

Recurso Especial Cível nº 0022162-44.2020.8.19.0014

Recorrente: REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

Recorrido: FÁBIO REIS MANHÃES

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 611/629, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Décima Primeira Câmara de Direito Privado, fls. 564/583 e 602/608, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL. PROPAGANDA ENGANOSA. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTES OS PEDIDOS. RECURSO DO AUTOR. AUTOR ALEGA QUE A SENTENÇA TERIA SE BASEADO EM LAUDO PERICIAL QUE FOI IMPUGNADO EM DIVERSOS PONTOS QUE TERIAM SIDO RETIFICADOS PELO PERITO. ADUZ QUE O LAUDO NÃO TERIA LEVADO EM CONTA A INEXISTÊNCIA DE REDE DE ESGOTO NO BAIRRO, O QUE ALIADO À CONSTRUÇÃO NÃO PREVISTA DA BACIA DE DETENÇÃO DE ÁGUA FLUVIAIS (“TALUDE”), TERIA GERADO DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL. SUSTENTA QUE É POSSÍVEL VISUALIZAR POR MEIO DE FOTOS E VÍDEOS RECENTES QUE COMPROVARIAM A CONTINUIDADE DOS PROBLEMAS. ADEMAIS, ALEGA QUE A SENTENÇA NÃO TERIA MENCIONADO QUE A BACIA DE CONTENÇÃO NÃO CONSTAVA DOS PANFLETOS, BEM COMO PODERIA TER SIDO CONSTRUÍDA DE FORMA SUBTERRÂNEA. INFORMAÇÃO COMO UM DOS DIREITOS BÁSICOS DO CONSUMIDOR. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 6º, INCISOS III E IV, DO CDC. EXTRAI-SE

DOS PANFLETOS DO RESIDENCIAL QUE A RÉ EM NENHUM MOMENTO INDICOU QUE HAVERIA A CONSTRUÇÃO DE TALUDE NO EMPREENDIMENTO, O QUE POR CERTO INFLUENCIARIA NA TOMADA DE DECISÃO ACERCA DA COMPRA DO IMÓVEL, CASO O AUTOR POSSUÍSSE A INFORMAÇÃO. A CONSTRUÇÃO DO "TALUDE" CAUSA DIVERSOS INCONVENIENTES AO AUTOR, COMO ALAGAMENTOS RECORRENTES, CONFORME FOTOGRAFIAS JUNTADAS AOS AUTOS. NO PRESENTE CASO, RESTOU DEVIDAMENTE DEMONSTRADO QUE A BACIA DE RETENÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS NÃO CONSTAVA DA PROPAGANDA VEICULADA PELA RÉ, O QUE CONSTITUI INFORMAÇÃO RELEVANTE QUE PODERIA TER INFLUENCIADO A DECISÃO DO AUTOR. CONFIGURAÇÃO DE PROPAGANDA ENGANOSA POR OMISSÃO. OCORRÊNCIA DE DANOS MORAIS QUE DEVE SER FIXADO EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS), VALOR QUE SE REVELA PROPORCIONAL E RAZOÁVEL. QUANTO AO PEDIDO DE LIMPEZA E MANUTENÇÃO DO TALUDE, ASSISTE RAZÃO AO AUTOR, TENDO EM VISTA QUE A RÉ REALIZOU A CONSTRUÇÃO DA BACIA DE RETENÇÃO, TENDO OMITIDO A INFORMAÇÃO NO PANFLETO DO EMPREENDIMENTO. NO QUE SE REFERE AO PEDIDO SUBSIDIÁRIO PARA QUE SEJA DETERMINADA A COBERTURA DA BACIA E RETENÇÃO/TALUDE, EMBORA VIÁVEL A CONSTRUÇÃO SUBTERRÂNEA, NÃO HÁ NOS AUTOS PROVAS DA VIABILIDADE TÉCNICA NO EMPREENDIMENTO ESPECÍFICO, DE MODO QUE O PEDIDO NÃO PODERÁ SER ACOLHIDO. REFORMA DA SENTENÇA PARA QUE SEJAM JULGADOS PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS PARA CONDENAR A RÉ A PROMOVER A LIMPEZA E MANUTENÇÃO DO TALUDE, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA NO VALOR DE R\$ 500,00 (QUINHENTOS REAIS), BEM COMO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL

REAIS). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ACÓRDÃO EMBARGADO QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO PELO ORA EMBARGADO. EMBARGANTE ALEGA QUE O ACÓRDÃO TERIA SIDO OMISSO, POIS NÃO TERIA SE MANIFESTADO SOBRE A CONCLUSÃO DO LAUDO PERICIAL DE QUE O ALAGAMENTO TERIA OCORRIDO APENAS UMA VEZ, TENDO SIDO POSTERIORMENTE SOLUCIONADO MEDIANTE INTERVENÇÃO NO SISTEMA DE DRENAGEM. ADEMAIS, ALEGA QUE O ACÓRDÃO TERIA SIDO CONTRADITÓRIO POIS TERIA REPRODUZIDO TRECHOS DO LAUDO PERICIAL QUE INDICARIAM A INEXISTÊNCIA DE DANOS MATERIAIS. ADUZ QUE EVENTUAL FALHA NO SISTEMA DE DRENAGEM CARACTERIZARIA FATO DE TERCEIRO. INOCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS HIPÓTESES PREVISTAS NO ART. 1022 DO CPC. OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO SE DESTINAM A CORRIGIR OBSCURIDADE, CONTRADIÇÕES OU OMISSÕES, QUANDO O ACÓRDÃO EMBARGADO APRESENTA DIFICULDADE DE COMPREENSÃO, SEJA NA FUNDAMENTAÇÃO, SEJA NA PARTE DECISÓRIA. PRETENSÃO DE REFORMA DO JULGADO POR VIA IMPRÓPRIA. SÚMULA Nº 52 DESTE TJRJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E DESPROVIDOS.”

Inconformada, em suas razões recursais, a recorrente alega violação aos artigos 186, 927 e 944 do Código Civil, aos artigos 14, §3º, II, 31 e 37, §§1º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor e aos artigos 489, §1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil. Sustenta a ausência de nexo causal e que a obrigação foi estabelecida sem delimitação objetiva, devendo ser afastado o capítulo condenatório relativo à limpeza e manutenção da bacia de retenção. Ressalta a inadequada caracterização da

publicidade enganosa por omissão. Defende, ainda, a inexistência de dano moral. Por fim, requer a concessão de efeito suspensivo.

Contrarrazões apresentadas às fls. 639/647.

É o brevíssimo relatório.

A lide originária versa sobre ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória, sob a alegação de que a parte autora adquiriu junto à parte ré uma unidade residencial no empreendimento denominado “Residencial Donana” e, após o recebimento das chaves, constatou a existência de uma bacia de retenção de águas pluviais (“talude”), estrutura que, segundo sustenta, não constava dos panfletos de divulgação do empreendimento.

Sobreveio sentença de improcedência proferida pelo Juízo *a quo*. Interposta apelação, o Colegiado deu parcial provimento ao recurso para reformar a sentença e julgar parcialmente procedentes os pedidos autorais, condenando a parte ré a promover a limpeza e a manutenção do talude, sob pena de multa diária no valor de R\$500,00, bem como ao pagamento de indenização a título de danos morais, no valor de R\$10.000,00.

Opostos embargos declaratórios pela parte ré às fls. 586/589, o Colegiado os rejeitou, consoante acórdão acostado às fls. 602/608.

Pois bem.

Inicialmente, no que se refere à alegada **violação aos artigos 489, §1º, IV, e 1.022, II, do CPC**, verifica-se que os acórdãos recorridos apresentaram as seguintes

fundamentações:

“O caso em exame cuida de hipótese de relação de consumo, em que se impõe, ao fornecedor de serviços a responsabilidade civil objetiva, estando o consumidor desonerado do ônus de provar a culpa da empresa, pelo evento danoso, nos termos do inciso II, do § 2º, do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, que traz a responsabilidade pelo serviço defeituoso, in verbis: [...]

Assim, o fornecedor de serviço somente não será responsabilizado quando provar a inexistência do defeito ou a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro, conforme dispõe o §3º, do artigo 14, do CDC, o que não ocorre no caso em exame.

