



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155422 - SP (2026/0016367-2)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

AGRAVANTE : LOTEADORA HORTOLANDIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894
FÁBIO MAIA GARRIDO TEBET - SP320661
SAMIRA MARQUES DANELON - SP298629
JÚLIA ALVES MARCELLO - SP470488

AGRAVADO : JESUS DOS REIS PORTO

ADVOGADO : RONILSON MARCIO EVARISTO - SP420436

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. LOTEAMENTO URBANO. PRORROGAÇÃO ADMINISTRATIVA DO CRONOGRAMA DE OBRAS. Oponibilidade ao adquirente. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

2. *Fato relevante*. A agravante alega (i) violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, por suposta omissão na análise de cláusula contratual que previa a possibilidade de prorrogação do prazo para conclusão das obras de infraestrutura do loteamento; e (ii) ofensa ao art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979, por desconconsideração dos efeitos da prorrogação do cronograma administrativo perante os adquirentes.

3. *As decisões anteriores*. Acórdão do Tribunal de Justiça manteve sentença de rescisão contratual com restituição integral dos valores pagos e reconheceu a responsabilidade da loteadora pelo atraso das obras, reputando inoponível ao adquirente a prorrogação do cronograma sem anuência e com quebra do equilíbrio contratual. Embargos de declaração rejeitados. Em juízo de admissibilidade, negado processamento do recurso especial, entre outros fundamentos, por inexistência de negativa de prestação jurisdicional e incidência da Súmula 7/STJ. Proferida decisão monocrática mantendo a negativa de provimento ao especial, contra a qual se interpôs o presente agravo interno.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: **(i)** saber se houve negativa de prestação jurisdicional, por ausência de enfrentamento de tese relativa à cláusula contratual de prorrogação do prazo das obras (arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC); e **(ii)** saber se a prorrogação administrativa do cronograma das obras, prevista no art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979 e averbada na matrícula, é oponível ao adquirente sem sua anuência e apta a afastar a responsabilidade da loteadora pelo atraso.

III. Razões de decidir

5. Inexistiu negativa de prestação jurisdicional. O acórdão estadual examinou de forma clara e suficiente a controvérsia sobre a prorrogação do cronograma, concluindo pela inoponibilidade ao adquirente diante da ausência de sua anuência e da quebra do equilíbrio contratual, o que afasta violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

6. O art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979 disciplina a aprovação do loteamento e o cronograma de obras perante o Poder Público e não promove, por si só, alteração automática das obrigações contratuais privadas, especialmente quando reconhecida a ausência de anuência do consumidor e a modificação prejudicial do equilíbrio contratual.

7. A pretensão de reconhecer a plena eficácia da prorrogação administrativa perante o adquirente demanda reexame do contexto fático-probatório e reinterpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

8. A controvérsia não é exclusivamente jurídica, pois se assenta em premissas fáticas estabelecidas pela instância ordinária quanto à ausência de anuência do adquirente e ao desequilíbrio contratual decorrente da prorrogação.

IV. Dispositivo

9. *Resultado do Julgamento:* 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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Aglnt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155422 - SP (2026/0016367-2)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

AGRAVANTE : LOTEADORA HORTOLANDIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894
FÁBIO MAIA GARRIDO TEBET - SP320661
SAMIRA MARQUES DANELON - SP298629
JÚLIA ALVES MARCELLO - SP470488

AGRAVADO : JESUS DOS REIS PORTO

ADVOGADO : RONILSON MARCIO EVARISTO - SP420436

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. LOTEAMENTO URBANO. PRORROGAÇÃO ADMINISTRATIVA DO CRONOGRAMA DE OBRAS. Oponibilidade ao Adquirente. Óbices das Súmulas 5 e 7/STJ. Agravo Interno Desprovido.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

2. *Fato relevante*. A agravante alega (i) violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, por suposta omissão na análise de cláusula contratual que previa a possibilidade de prorrogação do prazo para conclusão das obras de infraestrutura do loteamento; e (ii) ofensa ao art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979, por desconconsideração dos efeitos da prorrogação do cronograma administrativo perante os adquirentes.

3. *As decisões anteriores*. Acórdão do Tribunal de Justiça manteve sentença de rescisão contratual com restituição integral dos valores pagos e reconheceu a responsabilidade da loteadora pelo atraso das obras, reputando inoponível ao adquirente a prorrogação do cronograma sem anuência e com quebra do equilíbrio contratual. Embargos de declaração rejeitados. Em juízo de admissibilidade, negado processamento do recurso especial, entre outros fundamentos, por inexistência de negativa de prestação jurisdicional e incidência da Súmula 7/STJ. Proferida decisão monocrática mantendo a negativa de provimento ao especial, contra a qual se interpôs o presente agravo interno.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: **(i)** saber se houve negativa de prestação jurisdicional, por ausência de enfrentamento de tese relativa à cláusula contratual de prorrogação do prazo das obras (arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC); e **(ii)** saber se a prorrogação administrativa do cronograma das obras, prevista no art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979 e averbada na matrícula, é oponível ao adquirente sem sua anuência e apta a afastar a responsabilidade da loteadora pelo atraso.

III. Razões de decidir

5. Inexistiu negativa de prestação jurisdicional. O acórdão estadual examinou de forma clara e suficiente a controvérsia sobre a prorrogação do cronograma, concluindo pela inoponibilidade ao adquirente diante da ausência de sua anuência e da quebra do equilíbrio contratual, o que afasta violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

6. O art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979 disciplina a aprovação do loteamento e o cronograma de obras perante o Poder Público e não promove, por si só, alteração automática das obrigações contratuais privadas, especialmente quando reconhecida a ausência de anuência do consumidor e a modificação prejudicial do equilíbrio contratual.

7. A pretensão de reconhecer a plena eficácia da prorrogação administrativa perante o adquirente demanda reexame do contexto fático-probatório e reinterpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

8. A controvérsia não é exclusivamente jurídica, pois se assenta em premissas fáticas estabelecidas pela instância ordinária quanto à ausência de anuência do adquirente e ao desequilíbrio contratual decorrente da prorrogação.

IV. Dispositivo

9. *Resultado do Julgamento:* Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

Trata-se de agravo interno interposto por **LOTEADORA HORTOLANDIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, contra decisão monocrática proferida às fls. 360 – 366, e-STJ, que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado na alínea “a” do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 296 – 299, e-STJ):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação contra decisão que julgou procedente a ação de rescisão contratual, declarando rescindido o contrato e condenando a ré a restituir valores pagos pelo promissário comprador, com correção e juros, além de multa e restituição de comissão de corretagem.

II. Questão em Discussão:

(i) ocorrência de litispendência; (ii) ausência de atraso; (iii) restituição integral dos valores; (iv) prorrogação do prazo da obra; (v) forma de restituição dos valores; (vi) restituição da comissão; (vii) incidência de juros.

III. Razões de Decidir

Não há litispendência, pois as ações possuem pedidos distintos, focando apenas na rescisão contratual. A dilação do prazo para conclusão das obras não se aplica à autora, pois não houve anuência, violando o equilíbrio contratual. A ré é responsável pelo atraso, justificando a indenização. A rescisão contratual implica restituição integral dos valores pagos, sem retenção, devido à culpa da ré. Juros de mora não se aplicam após o trânsito em julgado, pois a culpa não é do promissário comprador.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: A rescisão contratual por culpa da ré implica restituição integral dos valores pagos.

Recurso improvido

Opostos embargos de declaração (fls. 315 – 318, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 322 – 325, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 302 – 312, e-STJ), a recorrente aponta violação aos seguintes dispositivos:

(i) arts. 1.022 e 489 do CPC, sob o argumento de que o acórdão recorrido seria omissos quanto à tese de que a prorrogação do prazo para conclusão das obras de infraestrutura estava prevista contratualmente, não configurando alteração unilateral do ajuste, circunstância que afastaria a conclusão de ausência de anuência do adquirente;

(ii) art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979, ao sustentar que a prorrogação do cronograma de obras, autorizada pelo Poder Público e averbada na matrícula do empreendimento, deve produzir efeitos em relação aos adquirentes, sendo oponível ao consumidor, especialmente quando há previsão expressa no contrato.

Apresentadas contrarrazões (fls. 329 – 331, e-STJ), o Tribunal de origem, em juízo de admissibilidade (fls. 332 – 335, e-STJ), negou o processamento do recurso especial sob os seguintes fundamentos: (a) não houve negativa de prestação jurisdicional; (b) a mera transcrição de dispositivo legal não autoriza o conhecimento de recurso especial; e (c) incidiria ao caso o enunciado sumular n. 7 desta Corte. Contra

essa decisão foi interposto agravo em recurso especial (fls. 338 – 344, e-STJ), ao qual se seguiu a decisão monocrática ora agravada.

