SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3278895 - SE (2026/0214068-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	LAREDO URBANIZADORA LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806
		NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207
		IANDRA FRAGA ABREU - SE013849
AGRAVADO	:	CLAUDIO ROCHA DA SILVA
AGRAVADO	:	GILVANIA DOS SANTOS ROCHA
ADVOGADO	:	JHON ALISSON DE OLIVEIRA NASCIMENTO - SE013063

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS E PUBLICIDADE ENGANOSA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIALCONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por inexistência de negativa de prestação jurisdicional, ausência de prequestionamento (Súmula n. 282 do STF), necessidade de reexame de provas e de cláusulas (Súmulas n. 5 e 7 do STJ) e consonância do acórdão com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ).
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c perdas e danos proposta por adquirentes de lote urbano, que alegaram publicidade enganosa sobre a existência de área verde contígua ao lote.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o acórdão incorreu em omissão e contradição por não enfrentar a responsabilidade municipal sobre áreas institucionais (arts. 4º e 22 da Lei n. 6.766/1979), a natureza jurídica da área verde, a inexistência de obrigação de arborização e a aplicação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979; (ii) saber se as áreas institucionais são de responsabilidade do Município, afastando obrigação da loteadora de arborização; (iii) saber se houve

Documento eletrônico VDA60250902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:33
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 38cde81b-3ab0-4b95-97a4-6b9339d4d6c0

nulidade por julgamento em premissa equivocada sem apreciação de fundamentos essenciais (art. 1.013 do Código de Processo Civil); e (iv) saber se houve violação do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil sem alegação específica de multa por embargos protelatórios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

5. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. A interpretação de cláusulas e documentos contratuais é vedada na via especial, ante o óbice da Súmula n. 5 do STJ.

7. A ausência de fundamentação específica e a deficiência de alegação atraem o óbice da Súmula n. 284 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. A interpretação de cláusulas e documentos contratuais é vedada na via especial, ante o óbice da Súmula n. 5 do STJ. 2. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ. 3. A interpretação de cláusulas e documentos contratuais é vedada na via especial, ante o óbice da Súmula n. 5 do STJ. 4. Incide a Súmula n. 284 do STF quando há deficiência de fundamentação."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, 1.022, I-III, 1.013, 1.026, § 2º, 85, § 11, 1.025; Lei n. 6.766/1979, arts. 4º, 22, 32-A; CDC, arts. 6º, III, 31, 37.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7; STF, Súmula n. 284.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60250902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:33
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 38cde81b-3ab0-4b95-97a4-6b9339d4d6c0

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60250902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:33
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 38cde81b-3ab0-4b95-97a4-6b9339d4d6c0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3278895 - SE (2026/0214068-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	LAREDO URBANIZADORA LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806
		NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207
		IANDRA FRAGA ABREU - SE013849
AGRAVADO	:	CLAUDIO ROCHA DA SILVA
AGRAVADO	:	GILVANIA DOS SANTOS ROCHA
ADVOGADO	:	JHON ALISSON DE OLIVEIRA NASCIMENTO - SE013063

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS E PUBLICIDADE ENGANOSA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIALCONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por inexistência de negativa de prestação jurisdicional, ausência de prequestionamento (Súmula n. 282 do STF), necessidade de reexame de provas e de cláusulas (Súmulas n. 5 e 7 do STJ) e consonância do acórdão com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ).
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c perdas e danos proposta por adquirentes de lote urbano, que alegaram publicidade enganosa sobre a existência de área verde contígua ao lote.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o acórdão incorreu em omissão e contradição por não enfrentar a responsabilidade municipal sobre áreas institucionais (arts. 4º e 22 da Lei n. 6.766/1979), a natureza jurídica da área verde, a inexistência de obrigação de arborização e a aplicação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979; (ii) saber se as áreas institucionais são de responsabilidade do Município, afastando obrigação da loteadora de arborização; (iii) saber se houve

Documento eletrônico VDA59644432 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:32
Código de Controle do Documento: d1f079cf-7ebf-422a-ab57-355f84a791a0

nulidade por julgamento em premissa equivocada sem apreciação de fundamentos essenciais (art. 1.013 do Código de Processo Civil); e (iv) saber se houve violação do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil sem alegação específica de multa por embargos protelatórios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

5. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. A interpretação de cláusulas e documentos contratuais é vedada na via especial, ante o óbice da Súmula n. 5 do STJ.

