SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3071576 - GO (2025/0392632-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	SPE - RESIDENCIAL JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	LEANDRO DIAS PORTO BATISTA - DF036082
		VINICIUS SILVA CONCEIÇÃO - DF056123
AGRAVADO	:	GILSON BARBOSA DOS SANTOS
AGRAVADO	:	MARIA TEREZINHA AZEVEDO BARBOSA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	GILSON BARBOSA DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - GO002477

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PREQUESTIONAMENTO. LEI 9.514/1997 E CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. COBRANÇAS INDEVIDAS. SÚMULAS 211/STJ, 7/STJ E 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso especial, em demanda na qual o Tribunal de origem reconheceu a natureza consumerista da relação e a existência de cobranças indevidas em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, decorrentes de aplicação de IGP-M diverso do pactuado e de capitalização indevida de juros, determinando a revisão dos cálculos das parcelas vencidas e vincendas e a restituição em dobro dos valores pagos em excesso, com correção pelo INPC desde cada desembolso.

2. A parte agravante sustenta violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC por negativa de prestação jurisdicional, a inaplicabilidade da Súmula 211/STJ à luz do art. 1.025 do CPC (prequestionamento ficto) e a necessidade de aplicação dos arts. 23 e 38 da Lei 9.514/1997 e do art. 108 do Código Civil, com o restabelecimento da sentença de improcedência, ou, subsidiariamente, a cassação do acórdão para novo julgamento.

3. A questão em discussão consiste em: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, com violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, por suposta omissão do Tribunal de origem quanto à incidência da Lei 9.514/1997, à valoração do laudo pericial e aos fundamentos da sentença; (II) saber se incide a Súmula 211/STJ, por ausência de prequestionamento dos arts. 23 e 38

Documento eletrônico VDA60277733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/09/2026 17:43:26
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: d3972cc1-3775-4ccc-b902-e59265e44df9

da Lei 9.514/1997 e do art. 108 do Código Civil, ou se seria aplicável o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC; (III) saber se, na hipótese específica, prevalece a disciplina especial da Lei 9.514/1997 ou se se aplica, de forma subsidiária, o Código de Defesa do Consumidor quanto às cobranças indevidas; e (IV) saber se é possível, em recurso especial, o reexame da prova técnica e da valoração do conjunto fático-probatório realizada pelas instâncias ordinárias (Súmula 7/STJ).

4. Inexistência de negativa de prestação jurisdicional. O acórdão recorrido enfrentou de forma clara, suficiente e fundamentada as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido desfavorável à agravante, afastando violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC.

5. Aplicabilidade subsidiária do Código de Defesa do Consumidor. A Lei 9.514/1997 regula a resolução contratual por inadimplemento do comprador/devedor fiduciário, não afastando, por inteiro, a incidência das normas consumeristas quando a controvérsia versa sobre cobranças indevidas em desconformidade com o contrato.

6. Vedação ao reexame de fatos e provas. A pretensão de rediscutir conclusões do laudo pericial e a valoração do conjunto probatório configura insurgência meritória que demanda revolvimento fático-probatório, inviável em recurso especial à luz da Súmula 7/STJ.

7. Incidência da Súmula 211/STJ. Ausência de decisão do Tribunal de origem à luz dos arts. 23 e 38 da Lei 9.514/1997 e do art. 108 do Código Civil, os quais não guardam pertinência com os fundamentos adotados (cobranças indevidas e aplicação de normas consumeristas), não se configurando o indispensável prequestionamento.

8. Deficiência de fundamentação recursal. A agravante não demonstrou, de forma clara e específica, a contrariedade do acórdão recorrido aos dispositivos legais invocados, atraindo, por analogia, a aplicação da Súmula 284/STF.

