÓVEL. FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO POR PARTE DA RÉ, QUE OMITIU A COEXISTÊNCIA DE UNIDADES HABITACIONAIS COM DIFERENTES ESPECIFICAÇÕES DENTRO DO MESMO EMPREENDIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ.

1. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à responsabilidade da construtora por falha no dever de informação de consumidor, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

2. A ausência de novos elementos capazes de alterar os fundamentos da decisão agravada justifica a manutenção do entendimento anteriormente firmado pelo Tribunal de origem.

Agravo interno improvido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3158842 - RJ(2026/0003350-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : REALIZA CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : PAULO HENRIQUE FAGUNDES COSTA - RJ219298
AGRAVADO : NATALIA MUNIZ DIAS
ADVOGADO : ALCIDES GUIMARAES VENANCIO NETO - RJ154721

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DESVALORIZAÇÃO DE IMÓVEL. FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO POR PARTE DA RÉ, QUE OMITIU A COEXISTÊNCIA DE UNIDADES HABITACIONAIS COM DIFERENTES ESPECIFICAÇÕES DENTRO DO MESMO EMPREENDIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ.

1. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à responsabilidade da construtora por falha no dever de informação de consumidor, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

2. A ausência de novos elementos capazes de alterar os fundamentos da decisão agravada justifica a manutenção do entendimento anteriormente firmado pelo Tribunal de origem.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por REALIZA CONSTRUTORA LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 1.642-1.646).

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fls. 789-790):

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. IMÓVEL NA PLANTA. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS E PROPAGANDA ENGANOSA, COM OMISSÃO DE INFORMAÇÕES RELEVANTES DO EMPREENDIMENTO (EXISTÊNCIA DE IMÓVEIS

COM PERFIS DISTINTOS - FAIXA 1.0 E 1.5 DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA). DEMANDA VISANDO À CONDENAÇÃO DA RÉ À OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER (ABSTER-SE DE ENTREGAR IMÓVEIS DE FAIXA 1.0) E AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR MATERIAIS (DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL) E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA QUE CONDENOU A PARTE RÉ AO PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS NO VALOR DE R\$17.549,00, E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$10.000,00. RECURSO DA PARTE RÉ PELA IMPROCEDÊNCIA TOTAL DOS PEDIDOS DA PARTE AUTORA. RECURSO DA PARTE AUTORA PELA CONDENAÇÃO DA PARTE RÉ AO PAGAMENTO DE COMPENSAÇÃO PELOS DANOS MORAIS, POR PROPAGANDA ENGANOSA. OS RECURSOS NÃO MERECEM PROSPERAR.

VÍCIOS CONSTRUTIVOS E PROPAGANDA ENGANOSA: A PERÍCIA TÉCNICA REALIZADA NOS AUTOS COMPROVOU A EXISTÊNCIA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO IMÓVEL, BEM COMO A FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO POR PARTE DA RÉ, QUE OMITIU A COEXISTÊNCIA DE UNIDADES HABITACIONAIS COM DIFERENTES ESPECIFICAÇÕES DENTRO DO MESMO EMPREENDIMENTO. TAL OMISSÃO IMPEDIU O PLENO EXERCÍCIO DO DIREITO DE ESCOLHA PELA CONSUMIDORA, CONFIGURANDO PROPAGANDA ENGANOSA NOS TERMOS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

RESPONSABILIDADE CIVIL: OBJETIVA. DIREITO DO CONSUMIDOR. TEORIA DO RISCO DO EMPREENDIMENTO. INTELIGÊNCIA DO ART. 14 DO CDC. CONFIGURADA A FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO, IMPÕE-SE O DEVER DE INDENIZAR OS DANOS DECORRENTES.

DANO MATERIAL: DEMONSTRADO. O LAUDO PERICIAL, ELABORADO POR PROFISSIONAL HABILITADO E ISENTO, DEMONSTROU A DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL EM RAZÃO DA COMPOSIÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL COM UNIDADES DA FAIXA 1, FATO NÃO INFORMADO PREVIAMENTE À AUTORA. NEXO DE CAUSALIDADE COMPROVADO ENTRE A OMISSÃO DA RÉ E O PREJUÍZO ECONÔMICO EXPERIMENTADO PELA PARTE AUTORA.

DANO MORAL: CARACTERIZADO, TANTO PELOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS, COMO PELA INDUÇÃO EM ERRO DECORRENTE DA PUBLICIDADE INCOMPLETA E ENGANOSA. VALOR DA INDENIZAÇÃO FIXADO EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS), CONSIDERADO ADEQUADO E

PROPORCIONAL, NÃO COMPORTANDO
MAJORAÇÃO OU REDUÇÃO.

HONORÁRIOS RECURSAIS: HONORÁRIOS
ADVOCATÍCIOS MAJORADOS, POR IMPOSIÇÃO DO
§11º DO ARTIGO 85 DO CPC/15.

Sem embargos de declaração.

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que a decisão agravada enquadrou como matéria fático-probatória controvérsias que são, em verdade, de natureza estritamente jurídica. Aduz que esta Corte Superior tem reiteradamente decidido que a requalificação jurídica dos fatos incontroversos não atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

Reitera seus argumentos no sentido de que lhe foi imputada responsabilidade por circunstâncias decorrentes de políticas públicas urbanísticas e por questões afetas à segurança pública.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 1.662-1.665).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia à análise da existência de vícios construtivos e de propaganda enganosa na comercialização do empreendimento e às consequências jurídicas daí decorrentes, notadamente quanto aos danos materiais (desvalorização do imóvel) e aos danos morais.