Assim, temos que o legislador exigiu, no artigo 6º, incisos III e IV, do CDC, a informação como um dos direitos básicos do consumidor, nos seguintes termos: [...]

Como reflexo do princípio da transparência, especialmente quando se trata de contrato de adesão, como no caso em exame, o direito à informação tem por fim garantir ao consumidor o direito de escolher e contratar conscientemente o objeto do contrato, minimizando possíveis riscos em seu desfavor.

Especificamente, no que diz respeito à propaganda enganosa, dispõe o artigo 31, do CDC: [...]

Compulsando os autos, verifica-se dos panfletos do Residencial Donana (indexes 77 e 81) que a Apelada em nenhum momento indicou que haveria a construção de talude no empreendimento, o que por certo influenciaria na tomada de decisão acerca da compra do imóvel, caso o Apelante possuísse a informação.

Confira-se o panfleto (index 77): [...]

Somado a isso, constata-se que a construção do “talude” causa diversos inconvenientes ao Apelante, como

alagamentos recorrentes, conforme fotografias juntadas nos indexes 85/101.

Do laudo pericial (prova emprestada do processo nº 0023727- 43.2020.8.19.0014), é válido destacar que (index 430): [...]

Após as respostas às impugnações (index 418), o Perito consignou que: [...]

Desse modo, restou devidamente demonstrado que a bacia de retenção de águas pluviais não constava da propaganda veiculada pela Apelada, o que constitui informação relevante que poderia ter influenciado a decisão do Apelante.

Assim, deve ser reconhecida a propaganda enganosa por omissão no presente caso.

No que tange aos danos morais, diante da narrativa dos fatos e do deslinde da presente ação, resta evidente o sofrimento psicológico experimentado pelo Apelante, que teve frustrada a expectativa de adquirir o empreendimento nos moldes apresentados pelo panfleto da Apelada, tendo sido surpreendido com a construção de talude que gera diversos contratemplos, sendo necessário que ajuizasse a presente ação para que visse seu direito reconhecido.

No tocante ao valor da indenização, sabe-se que devem ser observados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem assim respeitado o duplo viés, reparatório e preventivo-pedagógico, este último a sinalizar ao fornecedor de serviços que, no futuro, deve manter conduta que reflita boa-fé, expressada em prestação de serviço de boa qualidade, que priorize o respeito, a lealdade e a atenção ao consumidor.

Ante tais considerações e as peculiaridades do caso em exame, tem-se que a quantia indenizatória deve ser arbitrada no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor que atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

Quanto ao pedido de limpeza e manutenção do talude, assiste razão ao Apelante, tendo em vista que a Apelada realizou a construção da bacia de retenção, tendo omitido a informação no panfleto do empreendimento.

No que se refere ao pedido subsidiário para que seja determinada a cobertura da bacia e retenção/talude, o Perito concluiu que (index 430): [...]

Diante desse cenário, embora viável a construção subterrânea, não há nos autos provas da viabilidade técnica no empreendimento específico, de modo que o pedido não poderá ser acolhido.

É válido ressaltar que este Tribunal de Justiça já analisou diversos casos análogos ao presente, propostas por moradores do residencial Donana sobre os mesmos fatos, sendo a jurisprudência uníssona no sentido de reconhecer indenização por danos morais, bem como a manutenção e limpeza do talude, in verbis: [...]” (Fls. 564/583)

Nesse sentido, o recurso especial não comporta admissão em relação à alegação de ofensa aos **artigos 489, §1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil**, uma vez que não se vislumbra na hipótese vertente que os acórdãos recorridos padeçam de qualquer dos vícios descritos nos citados dispositivos legais.

Com efeito, o órgão julgador apreciou com coerência, clareza e devida fundamentação as teses suscitadas durante o processo judicial, bem como abordou as questões apresentadas pelas partes de forma suficiente a formar e demonstrar seu convencimento, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX, da Constituição da República e, a *contrário sensu*, o **artigo 489, §1º, do CPC**.

De acordo com orientação da Corte Superior, “*não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a*

controvérsia posta” (AgInt no AREsp n. 1.760.223/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022).

