SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3124171 - SP (2025/0475424-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MJM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	LUÍS ANTONIO ROSSI - SP155723
		ALEXANDRE FONTANA BERTO - SP156232
		LEANDRO AUGUSTO DE ARAUJO CUNHA TEIXEIRA BUENO - DF044947
AGRAVADO	:	MARIANA MARIA CORRADI DE SOUSA
ADVOGADO	:	JOÃO MANOEL MENEGUESSO TARTAGLIA - SP362228

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE FATOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não cabe, em recurso especial, o reexame de matéria fático-probatória nem a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

2. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil; e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados; não basta a simples transcrição de ementas.

3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial sobre o idêntico tema.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60253585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:24
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 22e0e031-90f8-4e7a-8ca9-c50fdd671cb4

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60253585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:24
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 22e0e031-90f8-4e7a-8ca9-c50fdd671cb4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3124171 - SP (2025/0475424-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MJM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	LUÍS ANTÔNIO ROSSI - SP155723
		ALEXANDRE FONTANA BERTO - SP156232
		LEANDRO AUGUSTO DE ARAUJO CUNHA TEIXEIRA BUENO - DF044947
AGRAVADO	:	MARIANA MARIA CORRADI DE SOUSA
ADVOGADO	:	JOÃO MANOEL MENEGUESSO TARTAGLIA - SP362228

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE FATOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.
1. Não cabe, em recurso especial, o reexame de matéria fático-probatória nem a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil; e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados; não basta a simples transcrição de ementas.
3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial sobre o idêntico tema.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MJM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA contra decisão singular de minha lavra na qual conheci do agravo e neguei provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos (fls. 367-370): a) o Tribunal de origem examinou de forma fundamentada as questões relevantes ao julgamento da causa, sem violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que não se exige do julgador o exame de todos os argumentos das partes; b) a revisão das premissas adotadas no acórdão recorrido quanto à

Documento eletrônico VDA59913183 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:38
Código de Controle do Documento: 2b0ed9f4-179e-469f-a8c4-92fbcd949dc3

abusividade da cláusula 4.3 do contrato particular de promessa de compra e venda demandaria o reexame de cláusulas contratuais, de fatos e de provas, providência vedada em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

Nas razões do presente agravo interno (fls. 374-377), a parte agravante alega, em síntese, que: a) as Súmulas 5 e 7/STJ não constituem óbice ao exame do recurso especial, porque a controvérsia é puramente de direito e se limita à qualificação jurídica da premissa fática já delimitada na origem; b) a correção pelo INCC não recai sobre valor pago após o repasse do financiamento, mas sobre o saldo remanescente durante o período de obra, uma vez que a instituição financeira libera o valor financiado em parcelas, por medições, sem aplicar correção monetária a esses repasses; c) a cláusula 4.3 do contrato particular de promessa de compra e venda prevê de forma expressa a incidência da correção pelo INCC sobre o saldo final até a disponibilização integral do valor à vendedora; d) há dissídio jurisprudencial com julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que admite a cobrança do INCC pactuada sobre saldo residual mesmo após o repasse do financiamento; e) a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a incidência do INCC até a data prevista para a entrega do imóvel.

Requer o conhecimento e o provimento do agravo interno, com o provimento do recurso especial.

Foi apresentada impugnação às fls. 382-386, na qual a agravada pede o não conhecimento do agravo interno ou, sucessivamente, o seu não provimento, com a manutenção da decisão agravada.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação declaratória de inexistência de débito cumulada com obrigação de fazer, restituição de quantia paga e pedido de tutela de urgência, ajuizada por Mariana Maria Corradi de Sousa em face de MJM Construtora e Incorporadora Ltda., na qual a autora sustenta a abusividade da cobrança de saldo residual a título de correção pelo INCC e o pagamento indevido de corretagem, relativos à aquisição de unidade no empreendimento Jardim Alvorada. A demanda foi julgada em conjunto com a ação de cobrança nº 1008187-69.2023.8.26.0132, proposta pela construtora.

A sentença julgou improcedente a ação declaratória e procedente a ação de cobrança, com a condenação da compradora ao pagamento de R$ 25.716,43 a título de correção pelo INCC. O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação da compradora, em julgado assim ementado (fl. 258):

> APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA. Sentença que julgou improcedente a ação declaratória de inexistência de débito e procedente a demanda de cobrança.

Documento eletrônico VDA59913183 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:38
Código de Controle do Documento: 2b0ed9f4-179e-469f-a8c4-92fbcd949dc3

> Inconformismo da compradora, alegando cerceamento de defesa e, no mérito, pugnando pela declaração de inexistência do débito cobrado e pela restituição em dobro do suposto valor pago a título de corretagem. Acolhimento em parte. A cobrança de saldo residual a título de correção pelo INCC é abusiva, uma vez que configura cobrança em duplicidade da correção monetária, considerando que o contrato de financiamento já previa o pagamento do encargo durante a fase de construção. Recorrida que declarou ciência acerca da vedação de cobrança de valores não previstos expressamente no contrato firmando com a Caixa Econômica Federal. Precedentes deste E. TJSP. Apelante que não comprova o pagamento indevido de corretagem. Recibo juntado que se refere à troca de piso contratada. Cerceamento de defesa não configurado. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos pelo recorrente foram rejeitados pelo Tribunal de origem (fls. 282-287).

No recurso especial, a construtora apontou violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, com alegação de negativa de prestação jurisdicional, e sustentou a legitimidade da correção pelo INCC sobre o saldo ainda não liberado à vendedora, com indicação de dissídio jurisprudencial. Não admitido o recurso na origem, subiu o agravo ao STJ. Na decisão agravada, conheci do agravo e neguei provimento ao recurso especial, com o afastamento da negativa de prestação jurisdicional e a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ quanto à abusividade da cláusula 4.3. Agora, em agravo interno, a agravante sustenta a não aplicabilidade dos óbices sumulares, renova as teses de mérito sobre a forma de liberação do financiamento e insiste no dissídio jurisprudencial.

Registro, de início, que o fundamento relativo à não existência de negativa de prestação jurisdicional não foi impugnado nas razões do agravo interno. O capítulo da decisão agravada permanece íntegro.

A agravante sustenta que as Súmulas 5 e 7/STJ não incidem porque a controvérsia seria puramente de direito e se resolveria pela simples qualificação jurídica de premissa fática já fixada na origem. A afirmação não corresponde ao que decidiu o Tribunal de origem. O acórdão recorrido não reconheceu a abusividade da cláusula 4.3 a partir de fatos incontroversos. Chegou a essa conclusão após interpretar o texto de cláusulas de dois contratos distintos e confrontar o conteúdo de ambos: o contrato particular de promessa de compra e venda, celebrado entre compradora e construtora e o contrato de financiamento, celebrado entre compradora, vendedora e a Caixa Econômica Federal.

A premissa central do julgado, a de que a correção monetária já era cobrada durante a fase de construção, foi extraída da leitura de cláusula do segundo contrato. É premissa de fato, apurada por exame de prova documental, e não conclusão jurídica sobre fato assentado. Quanto ao primeiro contrato, o acórdão recorrido consignou (fl. 260):

Documento eletrônico VDA59913183 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:38
Código de Controle do Documento: 2b0ed9f4-179e-469f-a8c4-92fbcd949dc3

> Consta dos autos que, aos 22 de janeiro de 2021, as partes celebraram o "CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA EMPREENDIMENTO JARDIM ALVORADA" de fls. 26/53, em que a ora recorrente se comprometeu a pagar o preço total de R$ 180.000,00, dos quais R$ 153.000,00 poderiam ser pagos com recursos próprios e/ou financiamento e/ou recursos do FGTS, restando consignado que: "Sob o saldo final incidirá uma correção a ser ajustada pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil) até que esse valor seja disponibilizado na integralidade para a VENDEDORA." (cláusula 4.3 fl. 27).

