



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2907057 - RS (2025/0127394-5)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : NAZARIO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : URBANIZADORA CONCÓRDIA S/A
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : ALINE TIERLING - RS077271
FRANCISCO ROSITO - RS044307
MARCIA MALLMANN LIPPERT - RS035570
AGRAVADO : ALESSANDRO RAMBOR AYRES
ADVOGADOS : LIDIA LONI JESSE WOIDA - RS009391
DÉRICK MATEUS DOS SANTOS CRUZ FORTUNATO - RS113031

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. INCIDÊNCIA DO CDC. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. IGPM. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que não admitiu recurso especial, sob o fundamento de que a reforma do acórdão recorrido exigiria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, encontrando óbice nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. O acórdão recorrido examinou apelação cível em ação revisional de contrato de financiamento imobiliário, reconhecendo a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e substituindo o índice de correção monetária IGP-M pelo IPCA-E, em razão de desequilíbrio contratual evidenciado por aumento de quase 100% em determinadas parcelas.

3. As agravantes alegaram negativa de prestação jurisdicional, ausência de fundamentação e inaplicabilidade das Súmulas 7 e 5 /STJ, sustentando que a controvérsia demandaria apenas reenquadramento jurídico de fatos expressamente consignados no acórdão, sem necessidade de reexame probatório ou interpretação de cláusulas contratuais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se o juízo de admissibilidade do recurso especial poderia adentrar o mérito da

controvérsia, considerando a alegação de negativa de prestação jurisdicional e a inaplicabilidade das Súmulas 7 e 5/STJ ao caso concreto.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O juízo de admissibilidade do recurso especial não usurpa competência do Superior Tribunal de Justiça ao verificar a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e de fatos e provas.

6. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido examina, de forma fundamentada, as questões submetidas à apreciação judicial, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

7. A substituição do índice de correção monetária IGP-M pelo IPCA-E foi fundamentada em prova concreta que evidenciou desequilíbrio contratual, não sendo possível revisar tal decisão em sede de recurso especial.

8. A incidência da Súmula 7/STJ quanto à interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional obsta também a análise da divergência jurisprudencial pela alínea "c", em razão da ausência de similitude fática entre os acórdãos.

IV. DISPOSITIVO

9. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2907057 - RS (2025/0127394-5)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : NAZARIO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : URBANIZADORA CONCÓRDIA S/A
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : ALINE TIERLING - RS077271
FRANCISCO ROSITO - RS044307
MARCIA MALLMANN LIPPERT - RS035570
AGRAVADO : ALESSANDRO RAMBOR AYRES
ADVOGADOS : LIDIA LONI JESSE WOIDA - RS009391
DÉRICK MATEUS DOS SANTOS CRUZ FORTUNATO - RS113031

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. INCIDÊNCIA DO CDC. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. IGPM. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que não admitiu recurso especial, sob o fundamento de que a reforma do acórdão recorrido exigiria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, encontrando óbice nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
2. O acórdão recorrido examinou apelação cível em ação revisional de contrato de financiamento imobiliário, reconhecendo a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e substituindo o índice de correção monetária IGP-M pelo IPCA-E, em razão de desequilíbrio contratual evidenciado por aumento de quase 100% em determinadas parcelas.
3. As agravantes alegaram negativa de prestação jurisdicional, ausência de fundamentação e inaplicabilidade das Súmulas 7 e 5 /STJ, sustentando que a controvérsia demandaria apenas

reenquadramento jurídico de fatos expressamente consignados no acórdão, sem necessidade de reexame probatório ou interpretação de cláusulas contratuais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se o juízo de admissibilidade do recurso especial poderia adentrar o mérito da controvérsia, considerando a alegação de negativa de prestação jurisdicional e a inaplicabilidade das Súmulas 7 e 5/STJ ao caso concreto.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O juízo de admissibilidade do recurso especial não usurpa competência do Superior Tribunal de Justiça ao verificar a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e de fatos e provas.

6. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido examina, de forma fundamentada, as questões submetidas à apreciação judicial, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

7. A substituição do índice de correção monetária IGP-M pelo IPCA-E foi fundamentada em prova concreta que evidenciou desequilíbrio contratual, não sendo possível revisar tal decisão em sede de recurso especial.

8. A incidência da Súmula 7/STJ quanto à interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional obsta também a análise da divergência jurisprudencial pela alínea "c", em razão da ausência de similitude fática entre os acórdãos.

IV. DISPOSITIVO

9. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e infirmou os argumentos da decisão do Tribunal *a quo*, razão pela qual conheço do agravo e passo ao exame do recurso especial.

As recorrentes sustentam violação ao art. 1.022, II, do CPC, ao art. 5º, I, da Lei n.º 9.514/97 e ao art. 421 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial.

Quanto à alegada negativa de prestação jurisdicional, Da análise do acórdão impugnado constata-se que o Tribunal de origem, aplicando o direito que entendeu cabível à hipótese, decidiu fundamentada e expressamente acerca das questões que lhe foram submetidas, sendo certo que, nos termos da jurisprudência desta Corte de Justiça, *Não há ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte* (REsp n. 2.172.899/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 1/4/2025, DJEN de 14/4/2025.).

Assim, ausente omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão recorrido, não se verifica a alegada violação ao art. 1022 do CPC.

Quanto aos demais dispositivos legais aventados, ao julgar o recurso de apelação, o Tribunal de origem deixou bem ressaltado que (fls. 591/592):

Todavia, conquanto contratualmente estipulado, diante da alegada onerosidade excessiva do índice de correção aplicado, a saber, o IGP-M, é admissível a sua substituição.

Isso se justifica pelo fato de o extrato anexado pelas apeladas (evento 5, EXTR3) demonstrar que, efetivamente, em determinados períodos, a correção monetária resultou em um acréscimo de quase 100% do valor da parcela, evidenciando um desequilíbrio contratual. [...]

Diante da ausência de indicação de um índice pelo apelante, impõe-se a aplicação daquele que é comumente adotado em situações de substituição por onerosidade excessiva, a saber, o IPCA-E. Tal escolha fundamenta-se no fato de o IPCA-E ser amplamente reconhecido por refletir com maior precisão a variação da inflação, e como corolário é um índice mais equilibrado e equitativo para a correção monetária.

A sua aplicação assegura a preservação do valor real da dívida, sem impor um ônus desproporcional ao devedor, em consonância com os princípios da razoabilidade e da equidade que norteiam o direito consumerista e a revisão contratual. A substituição deve operar-se desde o início da contratualidade, abrangendo inclusive a adequação das parcelas já pagas, e a diferença do valor resultante do recálculo deverá ser compensada com o saldo devedor existente nas parcelas vincendas.

Com efeito, o acórdão foi claro ao estatuir que o índice contratual vigente promovia um evidente desequilíbrio entre as partes e que levando em consideração a razoabilidade e a equidade, fazia-se imperiosa a revisão contratual.

Dessa forma, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, procedimento incompatível com o entendimento firmado pelas súmulas 05 e 07 deste Superior Tribunal de Justiça.

Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice das **Súmulas 7 e 5 do STJ** exige que o recorrente demonstre, de forma clara e objetiva, ser desnecessário o reexame de fatos e provas para alterar o entendimento das instâncias ordinárias, o que não fez. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CPC. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023. Grifo Acrescido)

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

Ademais, a incidência do enunciado da Súmula 7/STJ quanto à interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional obsta também a análise da divergência jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do mesmo permissivo, já que não é possível vislumbrar similitude fática entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas, uma vez que as conclusões díspares se deram em razão de fatos, provas e circunstâncias do caso concreto e não por conta de entendimentos diversos.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA C/C DANOS MORAIS. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA À LEI. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO. ACÓRDÃOS DO MESMO TRIBUNAL. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO PREJUDICADO. SÚMULA 7/STJ.

- 1. Ação declaratória de inexistência de relação jurídica c/c danos morais.*
- 2. O recurso especial não pode ser conhecido quando a alegação de ofensa à lei for genérica.*
- 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.*
- 4. A ausência de decisão do Tribunal de origem acerca dos argumentos invocados pelo recorrente impede o conhecimento do recurso especial.*
- 5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.*
- 6. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.*
- 7. A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial.*
- 8. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.***
- 9. Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp n. 2.686.354/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.)

Ante o exposto, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.907.057 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0127394-5

Número de Origem:
50026845520228210008

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : NAZARIO CANOAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : URBANIZADORA CONCÓRDIA S/A

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

ADVOGADOS : MARCIA MALLMANN LIPPERT - RS035570

FRANCISCO ROSITO - RS044307

ALINE TIERLING - RS077271

AGRAVADO : ALESSANDRO RAMBOR AYRES

ADVOGADOS : LIDIA LONI JESSE WOIDA - RS009391

DÉRICK MATEUS DOS SANTOS CRUZ FORTUNATO - RS113031

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de novembro de 2025