No mesmo sentido:

“AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSENTE. DECISÃO SURPRESA. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RELAÇÃO DE CONSUMO. ÔNUS DA PROVA. REDISCUSSÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA E DE CLÁUSULA CONTRATUAL. VEDAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

2. Não se trata de vedação ao princípio da "não surpresa", quando há mera adoção de fundamentos jurídicos contrários à pretensão da parte, com aplicação da lei aos fatos narrados nos autos, como no caso concreto.

3. A relação entre as partes foi enquadrada como consumerista, considerando que as construtoras atuaram como responsáveis pelo empreendimento, recebendo diretamente os valores pagos pelos compradores e definindo prazos para a conclusão das obras. A revisão desse entendimento demandaria revolvimento de matéria fático-probatória e de cláusula contratual, o que é inviável na estreita via do recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Incide o óbice da Súmula nº 284/STF, quando a parte recorrente não demonstra, de forma clara, direta e particularizada, como o acórdão recorrido violou o dispositivo de lei federal apontado como contrariado.

5. Pela alínea "c" do permissivo constitucional, verifica-se que não foi comprovada a divergência jurisprudencial, tendo em vista que nenhum dos requisitos previstos nos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do Regimento Interno

do Superior Tribunal de Justiça foram cumpridos.

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial, e nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.991.009/PA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.) AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA.

1. Os embargos de declaração objetivam sanar eventual existência de obscuridade, contradição, omissão e/ou erro material no julgado (CPC, art. 1022), sendo inadmissível a oposição para rediscutir questões tratadas e devidamente fundamentadas no acórdão embargado, mormente porque não são cabíveis para provocar novo julgamento da lide.

2. O órgão julgador não é obrigado a se manifestar sobre todos os pontos alegados pelas partes, mas somente sobre aqueles que entender necessários para a sua decisão, de acordo com seu livre e fundamentado convencimento, não caracterizando omissão ou ofensa à legislação infraconstitucional o resultado diferente do pretendido pela parte.

3. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt nos EAREsp n. 610.443/RJ, relatora Ministra Nancy Andrigli, Segunda Seção, julgado em 11/3/2026, DJEN de 16/3/2026.)”

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO AO ART. 1022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. IMPOSTO DE RENDA DAS PESSOAS FÍSICAS. RENDIMENTOS RECEBIDOS DE ENTIDADE DE PREVIDÊNCIA PRIVADA. PRETENSÃO DE SER CONSIDERADO SOMENTE O LÍQUIDO. DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE A TOTALIDADE DOS RENDIMENTOS. POSSIBILIDADE APENAS DE DEDUÇÃO DA BASE DE CÁLCULO FORMADA POR TODOS OS RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DAS

CONTRIBUIÇÕES À ENTIDADE, OBSERVADO O LIMITE LEGAL DE 12% DO TOTAL DE RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS.

1. Constata-se que não se configurou a ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia. Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução. 2. Na hipótese dos autos, a parte insurgente busca a reforma do aresto impugnado, sob o argumento de que o Tribunal Regional não se pronunciou sobre o tema ventilado no recurso de Embargos de Declaração. Todavia, constata-se que o acórdão impugnado está bem fundamentado, inexistindo omissão ou contradição. 3. Registre-se, portanto, que da análise dos autos extrai-se ter a Corte a quo examinado e decidido, fundamentadamente, todas as questões postas ao seu crivo, não cabendo falar em negativa de prestação jurisdicional. (...) 10. Agravos Internos não providos. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.278/AL, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 15/12/2022, DJe de 19/12/2022)”

Da leitura dos acórdãos, cujo trecho foi acima transcrito, é possível extrair que o Colegiado adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia. Não há como reconhecer a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque a lide foi decidida em desconformidade com os interesses da parte.

Note-se que “Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.” (AREsp n. 2991009/PA, relator Ministro Ricardo Villas Boas, Terceira Turma, julgado em 16/03/2026, DJEN de 19/03/2026).

Nessa linha de raciocínio, o magistrado não precisa, ao julgar a ação, examinar todos os fundamentos. Sendo um dos fundamentos aventados suficiente para a conclusão do acórdão, o Colegiado não está obrigado ao exame dos demais.