7. A ausência de fundamentação específica e a deficiência de alegação atraem o óbice da Súmula n. 284 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. A interpretação de cláusulas e documentos contratuais é vedada na via especial, ante o óbice da Súmula n. 5 do STJ. 2. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ. 3. A interpretação de cláusulas e documentos contratuais é vedada na via especial, ante o óbice da Súmula n. 5 do STJ. 4. Incide a Súmula n. 284 do STF quando há deficiência de fundamentação."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, 1.022, I-III, 1.013, 1.026, § 2º, 85, § 11, 1.025; Lei n. 6.766/1979, arts. 4º, 22, 32-A; CDC, arts. 6º, III, 31, 37.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7; STF, Súmula n. 284.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LAREDO URBANIZADORA LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por falta de negativa de prestação jurisdicional em razão de fundamentação suficiente (arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil), por ausência de prequestionamento (Súmula n. 282 do STF), por pretensão de reexame de provas e de cláusulas

Documento eletrônico VDA59644432 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:32
Código de Controle do Documento: d1f079cf-7ebf-422a-ab57-355f84a791a0

contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ), e por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte (Súmula n. 83 do STJ) (fls. 333-339).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual c/c perdas e danos.

O julgado foi assim ementado (fls. 273-274):

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. DISTRATO. ENTREGA DE EMPREENDIMENTO EM DESACORDO COM O ESTIPULADO NO CONTRATO. AUSÊNCIA DA ÁREA VERDE, VIZINHA AO LOTE ADQUIRIDO, COMO INDICADO NO CONTRATO . EXPECTATIVAS FRUSTRADAS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL EVIDENCIADO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. DANO MORAL CARACTERIZADO. ARBITRAMENTO EM R$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS). NECESSIDADE DE REDUÇÃO PARA O IMPORTE DE R$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS), COM FULCRO NOS CRITÉRIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. PRECEDENTES DESTA CORTE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.
>
> I - Nos termos do artigo 37 do Código de Defesa do Consumidor, é proibida toda publicidade enganosa ou abusiva. Verificada a ocorrência de propaganda enganosa, impõe-se a rescisão do contrato, com restabelecimento do status quo ante do consumidor e restituição integral dos valores pagos.
>
> II - O material publicitário do empreendimento e o próprio contrato previam expressamente a existência de área verde, arborizada, no terreno vizinho ao lote dos autores, motivo pelo qual vinculou tal obrigação ao promitente vendedor, cujo descumprimento configurou, sem dúvida alguma, a propaganda enganosa.
>
> III - A frustração das expectativas dos consumidores, ante a divulgação de publicidade enganosa e falha na prestação do serviço, extrapolam o mero dissabor, ensejando a condenação ao pagamento de indenização por dano moral.
>
> IV – Dano moral configurado. Valor que deve ser reduzido para R$ 3.000,00 (três mil reais), com base nos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, sem deixar de considerar, também, o caráter punitivo e a natureza preventiva da indenização.
>
> V – Recurso conhecido e parcialmente provido.

Documento eletrônico VDA59644432 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:32
Código de Controle do Documento: d1f079cf-7ebf-422a-ab57-355f84a791a0

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 288-290):

> DIREITO DO CONSUMIDOR. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. OBRIGAÇÃO DE ENTREGA DE ÁREA VERDE. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO. MERA REDISCUSSÃO DE MATÉRIA. PRETENSÃO DE PREQUESTIONAMENTO. EMBARGOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> Embargos de declaração opostos por Laredo Urbanizadora Ltda. em face de acórdão que manteve, com parcial reforma, sentença de procedência parcial da ação de rescisão contratual cumulada com perdas e danos, proposta por adquirentes de lote em empreendimento residencial. Alegou-se omissão no acórdão quanto à ausência de obrigação contratual da embargante de arborizar área verde indicada como confinante ao lote dos autores, à inaplicabilidade da responsabilidade da loteadora pelas áreas institucionais (Lei nº 6.766/79) e à aplicação do art. 32-A da Lei nº 6.766/79 (Lei dos Distratos).
>
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
>
> A controvérsia cinge-se a saber:
>
> a) Se o acórdão incorreu em omissão ao deixar de enfrentar os dispositivos legais suscitados pela embargante quanto à natureza e responsabilidade sobre a área verde indicada;
>
> b) Se o julgado deixou de aplicar corretamente as normas do distrato (Lei nº 13.786/2018);
>
> c) Se há necessidade de prequestionamento para fins de interposição de recursos excepcionais.
>
> III. RAZÕES DE DECIDIR
>
> Inexistem vícios de omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido. O julgado enfrentou suficientemente os argumentos relativos à propaganda enganosa e ao descumprimento contratual, tendo concluído pela responsabilidade da embargante por criar legítima expectativa nos consumidores quanto à existência de área verde arborizada confinante ao lote, tal como prevista no contrato e nas peças publicitárias anexadas aos autos.
>
> O dever de informação do fornecedor, consagrado nos arts. 6º, III, 31 e 37 do Código de Defesa do Consumidor, foi corretamente aplicado ao caso concreto. O Tribunal entendeu que as imagens utilizadas configuraram publicidade enganosa, gerando vício na formação da vontade e frustração das legítimas expectativas do consumidor Não se exige do julgador menção
> expressa a todos os dispositivos legais suscitados pelas partes, desde que as matérias tenham sido efetivamente analisadas, como reconhecido na jurisprudência do STJ (AgInt no AREsp 1202662/SP).
>
> Por fim, considerando a oposição dos aclaratórios, reconheceu-se o prequestionamento dos dispositivos legais invocados, nos termos do art. 1.025 do CPC.
>
> IV. DISPOSITIVO E TESE
>
> Embargos de declaração conhecidos e improvidos. Tese de julgamento: Não se configura omissão no acórdão que enfrenta de forma clara e fundamentada a tese de