Consoante aludido na decisão agravada, o Tribunal de origem concluiu no sentido de que restou comprovada falha na prestação do serviço, uma vez que houve omissão de informação relevante quanto à real composição do empreendimento, como se pode depreender do seguinte trecho extraído do acórdão recorrido (fls. 796-798):

In casu, restou incontroversa a existência de duas categorias de unidades no empreendimento “Novo Horizonte”, vinculadas às faixas 1.0 e 1.5 do Programa Minha Casa Minha Vida.

A alegação da parte autora, no sentido de que não foi informada previamente sobre a composição do empreendimento com unidades da Faixa 1.0, encontra respaldo no laudo pericial constante dos autos, o qual atestou a inexistência de qualquer referência, nos materiais publicitários disponibilizados à época da comercialização, quanto à presença dessas unidades no conjunto

habitacional. Vejam-se, nesse sentido, os seguintes trechos do laudo pericial (indexador 000499):

(...)

Todavia, a ausência de informações claras e precisas acerca da composição social do empreendimento “Residencial Novo Horizonte” — notadamente quanto à coexistência, no mesmo conjunto habitacional, de unidades destinadas a faixas distintas de beneficiários — deveria ter sido levada ao conhecimento do consumidor. Ressalte-se que os imóveis da Faixa 1.0 são, em regra, integralmente subsidiados pelo poder público, com participação mínima ou inexistente dos adquirentes no custeio, circunstância que afasta qualquer presunção de equivalência com as unidades da Faixa 1.5, financiadas com recursos próprios e taxas de juros.

A omissão de tal informação viola os princípios da boa-fé objetiva e da confiança legítima, frustrando a expectativa do consumidor quanto ao perfil do empreendimento adquirido. A confiança gerada pela publicidade foi rompida pela revelação, apenas posterior, de que parte das unidades fora destinada a beneficiários de outro perfil socioeconômico, possivelmente por meio de alteração do projeto original.

ré também alega que não possui responsabilidade pela construção de imóveis de outra faixa em empreendimentos vizinhos, pois tais decisões resultariam de políticas públicas municipais. Entretanto, tal argumento não se sustenta, uma vez que as unidades da Faixa 1.0 foram construídas no mesmo empreendimento, sob a mesma denominação comercial, e com efetiva participação da própria ré em sua execução.

Portanto, não merece acolhimento a alegação de ausência de ingerência por parte da ré na construção das unidades da Faixa 1.0, cuja inserção no conjunto habitacional se deu de forma direta e integrada, com ampla repercussão sobre o valor de mercado e o perfil do empreendimento.

Com efeito, a omissão de informação relevante quanto à real composição do empreendimento comprometeu o pleno exercício do direito de escolha da parte autora, que contratou com base em elementos publicitários e informações incompletas ou inverídicas. Tal conduta configura, nos termos do ordenamento consumerista, falha na prestação do serviço, ensejando a responsabilização da fornecedora pelos danos materiais e morais suportados pela consumidora.

Afastar o referido entendimento para concluir no sentido de que a desvalorização do imóvel decorreu de decisão administrativa da Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes, como pretende o recorrente, demandaria o reexame do material fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO. LAUDO PERICIAL. ALEGAÇÃO DE ERRO NA METODOLOGIA. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto pela ora insurgente contra a decisão do Juízo singular que, nos autos da ação de indenização por danos materiais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, em fase de liquidação de sentença por arbitramento, indeferiu a impugnação ao laudo pericial e determinou o pagamento, pela promitente vendedora, do valor apurado pelo expert referente à desvalorização do imóvel, que foi entregue sem os equipamentos de lazer constantes do projeto originário.

2. Rever a conclusão do acórdão recorrido acerca da correção do laudo apresentado pelo perito demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 3.017.128/PB, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 18/2/2026.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. RECURSO PROVIDO. NOVO EXAME DO AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS. DANO MORAL. CARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TESE DO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO VIOLADO. FALTA DE COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA N. 284 DO STF. RECURSO DESPROVIDO.

1. A análise da pretensão recursal de afastar os danos morais exige o reexame das conclusões do acórdão recorrido quanto à indevida alteração do projeto da edificação sem o prévio conhecimento do adquirente, à existência de ofensa à boa-fé objetiva e à desvalorização do imóvel. Para tanto, seria necessário interpretar as cláusulas contratuais e reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, o que não se admite em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. O conhecimento do recurso especial exige que a parte demonstre, de forma expressa e clara, como foi contrariada a lei federal.

Tratando-se de recurso interposto pela alínea "c", deve o recorrente comprovar, analiticamente, que os acórdãos confrontados deram ao mesmo artigo de lei interpretações divergentes. Descumprido tal requisito, incide, por analogia, a Súmula n. 284/STF.

3. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos.

(AgInt no AREsp n. 1.609.633/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 11/5/2020, DJe de 14/5/2020.)

Assim, em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.158.842 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0003350-0

Número de Origem:

00071161520208190014 202524514832 71161520208190014

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : NATALIA MUNIZ DIAS

ADVOGADO : ALCIDES GUIMARAES VENANCIO NETO - RJ154721

AGRAVANTE : REALIZA CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADO : PAULO HENRIQUE FAGUNDES COSTA - RJ219298

AGRAVADO : REALIZA CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADO : PAULO HENRIQUE FAGUNDES COSTA - RJ219298

AGRAVADO : NATALIA MUNIZ DIAS

ADVOGADO : ALCIDES GUIMARAES VENANCIO NETO - RJ154721

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : REALIZA CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADO : PAULO HENRIQUE FAGUNDES COSTA - RJ219298

AGRAVADO : NATALIA MUNIZ DIAS

ADVOGADO : ALCIDES GUIMARAES VENANCIO NETO - RJ154721

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026