9. Manutenção da decisão monocrática, por ausência de argumentos aptos a desconstituir seus fundamentos.

10. Agravo interno desprovido.

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60277733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/09/2026 17:43:26
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: d3972cc1-3775-4ccc-b902-e59265e44df9

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60277733 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/09/2026 17:43:26
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: d3972cc1-3775-4ccc-b902-e59265e44df9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3071576 - GO (2025/0392632-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	SPE - RESIDENCIAL JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	LEANDRO DIAS PORTO BATISTA - DF036082
		VINICIUS SILVA CONCEIÇÃO - DF056123
AGRAVADO	:	GILSON BARBOSA DOS SANTOS
AGRAVADO	:	MARIA TEREZINHA AZEVEDO BARBOSA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	GILSON BARBOSA DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - GO002477

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PREQUESTIONAMENTO. LEI 9.514/1997 E CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. COBRANÇAS INDEVIDAS. SÚMULAS 211/STJ, 7/STJ E 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso especial, em demanda na qual o Tribunal de origem reconheceu a natureza consumerista da relação e a existência de cobranças indevidas em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, decorrentes de aplicação de IGP-M diverso do pactuado e de capitalização indevida de juros, determinando a revisão dos cálculos das parcelas vencidas e vincendas e a restituição em dobro dos valores pagos em excesso, com correção pelo INPC desde cada desembolso.

2. A parte agravante sustenta violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC por negativa de prestação jurisdicional, a inaplicabilidade da Súmula 211/STJ à luz do art. 1.025 do CPC (prequestionamento ficto) e a necessidade de aplicação dos arts. 23 e 38 da Lei 9.514/1997 e do art. 108 do Código Civil, com o restabelecimento da sentença de improcedência, ou, subsidiariamente, a cassação do acórdão para novo julgamento.

3. A questão em discussão consiste em: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, com violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, por suposta omissão do Tribunal de origem quanto à incidência da Lei 9.514/1997, à valoração do laudo pericial e aos fundamentos da sentença; (II) saber se incide a Súmula 211/STJ, por ausência de prequestionamento dos arts. 23 e 38

Documento eletrônico VDA59947762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:06:50
Código de Controle do Documento: 5bbe8b07-8a93-4442-86c8-5631e06a45ce

da Lei 9.514/1997 e do art. 108 do Código Civil, ou se seria aplicável o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC; (III) saber se, na hipótese específica, prevalece a disciplina especial da Lei 9.514/1997 ou se se aplica, de forma subsidiária, o Código de Defesa do Consumidor quanto às cobranças indevidas; e (IV) saber se é possível, em recurso especial, o reexame da prova técnica e da valoração do conjunto fático-probatório realizada pelas instâncias ordinárias (Súmula 7/STJ).

4. Inexistência de negativa de prestação jurisdicional. O acórdão recorrido enfrentou de forma clara, suficiente e fundamentada as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido desfavorável à agravante, afastando violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC.

5. Aplicabilidade subsidiária do Código de Defesa do Consumidor. A Lei 9.514/1997 regula a resolução contratual por inadimplemento do comprador/devedor fiduciário, não afastando, por inteiro, a incidência das normas consumeristas quando a controvérsia versa sobre cobranças indevidas em desconformidade com o contrato.

6. Vedação ao reexame de fatos e provas. A pretensão de rediscutir conclusões do laudo pericial e a valoração do conjunto probatório configura insurgência meritória que demanda revolvimento fático-probatório, inviável em recurso especial à luz da Súmula 7/STJ.

7. Incidência da Súmula 211/STJ. Ausência de decisão do Tribunal de origem à luz dos arts. 23 e 38 da Lei 9.514/1997 e do art. 108 do Código Civil, os quais não guardam pertinência com os fundamentos adotados (cobranças indevidas e aplicação de normas consumeristas), não se configurando o indispensável prequestionamento.

8. Deficiência de fundamentação recursal. A agravante não demonstrou, de forma clara e específica, a contrariedade do acórdão recorrido aos dispositivos legais invocados, atraindo, por analogia, a aplicação da Súmula 284/STF.

9. Manutenção da decisão monocrática, por ausência de argumentos aptos a desconstituir seus fundamentos.

10. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SPE - RESIDENCIAL JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. em face da decisão monocrática de fls. 1.158 - 1.167, que negou provimento ao recurso especial.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese, que a decisão monocrática incorreu em equívoco ao afastar a alegada negativa de prestação jurisdicional e aplicar a Súmula 211/STJ, por entender ausente o prequestionamento dos arts. 23 e 38 da Lei 9.514/1997 e do art. 108 do Código Civil.

Afirma que o acórdão recorrido permaneceu omisso quanto a questões essenciais suscitadas nos embargos de declaração, especialmente no que se refere à natureza da relação

Documento eletrônico VDA59947762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:06:50
Código de Controle do Documento: 5bbe8b07-8a93-4442-86c8-5631e06a45ce

jurídica, que seria regida pela Lei da Alienação Fiduciária, à desconsideração das conclusões do laudo pericial e à ausência de enfrentamento dos fundamentos da sentença de primeiro grau. Defende, assim, a configuração de violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC.

Sustenta, ainda, a inaplicabilidade da Súmula 211/STJ, sob o argumento de que a matéria estaria devidamente prequestionada, nos termos do art. 1.025 do CPC, uma vez que foram opostos embargos de declaração para provocar manifestação do Tribunal de origem acerca dos dispositivos legais tidos por violados, tendo o recurso especial apontado expressamente ofensa ao art. 1.022 do CPC. Alega, assim, estarem preenchidos os requisitos do denominado prequestionamento ficto, conforme a jurisprudência desta Corte Superior.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do agravo interno, para reformar a decisão monocrática, afastando os óbices aplicados ao recurso especial, a fim de reconhecer as violações à legislação federal e restabelecer a sentença de improcedência dos pedidos iniciais ou, subsidiariamente, cassar o acórdão recorrido para que outro seja proferido com o efetivo enfrentamento das questões apontadas como omitidas.

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 1.186-1.194).

É o relatório.

VOTO

As razões recursais são insuficientes para reformar a decisão monocrática agravada, a qual deve ser confirmada.

A controvérsia cinge-se em aferir se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional, ao deixar de se manifestar sobre teses esgrimidas no apelo nobre, bem como se incide a Súmula 211/STJ quanto à alegada violação aos arts. 23 e 38 da Lei 9.514/1997 e ao art. 108 do Código Civil.

De início, passa-se ao exame da alegada negativa de prestação jurisdicional.

Sustenta a recorrente que o Tribunal de origem incorreu em omissão ao deixar de se manifestar sobre: (I) a incidência da Lei 9.514/1997, sob o argumento de que a relação jurídica entre as partes é regida por legislação especial e de que o acórdão recorrido, em vez de analisar a escritura pública, teria considerado apenas o instrumento particular de compra e venda; (II) a suposta subversão das conclusões do laudo pericial, que, segundo afirma, teria apontado graves inconsistências nos cálculos apresentados pelos recorridos; e (III) os fundamentos da sentença de primeiro grau, que teriam reconhecido a regularidade das parcelas contratuais.

A insurgência, contudo, não merece acolhimento.

Inicialmente, faz-se mister consignar que não se verifica a alegada violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão recorrido enfrentou, de forma clara, suficiente e devidamente fundamentada, as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da recorrente.

No tocante à alegação de que a relação jurídica é regida pela Lei 9.514/1997, cumpre esclarecer que a incidência de legislação especial não afasta, de forma integral, a aplicação das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

Documento eletrônico VDA59947762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:06:50
Código de Controle do Documento: 5bbe8b07-8a93-4442-86c8-5631e06a45ce

Isso, porque a Lei 9.514/1997 regula a rescisão contratual em razão da inadimplência do comprador/financiado, sendo plenamente cabível o Código de Defesa do Consumidor, de forma subsidiária, naquilo que não lhe for conflitante com o regime de alienação fiduciária.

A propósito, é este o entendimento desta Corte Superior:

> *"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL . RESILIÇÃO POR INICIATIVA DA PROMITENTE COMPRADORA. INSURGÊNCIA DA INCORPORADORA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO ACESSÓRIO CELEBRADO COM INSTITUIÇÃO FINANCEIRA . SÚMULA 543/STJ ADOTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SÚMULA 283/STF. TEMA 1 .095/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N . 9.514/1997. INAPLICABILIDADE DIANTE DO INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR/CREDOR FIDUCIÁRIO.* ***1 . O Tribunal de origem proferiu o entendimento segundo o qual a Lei n. 9.514/1997 somente regula a rescisão contratual em razão da inadimplência do comprador/financiado, sendo plenamente cabível o Código de Defesa do Consumidor, de forma subsidiária, naquilo que não lhe for conflitante.*** *2 . O Tribunal a quo aplicou ao caso a parte inicial da Súmula n. 543 do STJ, segundo a qual, "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento". 3. Observa-se das razões recursais que a incidência da Súmula 543/STJ não foi impugnada pelo recorrente, o que atrai a incidência da Súmula 283/STF . 4. O acórdão recorrido encontra-se no mesmo sentido da jurisprudência desta Corte, segundo a qual a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9 .514/1997 nas hipóteses de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário. 5. Não se aplica à hipótese dos autos, em que houve o inadimplemento do vendedor/credor, o Tema 1.095 dos recursos repetitivos, cuja tese jurídica é a seguinte: Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n . 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (grifei).Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no REsp: 1948628 SE 2021/0193039-5, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 08/04/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/04/2024)."*

No caso em exame, o Tribunal de origem reconheceu a natureza consumerista da relação jurídica e, mediante análise do conjunto fático-probatório e interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que a recorrente promoveu cobranças indevidas ao aplicar índice de correção monetária (IGP-M) diverso do contratualmente pactuado, bem como ao proceder à capitalização indevida de juros sobre as parcelas do contrato. Confira-se (e-STJ, fls. 842-845):

> *"Fixados os contornos do feito, inicialmente, convém ressaltar que a relação jurídica existente entre as partes é consumerista, aplicando-se ao caso as regras do Código de Defesa do Consumidor.*
>
> *Além disso, importante consignar que o princípio do pacta sunt servanda não é absoluto, podendo a parte buscar o Poder Judiciário para rever as cláusulas contratuais que entende onerar excessivamente a prestação ou o próprio valor*

Documento eletrônico VDA59947762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:06:50
Código de Controle do Documento: 5bbe8b07-8a93-4442-86c8-5631e06a45ce

das prestações que estejam em desacordo com o contratado, em benefício de apenas umas das partes.

Feitos tais esclarecimentos, observa-se que os autores/apelantes não se insurgem quanto às cláusulas contratuais, mas quanto ao próprio valor das parcelas cobradas pela ré/apelada, sobre as quais estavam sendo aplicadas de maneira ilegal o IGP-M diverso do estipulado e a capitalização de juros.

O contrato entabulado entre as partes, no item III, prevê o resumo do valor e as condições contratuais, cujo ajuste restou estabelecido no pagamento de R$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) a título de sinal, que seriam pagos nos seguintes termos (mov. 1, doc. 4):
[...]

Já na cláusula quinta, o contrato dispõe sobre o reajustamento incidente sobre o valor adimplido, veja-se (mov. 1, doc. 5):
[...]

Observa-se, portanto, que o contrato prevê como correção, tão somente, o índice IGP-M mais juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês.

No curso do processo, a fim de averiguar a (in) correção dos valores das parcelas cobradas, a ré requereu a realização de perícia contábil (mov. 48), o que foi deferido pelo magistrado (mov. 80).

Realizada a perícia, devidamente homologada pela magistrada (mov. 199), o perito judicial nomeado pelo juízo concluiu que, de fato, os valores das parcelas cobradas pela ré divergiram e foram superiores àqueles previstos na cláusula quinta do contrato, já que o índice de correção IGP-M não estava sendo aplicado corretamente (índice do 2º mês anterior) e os juros estavam sendo capitalizados mês a mês, veja-se (mov. 169 e 188):
[...]
O perito juntou, ainda, conforme solicitado nos quesitos (n. 3), planilha de cálculo das parcelas do contrato, da primeira (1ª parcela) até a última parcela paga diretamente à ré (34ª parcela) (mov. 169, doc. 2), a qual demonstra, claramente, a diferença paga a mais pelo consumidor entre o valor corrigido – que seria devido – e o valor efetivamente pago.

A título de exemplo, conforme a planilha, a parcela n. 5, corrigida conforme instrumento contratual (IGP-M + juros de 1%), perfazia o valor de R$ 4.380,88 (quatro mil, trezentos e oitenta reais e oitenta e oito centavos), mas foi cobrada no valor de R$ 4.584,38 (quatro mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e trinta e oito centavos), ou seja, com diferença a mais de R$ 203,50 (duzentos e três reais e cinquenta centavos) (mov. 169, doc. 2).

A onerosidade/abusividade mostra-se ainda mais evidente na parcela n. 34, que teria como valor R$ 4.812,33 (quatro mil, oitocentos e doze reais e trinta e três centavos), mas foi cobrada no valor de R$ 6.356,10 (seis mil, trezentos e cinquenta e seis reais e dez centavos)

Importante ressaltar, ademais, que o perito ainda concluiu que os cálculos apresentados pelos autores junto à exordial também foram feitos de maneira equivocada, pois não aplicaram corretamente a correção monetária da primeira parcela; não aplicaram os juros da data de vencimento até a do efetivo pagamento; não utilizaram o índice do 2º ou 1º mês anterior, o que tornou o restante dos índices inconsistentes (mov. 169, doc. 1, fl. 8).

Assim, os valores efetivamente devidos e total das diferenças pagas deverão ser apurados em sede de cumprimento de sentença, com a apresentação da íntegra dos extratos das contas judiciais em que foram depositadas as

Documento eletrônico VDA59947762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:06:50
Código de Controle do Documento: 5bbe8b07-8a93-4442-86c8-5631e06a45ce

parcelas 35ª em diante, a fim de se apurar eventual saldo devedor, como bem pontuado pelo próprio perito na conclusão do laudo (mov. 169).

Com efeito, observa-se que forçoso reconhecer que o consumidor – em cujo favor operou-se a inversão do ônus probatório – logrou comprovar a verossimilhança de suas alegações quanto às cobranças indevidas a maior realizadas nas parcelas relativas ao contrato de compra e venda de imóvel entabulado entre as partes, provenientes tanto da não aplicação do IGP-M do mês correto (2º mês anterior) quanto pela capitalização ilegal de juros, em desconformidade com o previsto no contrato. A ré, por sua vez, não se desincumbiu de seu encargo processual de trazer ao feito fato modificativo, extintivo ou impeditivo do direito do demandante, nos termos do artigo 373, II, do Código de Processo Civil."

Nesse contexto, reconhecida a irregularidade das cobranças, o Tribunal de origem julgou procedentes os pedidos iniciais para condenar a ré à revisão dos cálculos das parcelas vencidas e vincendas do contrato, mediante a observância dos critérios contratuais corretos, bem como à restituição, em dobro, dos valores indevidamente pagos pela autora, acrescidos de correção monetária pelo INPC desde cada desembolso indevido.

É certo que a jurisprudência desta Corte Superior reconhece, nos contratos submetidos ao regime da Lei 9.514/1997, que a resolução contratual decorrente do inadimplemento do devedor fiduciário submete-se às regras específicas dessa legislação especial, afastando-se, nesse particular, a incidência das normas gerais do Código de Defesa do Consumidor.

A hipótese dos autos, todavia, distingue-se daquela examinada nos precedentes invocados pela recorrente.

Na hipótese dos autos, aplica-se a disciplina protetiva do Código de Defesa do Consumidor no que concerne à devolução das parcelas pagas em excesso, ante a realização de cobranças indevidas, em desconformidade com o previsto no contrato.

Desse modo, embora o contrato de promessa de compra e venda tenha sido regularmente registrado, tal circunstância, por si só, não afasta a incidência das normas consumeristas, porquanto a controvérsia não versa sobre os efeitos da mora do devedor fiduciário ou da consolidação da propriedade, mas sobre o descumprimento parcial do contrato imputado à própria credora.

De outro lado, o acórdão recorrido enfrentou expressamente os elementos fático-probatórios, assim como examinou detidamente a prova técnica produzida, expondo de forma fundamentada as razões que embasaram o convencimento do órgão julgador.

Com efeito, a alegação deduzida pela recorrente quanto ao mérito da prova técnica não revela deficiência de fundamentação do acórdão recorrido, mas mera irresignação com a valoração do conjunto fático-probatório levada a efeito pela Corte de origem, matéria afeta ao mérito da controvérsia e que é alheia ao âmbito da negativa de prestação jurisdicional.

No mesmo sentido:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA . PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO.

Documento eletrônico VDA59947762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:06:50
Código de Controle do Documento: 5bbe8b07-8a93-4442-86c8-5631e06a45ce

VALORAÇÃO DAS PROVAS. INADMISSIBILIDADE DO REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. ENUNCIADO N . 7 DA SÚMULA DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME1 . Agravo interno interposto por Aloisio Schaefer Martins de Souza contra decisão que conheceu do agravo para, em parte, conhecer do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. O agravante sustenta negativa de prestação jurisdicional e inadequada valoração das provas pelo Tribunal de origem, particularmente no que tange à análise de laudos periciais e técnicos em ação declaratória de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais decorrente de perda de domínio de site. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO2 . Há duas questões em discussão: (i) Verificar se houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem; e (ii) determinar se a decisão impugnada incorreu em erro ao valorar as provas, com eventual necessidade de revisão do conjunto fático-probatório. III. RAZÕES DE DECIDIR3. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem analisou as questões suscitadas e fundamentou adequadamente a decisão, não havendo obscuridade, contradição ou omissão que pudesse comprometer a prestação jurisdicional . O simples descontentamento da parte com o resultado do julgamento não caracteriza violação ao art. 1.022 do CPC/2015.4 . O ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio do livre convencimento motivado, permitindo ao juiz valorar as provas de forma fundamentada, sem estar adstrito a conclusões que a parte considere mais favoráveis.5. A Corte de origem concluiu que o laudo pericial oficial prevalece sobre o laudo do assistente técnico, uma vez que o perito judicial apresentou conclusões fundamentadas em dados concretos e seguros, enquanto o agravante não demonstrou a insuficiência técnica do laudo oficial nem a idoneidade de suas impugnações.6 .Alterar as conclusões do Tribunal de origem demandaria o reexame do conteúdo fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado n. 7 da Súmula do STJ. IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO .(STJ - AgInt no AREsp: 2733708 MG 2024/0326262-0, Relator.: Ministro CARLOS CINI MARCHIONATTI DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS, Data de Julgamento: 17/02/2025, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 20/02/2025).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. PROVAS . VALORAÇÃO. PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL DO JUIZ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE . SÚMULA Nº 7/STJ. POSSE. EXERCÍCIO. NEGÓCIO JURÍDICO . VALIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. VIOLAÇÃO LEGAL. DEMONSTRAÇÃO . AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. 1. Não viola o artigo 489 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta . 2. A legislação processual civil vigente manteve o princípio da persuasão racional do juiz, em seus artigos 370 e 371, o qual preceitua que cabe ao magistrado dirigir a instrução probatória por meio da livre análise das provas e da rejeição da produção daquelas que se mostrarem protelatórias. 3. Inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, acerca da valoração das provas dos autos, sem a análise dos fatos e das provas dos autos, o que é inviável em recurso especial diante da incidência da Súmula nº 7/STJ . 4. Para rever as conclusões firmadas pelas instâncias ordinárias, acerca do exercício da posse pela recorrente e da validade dos negócios jurídicos, seria necessário o revolvimento dos aspectos fático-probatórios dos autos, o que é inviável no recurso especial pelo óbice da Súmula nº 7/STJ. 5. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar especificamente de que forma os dispositivos legais teriam sido violados . Aplicação, por

Documento eletrônico VDA59947762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:06:50
Código de Controle do Documento: 5bbe8b07-8a93-4442-86c8-5631e06a45ce

> *analogia, da Súmula nº 284/STF. 6. Agravo interno não provido.(STJ - AgInt no AREsp: 2488291 SP 2023/0328416-0, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 26/08/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/08/2024)"*

Em outro plano, quanto à alegação de que o acórdão recorrido deixou de apreciar os fundamentos da sentença segundo os quais as parcelas contratuais não apresentavam quaisquer irregularidades, verifica-se que a Corte de origem enfrentou expressamente a matéria, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 839-840):

> *"Pelo que se vê, a análise e fundamentação da sentença se deu fora dos contornos da lide e do pedido dos autores, que em momento algum questionaram a legalidade da aplicação do índice de correção IGP-M, nem sequer a existência de capitalização mensal de juros no contrato, mas sim a equivocada utilização desses índices nos cálculos das parcelas cobradas, ou seja, a revisão pleiteada se limita aos cálculos dos valores cobrados pela ré em cada prestação mensal e não ao contrato em si ou às cláusulas contratuais.*
>
> *(...)*
>
> *Ademais, afere-se que o ato sentencial não enfrentou todos os argumentos deduzidos no processo, nem sequer as provas carreadas aos autos, sobretudo a perícia contábil produzida no feito (mov. 169), com relação à qual a própria magistrada entendeu ser prova imprescindível para o julgamento do feito (mov. 80), mas nem sequer analisou os aludidos documentos, deixando de apreciar questão relevante para o julgamento de mérito e de apontar as razões de seu convencimento.*
>
> *Importante ressaltar que, após a produção da perícia, a magistrada ainda reconheceu a necessidade de complementação da perícia com a juntada nos autos do extrato bancário atualizado das contas judiciais em que os depósitos de consignação em pagamento vinham sendo feitos, para apuração dos cálculos (mov. 221), e determinou que o banco fosse oficiado (mov. 243). Contudo, em comportamento contraditório, julgou improcedente o feito sem a complementação da perícia e sem nem sequer fazer menção à referida prova."*

Nessas circunstâncias, não há falar em omissão pelo simples fato de o Tribunal de origem haver adotado conclusão diversa daquela anteriormente alcançada pelo Juízo de primeiro grau, porquanto o pronunciamento judicial invalidado não subsiste no ordenamento jurídico, nem vincula o órgão *ad quem* quanto às suas razões de decidir.

Nesse contexto, a mera circunstância de o julgamento ter sido desfavorável aos interesses da recorrente não caracteriza omissão ou violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, sobretudo quando o órgão julgador tenha enfrentado, de forma suficiente e fundamentada, as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, como ocorreu na hipótese dos autos.

Por fim, não merece acolhida a insurgência quanto à incidência da Súmula 211/STJ.

A decisão agravada assinalou, acertadamente, que os dispositivos apontados como violados não guardam pertinência com a controvérsia efetivamente decidida pelas instâncias

Documento eletrônico VDA59947762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:06:50
Código de Controle do Documento: 5bbe8b07-8a93-4442-86c8-5631e06a45ce

ordinárias, razão pela qual não se evidencia a omissão apta a ensejar o indispensável prequestionamento.

Com efeito, os arts. 23 e 38 da Lei 9.514/1997 e o art. 108 do Código Civil não foram objeto de pronunciamento pela Corte de origem, porquanto os referidos dispositivos não guardam pertinência com a controvérsia efetivamente decidida nos autos.

O Tribunal de origem solucionou a demanda a partir do reconhecimento de cobranças indevidas promovidas pela recorrente, em razão da aplicação de índice de correção monetária em desacordo com o pactuado e da capitalização indevida de juros, reputando aplicáveis, em razão dessas premissas, as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, não se fazia necessária manifestação específica acerca dos arts. 23 e 38 da Lei 9.514/1997 e do art. 108 do Código Civil, por se tratar de dispositivos estranhos ao fundamento jurídico adotado para a solução da controvérsia.

Na esteira da jurisprudência desta Corte Superior, *"para que se configure o prequestionamento, não basta que o recorrente devolva a questão controvertida ao Tribunal em suas razões recursais. É indispensável que a causa tenha sido decidida à luz da legislação federal indicada, com a emissão de juízo de valor acerca dos dispositivos legais invocados e da tese jurídica a eles vinculada, interpretando-se sua incidência, ou não, ao caso concreto"* (AgInt no REsp 1.890.753/MA, Rel. Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 6/5/2021).

Não obstante, é firme a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que é deficiente a fundamentação do recurso especial que, embora indique os dispositivos de lei federal supostamente violados, deixa de demonstrar, de forma clara e objetiva, em que consiste a alegada ofensa e de que modo o acórdão recorrido teria contrariado a norma invocada.

No presente caso, a recorrente limitou-se a invocar os arts. 23 e 38 da Lei 9.514/1997 e o art. 108 do Código Civil, sustentando que a controvérsia deveria ter sido solucionada à luz da escritura pública de constituição da alienação fiduciária, e não do instrumento particular de promessa de compra e venda.

Todavia, não demonstrou, de forma clara e específica, em que consistiria a alegada violação aos dispositivos invocados, limitando-se a afirmar sua incidência abstrata, sem estabelecer a necessária correlação entre seus comandos normativos e os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido.

Com efeito, a Corte de origem consignou que a recorrente deixou de observar os critérios de atualização monetária e de incidência de juros previstos no instrumento contratual que disciplinou a relação jurídica entre as partes, concluindo pela pretensão autoral em parte.

Assim, o recurso especial não evidencia, de forma objetiva, em que medida o acórdão recorrido teria contrariado o conteúdo normativo dos dispositivos de lei federal invocados, revelando deficiência na fundamentação recursal, o que atrai, por analogia, a incidência da Súmula 284/STF.

Diante do exposto, ausentes argumentos capazes de desconstituir os fundamentos da decisão agravada, impõe-se a manutenção de sua conclusão.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA59947762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:06:50
Código de Controle do Documento: 5bbe8b07-8a93-4442-86c8-5631e06a45ce

É como voto.

Documento eletrônico VDA59947762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:06:50
Código de Controle do Documento: 5bbe8b07-8a93-4442-86c8-5631e06a45ce

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.071.576 / GO

Número Registro: 2025/0392632-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
529416791 52941679120198090051

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GILSON BARBOSA DOS SANTOS
AGRAVANTE	: MARIA TEREZINHA AZEVEDO BARBOSA DOS SANTOS
ADVOGADO	: GILSON BARBOSA DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - GO002477
AGRAVANTE	: SPE - RESIDENCIAL JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: LEANDRO DIAS PORTO BATISTA - DF036082 VINICIUS SILVA CONCEIÇÃO - DF056123
AGRAVADO	: GILSON BARBOSA DOS SANTOS
AGRAVADO	: MARIA TEREZINHA AZEVEDO BARBOSA DOS SANTOS
ADVOGADO	: GILSON BARBOSA DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - GO002477
AGRAVADO	: SPE - RESIDENCIAL JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: LEANDRO DIAS PORTO BATISTA - DF036082 VINICIUS SILVA CONCEIÇÃO - DF056123

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE :

Documento eletrônico VDA60241624 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 11:46:58
Código de Controle do Documento: 4379ca2e-4889-4aa3-baaa-ede500028d4f

	SPE - RESIDENCIAL JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: LEANDRO DIAS PORTO BATISTA - DF036082
	VINICIUS SILVA CONCEIÇÃO - DF056123
AGRAVADO	: GILSON BARBOSA DOS SANTOS
AGRAVADO	: MARIA TEREZINHA AZEVEDO BARBOSA DOS SANTOS
ADVOGADO	: GILSON BARBOSA DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - GO002477

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241624 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 11:46:58
Código de Controle do Documento: 4379ca2e-4889-4aa3-baaa-ede500028d4f