Documento eletrônico VDA59644432 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:32
Código de Controle do Documento: d1f079cf-7ebf-422a-ab57-355f84a791a0

> publicidade enganosa e descumprimento contratual, sendo incabíveis embargos de declaração com intuito de rediscutir matéria já decidida, especialmente quando o julgado contempla os fundamentos jurídicos essenciais ao deslinde da controvérsia.

Nas razões do recurso especial, a parte aponta:

a) 489, § 1º, do Código de Processo Civil, 1.022, I-III, do Código de Processo Civil, porque o acórdão teria sido omisso e contraditório ao não enfrentar: a atribuição legal ao Município pela implantação e manutenção das áreas verdes (Lei n. 6.766/1979, 4º e 22), a natureza institucional da "área verde" descrita no contrato, a ausência de obrigação contratual ou publicitária de arborização, e a aplicação do 32-A da Lei n. 6.766/1979; já que teria havido contradição ao reconhecer a entrega do lote conforme metragem e confrontações e, ao mesmo tempo, afirmar descumprimento contratual e publicidade enganosa; pois seria necessária a anulação do acórdão para apreciação dos embargos de declaração; porquanto o Tribunal não teria enfrentado fundamentos essenciais ao deslinde; uma vez que a decisão teria carecido de fundamentação suficiente; visto que se impunha retorno para saneamento das omissões e contradições;

b) 4º e 22 da Lei n. 6.766/1979, visto que essas normas atribuem ao Município a responsabilidade pelas áreas institucionais e afastam obrigação da loteadora de arborizar ou manter tais espaços;

c) 1.013 do Código de Processo Civil, e

d) 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil, porque referido dispositivo foi mencionado na peça sem alegação específica de multa por embargos protelatórios.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação dos arts. 489, § 1º, 1.013, 1.022, I-III, e 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil, e dos arts. 4º e 22 da Lei n. 6.766/1979, determinando-se o retorno dos autos ao Tribunal

Documento eletrônico VDA59644432 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:32
Código de Controle do Documento: d1f079cf-7ebf-422a-ab57-355f84a791a0

de origem para apreciação dos embargos de declaração e reforma do acórdão; requer ainda o provimento do recurso para reconhecer a correta entrega do lote e aplicar o 32-A da Lei n. 6.766/1979, com as consequências do distrato previstas no contrato (fls. 299-315).

Contrarrazões às fls. 320-330. Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não atacou especificamente os fundamentos da decisão (Súmula n. 182 do STJ) e pretendeu reexame de provas (Súmula n. 7 do STJ), requerendo o não conhecimento e, subsidiariamente, o desprovimento, com majoração de honorários (fls. 320-324 e 330).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c perdas e danos em que a parte autora pleiteou a resolução do contrato de promessa de compra e venda de lote urbano, a restituição integral das parcelas pagas e a indenização por danos morais, em razão de publicidade enganosa sobre a existência de área verde contígua ao lote.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu o contrato, condenou à restituição de R$ 11.334,22, com correção pelo IPCA-E e juros de 1% ao mês desde a citação, e fixou danos morais em R$ 5.000,00, além de honorários de 15% (fls. 195-200).

A Corte de origem deu parcial provimento à apelação, apenas para reduzir os danos morais para R$ 3.000,00, mantendo os demais termos da sentença, e majorou os honorários para 17% (fls. 279-281).

I - Arts. 489, § 1º, e 1.022, I-III, do Código de Processo Civil

Documento eletrônico VDA59644432 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:32
Código de Controle do Documento: d1f079cf-7ebf-422a-ab57-355f84a791a0

No recurso especial, a parte recorrente alega omissão e contradição, apontando que o acórdão não teria enfrentado: a responsabilidade municipal sobre áreas institucionais (Lei n. 6.766/1979, 4º e 22), a natureza jurídica da "área verde" contratual, a inexistência de obrigação contratual/publicitária de arborização e a aplicação do 32-A da Lei n. 6.766/1979; além de sustentar contradição por reconhecer a entrega conforme confrontações e, simultaneamente, afirmar publicidade enganosa e descumprimento.