Logo, o detido exame das razões recursais revela que a parte recorrente, **ao impugnar os acórdãos recorridos, os quais concluíram pela ocorrência de propaganda enganosa e, conseqüentemente, pela configuração de vício no negócio jurídico apto a ensejar a indenização por danos morais, bem como pela necessidade de realização da limpeza e manutenção do talude**, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do AgInt no AREsp 816157 / DF, Relator Min. Francisco Falcão, DJ 13/5/2025: “[...] *infirmar os fundamentos do acórdão recorrido demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em Recurso Especial, nos termos da Súmula 7/STJ.*”.

Dessa forma, pelo que se depreende da leitura dos acórdãos recorridos, cujo trecho foi acima transcrito, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*).

Nesse sentido:

*“O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem **REVOLVIMENTO** do contexto **FÁTICO-PROBATÓRIO** dos autos (Súmula n. 7 do STJ).” (AgInt no AREsp 1210842 / SP - Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA - QUARTA TURMA - DJe 26/04/2018).”*

“AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. (...) 2. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: “A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”. (...) 6. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos moldes regimentais, o que impede o conhecimento do recurso especial pela alínea “c” do permissivo constitucional. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.782.828/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 29/10/2019, DJe de 5/11/2019.)”

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. PUBLICIDADE INDICANDO EXISTÊNCIA DE VAGA DE GARAGEM VINCULADA A UNIDADES IMOBILIÁRIAS. POSTERIOR OFERTA MEDIANTE PAGAMENTO. PROPAGANDA ENGANOSA. ANÁLISE DO INSTRUMENTO CONTRATUAL. APRECIÇÃO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JUNTADA DE DOCUMENTOS NA APELAÇÃO. DOCUMENTO NOVO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. As instâncias ordinárias, examinando as circunstâncias da causa, concluíram que, no caso, tanto a publicidade relativa ao empreendimento como o contrato firmado pelas partes sugeriam a existência de vaga de garagem vinculada às unidades imobiliárias comercializadas, reconhecendo a

existência de propaganda enganosa. A modificação desse entendimento demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, inviável em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7 do STJ). 2. Nos termos do art. art. 434 do CPC/2015 (art. 396 do CPC/73), cabe à parte instruir a inicial ou a contestação com os documentos que forem necessários para provar o direito alegado. Na hipótese, foi consignado pelas instâncias ordinárias que os documentos apresentados são antigos e, não tendo sido apresentados no momento oportuno, operou-se a preclusão. 3. "A incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe de 7/12/2018). 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.683.306/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 1/2/2021.)"

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA E DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA DE RETENÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. INVIABILIDADE. REDUÇÃO DO QUANTUM DOS DANOS MORAIS. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PROPAGANDA ENGANOSA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283 DO STF. DECISÃO MANTIDA. 1. Não cabe ao STJ o exame de dispositivos constitucionais, ainda que para fins de prequestionamento. 2. Incabível o

exame de tese não exposta no recurso especial e invocada apenas em momento posterior, pois configura indevida inovação recursal. 3. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF. 4. A análise das razões apresentadas pela recorrente - quanto à inexistência de dano moral indenizável e inviabilidade da responsabilização pela impossibilidade de instalação de empreendimento no condomínio - demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial (Súmula n. 7 do STJ). 5. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.141.663/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 5/12/2022.)”

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROPAGANDA ENGANOSA. NÃO UTILIZAÇÃO COMO FUNDAMENTO. NÃO PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. NÃO DEMONSTRAÇÃO. SÚMULA 284/STF. RESCISÃO PELO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. VÍCIO NO IMÓVEL. OCORRÊNCIA. REVISÃO. INVIABILIDADE. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO-PROBATÓRIO. ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. INVESTIDOR OCASIONAL. CONSUMIDOR. CARACTERIZAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. A matéria posta em debate no especial não foi objeto de debate pela Corte de origem. Ausente o necessário prequestionamento, incidente o óbice do enunciado 282 da Súmula do STF. 2. Não havendo a devida demonstração acerca do motivo de reforma do julgado incidente o enunciado 284 da Súmula do STF. 3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar conteúdo contratual (Súmula 5/STJ), bem como matéria fático-

probatória (Súmula n. 7/STJ). 4. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.969.288/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 7/10/2022.)"

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra, restando **PREJUDICADO** o pedido de efeito suspensivo.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente