



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2936478 - SP (2025/0174343-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MG ESPACIAL II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO
SPE LTDA
ADVOGADOS : ERICH ZAGER NETO - SP502727
RODRIGO TAMBUQUE RODRIGUES - SP259905
AGRAVADO : GIOVANNA NUNES LIUTTI NASCIMENTO
AGRAVADO : RICARDO SIMOES LIMA
ADVOGADA : DÉBORA ROMAN LOPEZ - SP390551

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E CORREÇÃO MONETÁRIA INCC. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso por não demonstrada a vulneração aos arts. 421, 421-A, 422 e 884 do Código Civil, aos arts. 46 e 47 da Lei n. 10.931/2004 e ao art. 35-A da Lei n. 4.591/1964, e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.

2. A controvérsia decorre de ação revisional de contrato de compra e venda de imóvel c/c indenização, com valor da causa de R\$ 49.205,97, em que a sentença julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários em R\$ 2.500,00; o Tribunal de Justiça reformou parcialmente para afastar a correção mensal, substituir por anual, reconhecer indevida a cobrança de “saldo residual” com devolução em dobro, manter o indeferimento de dano moral e fixar honorários em 12%.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 421, 421-A, 422 e 884 do Código Civil; (ii) saber se houve violação dos arts. 46 e 47 da Lei n. 10.931/2004; (iii) saber se houve violação do art. 35-A da Lei n. 4.591/1964.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ, pois as teses deduzidas demandam reexame da dinâmica contratual e dos elementos fáticos probatórios, inviável em recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: 1. É vedado ao STJ reexaminar matéria fático-probatória para modificar entendimento do Tribunal de origem, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 421, 421-A, 422, 884; Lei n. 10.931/2004, arts. 46, 47; Lei n. 4.591/1964, art. 35-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ/ Súmula n. 7.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2936478 - SP (2025/0174343-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MG ESPACIAL II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO
SPE LTDA
ADVOGADOS : ERICH ZAGER NETO - SP502727
RODRIGO TAMBUQUE RODRIGUES - SP259905
AGRAVADO : GIOVANNA NUNES LIUTTI NASCIMENTO
AGRAVADO : RICARDO SIMOES LIMA
ADVOGADA : DÉBORA ROMAN LOPEZ - SP390551

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E CORREÇÃO MONETÁRIA INCC. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso por não demonstrada a vulneração aos arts. 421, 421-A, 422 e 884 do Código Civil, aos arts. 46 e 47 da Lei n. 10.931/2004 e ao art. 35-A da Lei n. 4.591/1964, e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia decorre de ação revisional de contrato de compra e venda de imóvel c/c indenização, com valor da causa de R\$ 49.205,97, em que a sentença julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários em R\$ 2.500,00; o Tribunal de Justiça reformou parcialmente para afastar a correção mensal, substituir por anual, reconhecer indevida a cobrança de “saldo residual” com devolução em dobro, manter o indeferimento de dano moral e fixar honorários em 12%.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 421, 421-A, 422 e 884 do Código Civil; (ii) saber se houve violação dos arts. 46 e 47 da Lei n. 10.931/2004; (iii) saber se houve violação do art. 35-A da Lei n. 4.591/1964.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ, pois as teses deduzidas demandam reexame da dinâmica contratual e dos elementos fáticos probatórios, inviável em recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: 1. É vedado ao STJ reexaminar matéria fático-probatória

para modificar entendimento do Tribunal de origem, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 421, 421-A, 422, 884; Lei n. 10.931/2004, arts. 46, 47; Lei n. 4.591/1964, art. 35-A.
Jurisprudência relevante citada: STJ/ Súmula n. 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MG ESPACIAL II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE ME contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por não demonstrada a vulneração aos arts. 421, 421-A, 422 e 884, do Código Civil, aos arts. 46 e 47, da Lei n. 10.931/2004, e ao art. 35-A, da Lei n. 4.591/1964, e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.

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

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 663.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do TJSP em apelação nos autos de ação revisional de contrato c/c indenização.

O julgado foi assim ementado (fl. 528):

APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. INDENIZAÇÃO. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Cabimento, em parte. Ilegalidade da incidência de correção monetária mensal. Últimas parcelas estipuladas em valor irrisório e/ou cobradas um ano após substancial adimplemento do contrato. Extensão indevida de prazo. Afronta ao art. 46, da Lei nº 10.931/04. Imóvel adquirido através de programa habitacional. Cobrança de valores havidos por incidência de correção monetária em período já abarcado por financiamento imobiliário. Abusividade. Compradores estranhos à relação mantida entre a instituição bancária e a ré. Ônus inoponível. Construtora que deu integral e irrevogável quitação aos compradores por ocasião da assinatura do contrato de financiamento. Vedação à exação, pena de se incorrer em *bis in idem*. Precedente. Devolução em dobro, na forma do art. 42, parágrafo único, do CDC, uma vez que as cobranças indevidas configuram de má-fé, considerado precedente do STJ. Indenização por dano moral indevida, no caso. Controvérsia contratual que, por si só, não gera abalo à dignidade humana. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 552).

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 421, 421-A, 422 e 884 do Código Civil, porque o acórdão teria desconsiderado a liberdade contratual, a boa-fé e a vedação ao enriquecimento sem causa;

b) 46 e 47 da Lei n. 10.931/2004, já que sustentou a possibilidade de correção mensal pela duração contratual e impugnou a conclusão de alongamento artificial;

c) 35-A da Lei n. 4.591/1964, porquanto afirmou ser lícita a correção sobre todas as parcelas do preço, inclusive a financiada, até o efetivo pagamento.

Requer o provimento do recurso para reformar o acórdão recorrido.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 603.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de revisão contratual c/c declaratória de inexistência de débito e indenização por danos morais, em que a parte autora pleiteou afastar a correção mensal pelo INCC nas parcelas do preço, substituir por periodicidade anual, afastar a correção sobre o saldo financiado, determinar a devolução em dobro de valores indevidos e indenização por dano moral, além de tutela de urgência para entrega de chaves e não negativação, cujo valor da causa fixado foi de R\$ 49.205,97.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, fixando honorários advocatícios em R\$ 2.500,00.

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença para: declarar indevida a correção mensal e substituí-la por anual; afastar a cobrança da diferença de financiamento amparada em confissão de dívida; determinar a restituição em

dobro do indébito, a apurar em cumprimento de sentença; manter o indeferimento do dano moral; e fixar honorários em 12% sobre o valor da condenação.

I - Arts. 421, 421-A, 422 e 884 do Código Civil

No recurso especial a parte recorrente alega violação aos dispositivos civis por prestigiarem a liberdade contratual, a boa-fé objetiva e a vedação ao enriquecimento sem causa, sustentando a licitude da correção sobre todo o saldo do preço.

O acórdão recorrido concluiu pela abusividade da correção mensal em razão do desenho do fluxo com parcelas ínfimas para alongar artificialmente o prazo e fixou a periodicidade anual, bem como afastou cobrança de “saldo residual” em contexto de financiamento com quitação plena.

No recurso especial a parte alega que a incidência da correção monetária, tal como pactuada, foi lícita e que não houve má-fé.

O Tribunal de origem, analisando o acervo probatório e o contrato, assentou que a “Última parcela em valor irrisório [...] Extensão de prazo para cobrança de correção monetária mensal, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04” e que “quando da contratação do financiamento imobiliário, a alienante-apelada deu plena e irrevogável quitação aos compradores [...] fato a afastar a cobrança de qualquer estirpe de valor remanescente, pois indevido” (fl. 532).

Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas e a revisão de cláusulas contratuais, o que é incabível em recurso especial ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

II - Arts. 46 e 47 da Lei n. 10.931/2004

A recorrente afirma que a correção mensal seria admissível pelo prazo superior a trinta e seis meses e que não houve alongamento ardiloso.

O acórdão recorrido aplicou o art. 46 da Lei em questão para condicionar a correção mensal ao prazo mínimo e, à luz do art. 47 da mesma lei, identificou

expedientes equivalentes à extensão indevida de prazo por meio de parcelas ínfimas, determinando a correção anual (fls. 530-532).

O Tribunal de origem, com base em documentos e condições pactuadas, registrou: “excetuadas as 11 parcelas finais em valor ínfimo (R\$ 80,00) [...] conclui-se ser nitidamente estabelecida a cadência de pagamentos com o intuito de causar maior onerosidade ao consumidor [...] prática expressamente vedada” (fls. 530-531).

Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III - Art. 35-A da Lei n. 4.591/1964

A parte alega que o quadro-resumo admite a incidência de correção sobre todas as parcelas do preço até o efetivo pagamento, inclusive a financiada.

O Tribunal de origem assentou a indevida transferência ao consumidor de ônus de recebimentos parcelados pelo agente financeiro, destacou a quitação plena pela alienante quando da contratação do financiamento e vedou a cobrança sob pena de *bis in idem*, com devolução em dobro (fls. 531-533).

Consta do acórdão: “o repasse dos valores pela instituição financeira à construtora-apelada se deu de forma parcelada [...] a apelada [...] transferiu referido ônus aos apelantes [...] indevida” e “quitação [...] fato a afastar a cobrança de qualquer estirpe de valor remanescente” (fls. 532-533).

Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.936.478 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0174343-9

Número de Origem:
10188114520238260564

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

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 : MG ESPACIAL II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO TAMBUQUE RODRIGUES - SP259905

ERICH ZAGER NETO - SP502727

AGRAVADO : GIOVANNA NUNES LIUTTI NASCIMENTO

AGRAVADO : RICARDO SIMOES LIMA

ADVOGADA : DÉBORA ROMAN LOPEZ - SP390551

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025