Em seguida, cotejou essa disposição com o contrato de financiamento celebrado com a Caixa Econômica Federal e assentou (fls. 261-262):

> Ocorre que no contrato de financiamento, de fls. 54/84, há previsão de pagamento de "encargos relativos a juros e atualização monetária, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês" (cláusula 5.1.2 fl. 61) durante tal fase.
> Ademais, vale lembrar que, pela cláusula 13.2, alínea c, do instrumento de fls. 54/84, a devedora, ora apelante, e a alienante, ora apelada, declararam, sob pena de responsabilidade civil e penal, que: "(...) o pagamento/recebimento de valores não previstos expressamente neste contrato caracteriza CRIME de FALSIDADE IDEOLÓGICA e FRAUDE contra as políticas públicas do Programa Casa Verde e Amarela (...)".
> E, pela cláusula 13.2.2, alínea c, a alienante também declarou, sob as penas da lei, que: "É ciente da vedação de cobrança ao(s) DEVEDOR(ES) de quaisquer outros valores adicionais (...)".

E concluiu (fl. 262):

> Dessarte, não há justificativa plausível para a cobrança de saldo residual a título de correção pelo INCC, devendo-se reconhecer como abusiva a parte retro mencionada da cláusula 4.3 (fl. 27) do instrumento primígeno, com fundamento no art. 51, inciso IV, do CDC.

O Tribunal de origem assentou que o contrato de financiamento já previa juros e atualização monetária sobre o saldo devedor durante a obra, do que resultou o reconhecimento da duplicidade da correção e da abusividade da cláusula 4.3. A agravante nega essa premissa, ao afirmar que os repasses ocorreram sem correção monetária. A discordância, assim, não recai sobre a solução jurídica dada ao caso, mas sobre o que os contratos dizem. Para acolher a tese seria preciso ler as cláusulas de modo diverso do que fez a origem e reavaliar os documentos dos autos, o que atrai a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Não bastasse isso, para a caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil; e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados; não basta a simples transcrição de ementas. O paradigma (Apelação Cível nº 70080871452, Rel. Des. Nelson José Gonzaga, Décima Oitava Câmara Cível, julgada em 15/5/2020) assentou que o crédito financiado era liberado sem correção

Documento eletrônico VDA59913183 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:38
Código de Controle do Documento: 2b0ed9f4-179e-469f-a8c4-92fbcd949dc3

monetária. O acórdão do Tribunal de origem assentou premissa oposta. A similitude fática não está presente, o óbice da Súmula 7/STJ alcança também o fundamento da alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

Do mesmo modo, os precedentes invocados do Superior Tribunal de Justiça, nas razões do agravo interno, não alteram a conclusão. A tese neles sustentada pressupõe quadro fático diverso do fixado pelo acórdão recorrido, cuja revisão é vedada pela Súmula 7/STJ.

A parte agravante não trouxe argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, que, por isso, deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913183 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:38
Código de Controle do Documento: 2b0ed9f4-179e-469f-a8c4-92fbcd949dc3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.124.171 / SP

Número Registro: 2025/0475424-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10076731920238260132 10076731920238260132 50000 10076731920238260132 50001
10081876920238260132 20250000220099

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MJM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	: LUÍS ANTONIO ROSSI - SP155723
	ALEXANDRE FONTANA BERTO - SP156232
	LEANDRO AUGUSTO DE ARAUJO CUNHA TEIXEIRA BUENO - DF044947
AGRAVADO	: MARIANA MARIA CORRADI DE SOUSA
ADVOGADO	: JOÃO MANOEL MENEGUESSO TARTAGLIA - SP362228

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MJM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	: LUÍS ANTONIO ROSSI - SP155723
	ALEXANDRE FONTANA BERTO - SP156232
	LEANDRO AUGUSTO DE ARAUJO CUNHA TEIXEIRA BUENO - DF044947
AGRAVADO	: MARIANA MARIA CORRADI DE SOUSA
ADVOGADO	: JOÃO MANOEL MENEGUESSO TARTAGLIA - SP362228

Documento eletrônico VDA60241957 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 11:48:10
Código de Controle do Documento: 0c5b7c09-9318-4ae9-a5e7-4b223bd0d45f

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241957 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 11:48:10
Código de Controle do Documento: 0c5b7c09-9318-4ae9-a5e7-4b223bd0d45f