SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3245819 - MG (2026/0164059-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	RESERVA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS	:	IRMAR FERREIRA CAMPOS - MG022355
		BRUNO FREITAS CAMPOS - MG076841
		CHRISTIANE FREITAS CAMPOS - MG094015
		ELLEN FERRAZ DIAMANTE - MG131878
		FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
		MARIA CECILIA MARQUES SOARES - MG183245
AGRAVADO	:	CAROLINA RODRIGUES LEMOS LAMEIRAS
AGRAVADO	:	EDNA MARIA DE ALMEIDA ARAUJO
AGRAVADO	:	MAGDA DE REZENDE NASCIMENTO
AGRAVADO	:	SEBASTIAO VIDIGAL FERNANDES JUNIOR
ADVOGADO	:	DANIEL CIOGLIA LOBAO - MG086734

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO SUBSTANCIAL E PUBLICIDADE ENGANOSA QUANTO À INFRAESTRUTURA PROMETIDA. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E DANOS MORAIS MANTIDOS. SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que confirmou a resolução contratual, reconheceu propaganda enganosa, determinou a restituição integral dos valores pagos, incluída a comissão de corretagem, e manteve a indenização por danos morais.

2. O exame das teses vinculadas aos arts. 104, 421, parágrafo único, 422, 927 e 944 do CC demanda revolvimento do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, atraindo os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. A alegação de revaloração jurídica não se aplica quando o acórdão estabelece premissas fáticas específicas sobre divergência entre o

Documento eletrônico VDA59863791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/09/2026 11:53:14
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 956656cd-fe3d-4f96-88c4-ba61c20ff89e

ofertado e o entregue, com base em documentos e fotos, o que impede a revisão em recurso especial.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, 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, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59863791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/09/2026 11:53:14
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 956656cd-fe3d-4f96-88c4-ba61c20ff89e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3245819 - MG (2026/0164059-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	RESERVA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS	:	IRMAR FERREIRA CAMPOS - MG022355
		BRUNO FREITAS CAMPOS - MG076841
		CHRISTIANE FREITAS CAMPOS - MG094015
		ELLEN FERRAZ DIAMANTE - MG131878
		FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
		MARIA CECILIA MARQUES SOARES - MG183245
AGRAVADO	:	CAROLINA RODRIGUES LEMOS LAMEIRAS
AGRAVADO	:	EDNA MARIA DE ALMEIDA ARAUJO
AGRAVADO	:	MAGDA DE REZENDE NASCIMENTO
AGRAVADO	:	SEBASTIAO VIDIGAL FERNANDES JUNIOR
ADVOGADO	:	DANIEL CIOGLIA LOBAO - MG086734

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO SUBSTANCIAL E PUBLICIDADE ENGANOSA QUANTO À INFRAESTRUTURA PROMETIDA. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E DANOS MORAIS MANTIDOS. SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que confirmou a resolução contratual, reconheceu propaganda enganosa, determinou a restituição integral dos valores pagos, incluída a comissão de corretagem, e manteve a indenização por danos morais.

2. O exame das teses vinculadas aos arts. 104, 421, parágrafo único, 422, 927 e 944 do CC demanda revolvimento do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, atraindo os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. A alegação de revaloração jurídica não se aplica quando o acórdão estabelece premissas fáticas específicas sobre divergência entre o

Documento eletrônico VDA59376910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:40
Código de Controle do Documento: 0719c025-ab3c-4b64-af17-1c26b0ebb998

ofertado e o entregue, com base em documentos e fotos, o que impede a revisão em recurso especial.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RESERVA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (RESERVA REAL), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, *a*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, assim ementado:

> *PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO - RESCISÃO CONTRATUAL - PRELIMINARES - JUSTIÇA GRATUITA – PREJUDICADA - ILEGITIMIDADE PASSIVA QUANTO À COMISSÃO DE CORRETAGEM - REJEITADAS - MÉRITO - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - APLICABILIDADE - RESPONSABILIDADE PELA RESCISÃO CONTRATUAL - DANOS MORAIS – MANUTENÇÃO - SENTENÇA MANTIDA. O indeferimento da justiça gratuita e o posterior pagamento das custas prejudica a análise do benefício da gratuidade judiciária. A legitimidade para a causa consiste na titularidade da parte em relação ao interesse deduzido em juízo, o que revela sua qualidade de integrar a relação processual, seja na condição de demandante ou demandado. Em regra, a comissão de corretagem é devida pelo vendedor, já que é ele quem contrata o corretor, autorizando-o a intermediar a venda do imóvel, sendo, todavia, possível que a comissão seja cobrada do comprador, caso haja ajuste entre todas as partes, circunstância que deve ser comprovada cabalmente, por meio de prova inequívoca. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ." (AgRg no AREsp 395105/RJ - Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze - Terceira Turma do STJ - j. 28/04/2015, DJe 01/06/2015). O atraso exacerbado na entrega de imóvel, que inviabiliza por completo a execução do contrato, configura inadimplemento grave e enseja indenização por danos morais. A indenização por dano moral deve ser justa e digna para os fins a que se destina, não podendo ser fonte de enriquecimento, mas também não podendo ser irrisória ou simbólica. (e-STJ, fl. 1.483)*

Os embargos de declaração opostos contra o acórdão recorrido não foram localizados.

Nas razões do agravo, RESERVA REAL apontou não incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (e-STJ, fls. 1.585/1.593).

Houve apresentação de contraminuta por CAROLINA RODRIGUES LEMOS LAMEIRAS, EDNA MARIA DE ALMEIDA ARAÚJO, SEBASTIÃO VIDIGAL FERNANDES JÚNIOR e MAGDA DE REZENDE NASCIMENTO (CAROLINA e outros), pugnando pelo não conhecimento do agravo e, subsidiariamente, pelo não provimento (e-STJ, fls. 1.604/1.609).

Documento eletrônico VDA59376910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:40
Código de Controle do Documento: 0719c025-ab3c-4b64-af17-1c26b0ebb998

É o relatório.

VOTO

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

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

De acordo com a moldura fática dos autos, CAROLINA e outros ajuizaram ação de resolução contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, afirmando atraso substancial e oferta publicitária de infraestrutura superior à efetivamente entregue no Condomínio Golf Resort.

O Juízo de primeira instância julgou procedentes os pedidos para resolver o contrato e a escritura, condenar a vendedora ao pagamento de R$ 256.124,81 a título de danos materiais e R$ 10.000,00 por danos morais, com correção e juros, além de custas e honorários de 10%.

Os embargos declaratórios de CAROLINA e outros foram parcialmente acolhidos apenas para suprir omissão sobre multa contratual, mantendo-se a inaplicabilidade da cláusula penal por ausência de previsão para atraso superior a 120 dias.

Na apelação, RESERVA REAL arguiu ilegitimidade passiva quanto à corretagem, pediu justiça gratuita e, no mérito, defendeu a inexistência de inadimplemento e de dano moral.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais conheceu do recurso, rejeitou as preliminares, assentou a responsabilidade de RESERVA REAL pelo descumprimento do que foi anunciado e pelo atraso, reconheceu propaganda enganosa, determinou a restituição integral dos valores pagos, inclusive a comissão de corretagem, e manteve a indenização por dano moral em R$ 10.000,00, majorando honorários recursais em 2%.

O objetivo recursal é decidir se houve violação dos arts. 104, 421, parágrafo único, 422, 927 e 944 do CC.

RESERVA REAL aponta violação dos arts. 104, 421, parágrafo único, 422, 927 e 944 do CC, inexistência de inadimplemento contratual e desvio da força obrigatória dos contratos, além de indevida condenação em danos materiais e morais.

Ao analisar o caso, o Tribunal mineiro fixou premissas fáticas e contratuais específicas, reconhecimento de propaganda enganosa quanto ao padrão prometido versus o efetivamente entregue, constatação de discrepância comprovada por

Documento eletrônico VDA59376910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:40
Código de Controle do Documento: 0719c025-ab3c-4b64-af17-1c26b0ebb998

documentos e fotos, resolução por culpa de RESERVA REAL, restituição integral das parcelas, inclusive corretagem, e manutenção dos danos morais.

Para infirmar tais premissas, seria indispensável revolver o conjunto fático-probatório e, também, reinterpretar cláusulas e elementos contratuais, o que atrai, por si, os óbices das Súmulas 7 e 5/STJ. A tese de "revaloração jurídica" não se ajusta, porque o acórdão não tratou de fatos incontroversos, ao contrário, demarcou divergência entre o ofertado e o entregue.

Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.* ***COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES.*** *LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. LUCROS CESSANTES. MONTANTE. REVISÃO.* ***SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.*** *DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. Conforme o entendimento desta Corte Superior, "para efeito de responsabilização por atraso no cumprimento do prazo de entrega do imóvel, é irrelevante se o contrato é regido pelas normas gerais do SFH ou pelas regras próprias do PMCMV, porquanto o descumprimento contratual em discussão, a ensejar o pagamento das perdas e danos, envolve apenas a relação de consumo estabelecida entre a promitente vendedora e o adquirente da unidade autônoma. Destarte, diferentemente do que querem fazer crer as agravantes, não há que se falar que o entendimento de que os lucros cessantes devem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado seja aplicável tão somente nas específicas hipóteses em que o imóvel pertence ao Programa Minha Casa Minha Vida" (AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo.*
> *2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).*
> ***3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.***
> *4. Sem incorrer nos óbices mencionados, não há como rever o entendimento da Corte de origem de que o valor de R$ 2.091,00 (dois mil e noventa e um reais) mensais, a título de lucros cessantes, estaria dentro da média do mercado local, a fim de autorizar sua redução.*
> *5. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.*
> *6. Agravo interno a que se nega provimento.*
> *(AgInt no REsp n. 2.037.483/PA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 28/8/2023.)*

Desse modo, no caso, fica inviabilizado o recurso.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial de RESERVA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Documento eletrônico VDA59376910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:40
Código de Controle do Documento: 0719c025-ab3c-4b64-af17-1c26b0ebb998

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CAROLINA RODRIGUES LEMOS LAMEIRAS, EDNA MARIA DE ALMEIDA ARAUJO, MAGDA DE REZENDE NASCIMENTO e SEBASTIAO VIDIGAL FERNANDES JUNIOR, 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 nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59376910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:39:40
Código de Controle do Documento: 0719c025-ab3c-4b64-af17-1c26b0ebb998

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.245.819 / MG

Número Registro: 2026/0164059-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000250649555003 51799255820208130024

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: RESERVA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS	: BRUNO FREITAS CAMPOS - MG076841
	CHRISTIANE FREITAS CAMPOS - MG094015
	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
	IRMAR FERREIRA CAMPOS - MG022355
	ELLEN FERRAZ DIAMANTE - MG131878
	MARIA CECILIA MARQUES SOARES - MG183245
AGRAVADO	: CAROLINA RODRIGUES LEMOS LAMEIRAS
AGRAVADO	: EDNA MARIA DE ALMEIDA ARAUJO
AGRAVADO	: MAGDA DE REZENDE NASCIMENTO
AGRAVADO	: SEBASTIAO VIDIGAL FERNANDES JUNIOR
ADVOGADO	: DANIEL CIOGLIA LOBAO - MG086734

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Documento eletrônico VDA59610975 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:58:25
Código de Controle do Documento: df97a8e5-c754-40b5-a38d-15dc7bfef4a3

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, 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, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610975 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:58:25
Código de Controle do Documento: df97a8e5-c754-40b5-a38d-15dc7bfef4a3