SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3150976 - RN (2026/0014472-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MARIA DA GUIA DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	FLAVIA MAIA FERNANDES - RN008403
		LARISA DANTAS SILVA - RN022136
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	:	EDUARDO JANZON AVALLONE NOGUEIRA - SP123199

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LEILÃO DE IMÓVEL. ERRO NA DIVULGAÇÃO DE IMÓVEL EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AFASTAMENTO. CONTRATO QUE INDICA A MATRÍCULA CORRETA. ÔNUS DA PROVA (ART. 373, I, CPC). FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO NÃO COMPROVADA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE. INVIABILIDADE. NTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de obrigação de fazer com indenização por danos materiais e morais fundada em alegado erro na divulgação do imóvel arrematado em leilão.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a divulgação equivocada do imóvel caracteriza falha na prestação do serviço e ato ilícito; (ii) há responsabilidade objetiva do agente financeiro na relação de consumo; (iii) o quadro autoriza indenizações por danos materiais e morais.

3. Conforme o contexto fático-probatório delimitado pelo Tribunal estadual, o contrato identifica corretamente a matrícula do bem, a reforma incidiu sobre imóvel diverso por equívoco da adquirente e não houve a comprovação dos danos materiais alegados. A revisão dessas conclusões demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, providências inviáveis em recurso especial, à luz das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

Documento eletrônico VDA58040806 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/06/2026 17:41:42
Publicação no DJEN/CNJ de 01/07/2026. Código de Controle do Documento: a7c43a75-bb5a-45f6-8047-2ddd2ae5a28d

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 Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA58040806 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/06/2026 17:41:42
Publicação no DJEN/CNJ de 01/07/2026. Código de Controle do Documento: a7c43a75-bb5a-45f6-8047-2ddd2ae5a28d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3150976 - RN (2026/0014472-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MARIA DA GUIA DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	FLAVIA MAIA FERNANDES - RN008403
		LARISA DANTAS SILVA - RN022136
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	:	EDUARDO JANZON AVALLONE NOGUEIRA - SP123199

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LEILÃO DE IMÓVEL. ERRO NA DIVULGAÇÃO DE IMÓVEL EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AFASTAMENTO. CONTRATO QUE INDICA A MATRÍCULA CORRETA. ÔNUS DA PROVA (ART. 373, I, CPC). FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO NÃO COMPROVADA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE. INVIABILIDADE. NTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de obrigação de fazer com indenização por danos materiais e morais fundada em alegado erro na divulgação do imóvel arrematado em leilão.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a divulgação equivocada do imóvel caracteriza falha na prestação do serviço e ato ilícito; (ii) há responsabilidade objetiva do agente financeiro na relação de consumo; (iii) o quadro autoriza indenizações por danos materiais e morais.

3. Conforme o contexto fático-probatório delimitado pelo Tribunal estadual, o contrato identifica corretamente a matrícula do bem, a reforma incidiu sobre imóvel diverso por equívoco da adquirente e não houve a comprovação dos danos materiais alegados. A revisão dessas conclusões demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, providências inviáveis em recurso especial, à luz das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

Documento eletrônico VDA57665378 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:48:15
Código de Controle do Documento: 4d6c71ce-b65c-45a4-823c-38b4fc76156a

RELATÓRIO

MARIA DA GUIA DOS SANTOS (MARIA) interpõe agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte, que negou seguimento ao apelo nobre lá interposto.

O acórdão proferido pelo TJRN teve a seguinte ementa:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. ERRO NA IDENTIFICAÇÃO DE IMÓVEL EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA. MANUTENÇÃO DA GRATUIDADE JUDICIÁRIA. PARTE AUTORA NÃO COMPROVOU FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO. INTELIGÊNCIA INCISO I, ART.373, CPC. SENTENÇA MANTIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.*
> *I. Caso em exame*
> *1. Apelação cível interposta pela parte autora contra sentença que julgou improcedente o pedido de indenização por danos morais e materiais, decorrentes de erro na identificação do imóvel objeto da transação.*
> *II. Questão em discussão*
> *2. A questão em discussão consiste em saber se houve falha na prestação de serviço por parte do banco apelado, em virtude de erro na identificação do imóvel adquirido, e se tal erro justifica a rescisão contratual e indenização por danos morais e materiais.*
> *III. Razões de decidir*
> *3. A gratuidade judiciária foi mantida, considerando-se a hipossuficiência da parte autora.*
> *4. Não se comprovou falha na prestação de serviço pelo banco apelado, visto que o contrato foi claro ao especificar o imóvel objeto da negociação. A responsabilidade não pode ser atribuída ao banco por um equívoco subjetivo da compradora.*
> *5. Ausência de provas suficientes quanto aos danos materiais alegados, uma vez que não foram apresentadas notas fiscais ou extratos da reforma realizada.*
> *IV. Dispositivo e tese*
> *6. Apelação cível conhecida e não provida. Sentença mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.*
> *7. Majoração dos honorários advocatícios para 12%, com suspensão de exigibilidade devido à gratuidade judiciária concedida.*
> *Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 373, inc. I. (e-STJ, fl. 182)*

Nas razões do seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da CF, MARIA alegou violação dos arts. 186 e 927 do CC e do art. 14 do CDC, afirmando ato ilícito do banco por divulgação errônea do imóvel e responsabilidade objetiva por falha na prestação do serviço; presença de dano e nexo causal, diante das reformas realizadas e da ocupação de imóvel diverso de boa-fé; relação de consumo e violação da boa-fé objetiva e do dever de informação, com pedido de indenizações por danos morais e materiais.

Houve apresentação de contrarrazões por BANCO DO BRASIL S.A. (BANCO DO BRASIL), defendendo a incidência da Súmula 7/STJ, a ausência de prequestionamento específico (Súmulas 211/STJ, 282 e 356/STF), a deficiência de

Documento eletrônico VDA57665378 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:48:15
Código de Controle do Documento: 4d6c71ce-b65c-45a4-823c-38b4fc76156a

fundamentação (Súmula 284/STF) e a não configuração de dissídio (e-STJ, fls. 199/210).

Na decisão de admissibilidade, a Vice-Presidência inadmitiu o REsp por entender que o acórdão recorrido concluiu pela ausência de falha do serviço e de prova mínima dos danos, de modo que a alteração desse quadro demandaria reexame fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 213/215).

Nas razões do presente agravo em recurso especial, MARIA refutou o referido óbice (e-STJ, fls. 217/220).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada ao fundamento da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Da reconstituição fática

Tratou-se, o caso, de ação de obrigação de fazer com indenização por danos morais e materiais proposta por MARIA contra o BANCO DO BRASIL, em razão de alegado erro no anúncio de imóvel em leilão. A autora afirmou ter adquirido o bem por leilão, com fotos e endereço de uma residência, e depois realizou reformas e passou a residir; posteriormente, soube que o imóvel reformado não era o efetivamente arrematado.

O juízo de primeira instância julgou improcedentes os pedidos, entendendo que o contrato indicou claramente o imóvel negociado e que não houve prova suficiente dos danos materiais alegados.

O Tribunal estadual manteve a sentença. Fundamentou que o contrato apontou a matrícula correta do imóvel, não sendo possível imputar falha ao banco por equívoco subjetivo da compradora; destacou a ausência de notas fiscais ou extratos da reforma e concluiu pela falta de comprovação mínima do fato constitutivo do direito, nos termos do art. 373, I, do CPC.

Da indenização por danos materiais e morais

MARIA alegou violação dos arts. 186 e 927 do CC e do art. 14 do CDC, afirmando ato ilícito do banco por divulgação errônea do imóvel e responsabilidade objetiva por falha na prestação do serviço; presença de dano e nexo causal, diante das reformas realizadas e da ocupação de imóvel diverso de boa-fé; relação de consumo e

Documento eletrônico VDA57665378 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:48:15
Código de Controle do Documento: 4d6c71ce-b65c-45a4-823c-38b4fc76156a

violação da boa-fé objetiva e do dever de informação, com pedido de indenizações por danos morais e materiais.

Porém, o acórdão recorrido entendeu que não houve falha na prestação do serviço pelo banco, **pois o contrato indicou de forma clara a matrícula do imóvel objeto da negociação** (10.879), **de modo que a reforma realizada pela autora em imóvel diverso decorreu de equívoco subjetivo seu**; além disso, não foram apresentados documentos que comprovassem os danos materiais alegados.

Constou do acórdão recorrido que:

> *(...) apesar dos imóveis constarem o mesmo número (nº 296), o contrato (ID 26746464 – pág.2) firmado entre as partes foi claro ao indicar o imóvel objeto da negociação (matrícula nº 10.879), tendo a autora aderido ao negócio de forma voluntária e consciente, não se podendo imputar ao Banco a responsabilidade por equívoco subjetivo da compradora que, por descuido, reformou imóvel distinto do objeto do contrato (matrícula nº 10.879), o que inclusive foi identificado nos autos ter sido anteriormente de sua própria titularidade.*
> *Além disso, apesar da apelante afirmar que realizou reforma no imóvel diverso (matrícula nº 9.893 - que anteriormente já foi seu), não apresentou nenhuma nota fiscal ou extrato relativos às obras realizadas no imóvel a fim de comprovar o valor alegado no montante aproximado de R$ 40.000,00.*
> *Portanto, em que pese o inconformismo da apelante, a sentença atacada deve ser mantida por seus próprios fundamentos, pois os elementos probatórios dos autos não foram suficientes para a comprovação mínima do direito da parte autora, conforme preceitua o inciso I do artigo 373 do Código de Processo Civil (e-STJ Fl.185).*

Dessa forma, a revisão das conclusões do acórdão recorrido demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, providências inviáveis em recurso especial, à luz das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

O recurso, portanto, não merece que dele se conheça.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor do recorrido, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA57665378 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:48:15
Código de Controle do Documento: 4d6c71ce-b65c-45a4-823c-38b4fc76156a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.150.976 / RN

Número Registro: 2026/0014472-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08004297920248205103 800429792024820510 3

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MARIA DA GUIA DOS SANTOS
ADVOGADOS	: FLAVIA MAIA FERNANDES - RN008403
	LARISA DANTAS SILVA - RN022136
AGRAVADO	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	: EDUARDO JANZON AVALLONE NOGUEIRA - SP123199

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO

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 Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA57900386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 01:10:50
Código de Controle do Documento: 1d1fb3d8-6f72-4d4b-94e9-41aff38a1426