O Tribunal estadual concluiu, nos embargos de declaração, inexistirem vícios, assentando que o acórdão enfrentou a tese de publicidade enganosa e descumprimento contratual à luz dos arts. 6º, III, 31 e 37 do Código de Defesa do Consumidor, e que não há exigência de menção a todos os dispositivos suscitados, reconhecendo, ainda, o prequestionamento pelo art. 1.025 do Código de Processo Civil (fls. 288-296).

Não se verifica a alegada ofensa ao artigo, pois a questão referente à omissão e contradição foi devidamente analisada pela Corte estadual que concluiu que o acórdão enfrentou de modo suficiente a tese de publicidade enganosa e descumprimento, aplicando o regime do Código de Defesa do Consumidor, inexistindo vício apto a nulificar o julgado.

Confira-se trecho do acórdão (fls. 278-279):

> Não tendo o projeto sido executado conforme apresentado nas especificações técnicas e no Instrumento Contratual, entendo que o Apelante não cumpriu com o seu dever de informação, cometendo conduta ilícita de propaganda enganosa.
>
> Com efeito, a publicidade veiculada pela acionada foi flagrantemente enganosa, resultando evidente que o imóvel objeto da lide perdeu as características e expectativas legítimas no que se refere à ter uma área verde e arborizada, vizinha ao seu lote.
>
> Frise-se, aliás, que as expectativas geradas pela publicidade veiculada foram frustradas pela ausência do item prometido no condomínio, restando devidamente comprovada a discrepância entre a propaganda veiculada, contrato e o empreendimento imobiliário efetivamente construído.

Documento eletrônico VDA59644432 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:32
Código de Controle do Documento: d1f079cf-7ebf-422a-ab57-355f84a791a0

> Assim agindo violou a construtora apelante um direito básico do consumidor, previsto no art. 6º, inciso IV, do CDC.

II - Arts. 4º e 22 da Lei n. 6.766/1979

O recorrente afirma que, por força desses dispositivos, as áreas verdes são institucionais e de responsabilidade do Município, inexistindo obrigação da loteadora de arborização ou de benfeitorias.

O acórdão estadual julgou à luz do contrato e do material publicitário, além de fotos e vídeo, concluindo que houve quebra do dever de informação e publicidade enganosa sobre a existência de área verde arborizada confinante ao lote, o que acarretou rescisão contratual com restituição integral e danos morais (fls. 277-281; 293-294).

No caso, a Corte local decidiu com base na análise de cláusulas contratuais e do acervo probatório.

Rever tal entendimento demanda reexame de provas e interpretação de cláusulas, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

III - Art. 1.013 do Código de Processo Civil

Alega o recorrente nulidade por julgamento em premissa equivocada e falta de apreciação de fundamentos essenciais.

O Tribunal estadual, nos embargos, assentou que todas as questões necessárias foram debatidas e que não há obrigatoriedade de mencionar cada dispositivo suscitado, bastando a resolução da matéria (fls. 295-296).

A deficiência em fundamentação que impeça aferir os motivos em que se fundou a irresignação veiculada no especial, inviabilizando a compreensão da controvérsia (Súmula n. 284 do STF).

IV - Art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil

Documento eletrônico VDA59644432 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:32
Código de Controle do Documento: d1f079cf-7ebf-422a-ab57-355f84a791a0

Sustenta o recorrente violação do dispositivo, sem indicar especificamente a aplicação de multa por embargos protelatórios ou o vício correspondente.

Inexistindo alegação específica e demonstração da violação, incide a Súmula n. 284 do STF.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o percentual já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59644432 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:32
Código de Controle do Documento: d1f079cf-7ebf-422a-ab57-355f84a791a0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.278.895 / SE

Número Registro: 2026/0214068-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00064640520238250053 202388001293 202500817173 64640520238250053

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LAREDO URBANIZADORA LTDA
ADVOGADOS	: MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806
	NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207
	IANDRA FRAGA ABREU - SE013849
AGRAVADO	: CLAUDIO ROCHA DA SILVA
AGRAVADO	: GILVANIA DOS SANTOS ROCHA
ADVOGADO	: JHON ALISSON DE OLIVEIRA NASCIMENTO - SE013063

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Documento eletrônico VDA60241385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:46:09
Código de Controle do Documento: 5d3a7bee-c678-4d3d-8935-9c9104857269

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:46:09
Código de Controle do Documento: 5d3a7bee-c678-4d3d-8935-9c9104857269