Nas razões do agravo interno (fls. 370 – 374, e-STJ), a parte agravante sustenta, em síntese, que a controvérsia devolvida a esta Corte é eminentemente jurídica, não demandando reexame de fatos e provas nem reinterpretação de cláusulas contratuais, uma vez que a discussão se limitaria à correta aplicação do art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979 e ao reconhecimento da violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, em razão de suposta omissão do Tribunal de origem quanto à tese relativa à existência de cláusula contratual expressa prevendo a possibilidade de prorrogação do prazo das obras de infraestrutura.

Apresentadas contrarrazões ao agravo interno às fls. 377 – 380, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

O agravo interno não merece provimento.

1. A controvérsia devolvida a esta Turma gravita, essencialmente, em torno de duas questões: a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil, sob o argumento de que o Tribunal de origem teria deixado de enfrentar tese reputada essencial pela recorrente relativa à existência de cláusula contratual que previa expressamente a possibilidade de prorrogação do prazo para conclusão das obras de infraestrutura do loteamento; e a suposta ofensa ao art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979, consistente na desconsideração dos efeitos da prorrogação administrativa perante os adquirentes.

Nenhuma das alegações merece acolhimento.

1.1. No que tange à negativa de prestação jurisdicional, não se verifica, no caso concreto, a omissão apontada pela agravante.

A jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não há afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia a controvérsia de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente. A omissão apta a ensejar nulidade do julgado somente se caracteriza quando o órgão julgador deixa de examinar questão efetivamente relevante e indispensável ao deslinde da causa, o que não ocorreu na hipótese dos autos.

Com efeito, o Tribunal estadual enfrentou expressamente a questão relativa à prorrogação do cronograma das obras e consignou, de forma clara, que a dilação do prazo não poderia ser oposta ao adquirente diante da ausência de anuência deste e da alteração prejudicial do equilíbrio contratual originalmente estabelecido entre as partes. Constou do acórdão recorrido que, embora tenha havido aprovação administrativa de

novo cronograma pelo Município de Hortolândia, “a requerente não anuiu de nenhuma forma com a modificação do prazo contratual pactuado entre as partes”, e que “o referido aumento do prazo foi prejudicial ao autor, alterando o pacto firmado exclusivamente em favor da ré, violando o equilíbrio contratual”.

Concluiu ainda o Tribunal local, de forma expressa, que “a inexistência de justificativa plausível para o atraso na entrega da obra implica responsabilização da ré” (fl. 298, e-STJ). Ao apreciar os embargos de declaração (fls. 322 – 325, e-STJ), a Corte de origem reafirmou tais fundamentos e reiterou que a matéria havia sido devidamente enfrentada.

Diante disso, não procede a alegação de que o Tribunal estadual deixou de examinar a controvérsia relativa à prorrogação do prazo das obras. Na realidade, a tese foi apreciada e rejeitada a partir de premissas jurídicas e fáticas reputadas suficientes pelo órgão julgador para a solução da lide.

A agravante sustenta que o acórdão não analisou especificamente a cláusula contratual que previa a possibilidade de prorrogação do prazo das obras. Tal argumento, contudo, não tem o condão de configurar omissão juridicamente relevante. O ordenamento processual não exige do julgador resposta individualizada e exauriente a cada argumento invocado pelas partes, bastando que sejam expostas, de forma clara e coerente, as razões determinantes do convencimento judicial. O entendimento firmado pelo Tribunal estadual, no sentido de que a prorrogação administrativa não poderia produzir efeitos perante o adquirente diante da ausência de sua anuência e da quebra do equilíbrio contratual, revela fundamentação suficiente ao deslinde da controvérsia, ainda que sem menção expressa e individualizada a cada cláusula contratual invocada pela recorrente. A insurgência traduz, portanto, mero inconformismo com a conclusão adotada pela Corte de origem, hipótese que não se confunde com negativa de prestação jurisdicional.

A propósito, a jurisprudência desta Corte é pacífica:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO. PRECLUSÃO. POSSIBILIDADE. DEDUTÍVEL E DEDUZIDO. COISA JULGADA. DECISÃO MANTIDA.

[...] 2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

[...] (AgInt no AREsp n. 3.016.420/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO POR RECONHECIMENTO JUDICIAL DA IMPENHORABILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

[...] 6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal local apreciou de modo claro, objetivo e fundamentado os pontos relevantes da controvérsia, inexistindo vício apto a nulificar o acórdão recorrido.

[...] (REsp n. 2.189.784/TO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - CONTRATO DE FORNECIMENTO DE COMBUSTÍVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA CONHECER EM PARTE E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela parte recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes.

[...] (AgInt no AREsp n. 2.909.280/SC, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

1.2. Também não merece acolhimento a pretensão recursal quanto à alegada violação ao art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979.

A agravante sustenta que a prorrogação do cronograma das obras, autorizada pelo Poder Público e regularmente averbada na matrícula do empreendimento, produziria efeitos perante os adquirentes, sobretudo em razão da existência de previsão contratual expressa nesse sentido. Entretanto, o acórdão recorrido não afastou, em tese, a eficácia da prorrogação administrativa, tampouco declarou a impossibilidade jurídica de extensão do cronograma prevista na legislação de parcelamento do solo urbano. O que a Corte estadual concluiu, à luz das circunstâncias concretas do caso, foi que a dilação temporal promovida não poderia ser oposta ao adquirente demandante, diante da ausência de sua anuência e do reconhecimento de que a modificação lhe foi prejudicial, rompendo o equilíbrio contratual originalmente pactuado.

Impõe-se registrar, ainda, que o art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979 disciplina a aprovação do loteamento e o cronograma de execução das obras perante o Poder Público, não estabelecendo, por si só, modificação automática das obrigações contratuais privadas assumidas perante os adquirentes. Tal conclusão se impõe com ainda maior intensidade quando, como no caso dos autos, o Tribunal local reconheceu a ausência de anuência do consumidor e a ocorrência de desequilíbrio contratual. Nesse contexto, a norma invocada pela recorrente não tem o alcance por ela pretendido, não sendo suficiente, por si só, para afastar a responsabilidade da loteadora pelo atraso nas obras.

A conclusão alcançada pelo Tribunal de origem decorreu da análise conjunta do conteúdo do contrato firmado entre as partes, das circunstâncias específicas relacionadas ao atraso das obras, da extensão e dos efeitos concretos da prorrogação administrativa e da repercussão da dilação sobre a posição jurídica do consumidor. Desse modo, acolher a tese recursal exigiria, inevitavelmente, o reexame do contexto fático-probatório delineado nos autos e a reinterpretação das cláusulas contratuais pactuadas, providências inviáveis em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

Não procede, portanto, a alegação de que a controvérsia seria exclusivamente jurídica. A premissa central adotada pelo Tribunal de origem, consistente na inexistência de anuência do adquirente e na ocorrência de modificação prejudicial do equilíbrio contratual, possui inequívoco conteúdo fático e foi construída a partir da interpretação do ajuste firmado entre as partes e das circunstâncias concretas do empreendimento.

Para afastar a mora da loteadora e reconhecer a plena eficácia da prorrogação administrativa perante o consumidor, seria indispensável rever as conclusões alcançadas pela instância ordinária acerca do alcance da cláusula contratual, da extensão da anuência do adquirente, da natureza da prorrogação implementada e dos efeitos concretos por ela produzidos, providência que encontra óbice direto nas Súmulas 5 e 7/STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE ENTREGA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. TAXA DE OBRA. RESTITUIÇÃO. CAUSADORA DA DESPESA. ACÓRDÃO EM PERFEITA CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. PRECEDENTE. SÚMULA 83/STJ. 3. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Estando a conclusão do Tribunal local alicerçada em elementos fático-probatórios existentes nos autos e termos contratuais, descabe a esta Corte Superior a revisão do posicionamento adotado, ante a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, ultrapassado o prazo para a conclusão das unidades imobiliárias, não podem ser cobrados do adquirente encargos contratados para incidir no período de construção, entre eles, os juros de obra.

3. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.988.491/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. NOVA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 5/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. PREJUDICADO.

1. Ação monitoria.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere ao descumprimento contratual afastar a incidência da multa pela rescisão do contrato e ao pagamento da última parcela da avença, envolve o reexame de fatos e provas bem como a reinterpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

4. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.051.956/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 15/6/2022.)

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. CLÁUSULA DE COPARTICIPAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, e interpretação de cláusulas contratuais, concluiu que não havia previsão no contrato de cláusula de coparticipação. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria, necessariamente, reexame de fatos, provas, e cláusulas contratuais, o que é vedado em razão dos óbices das Súmula 5 e 7 do STJ.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.785.783/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022.)

2. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.155.422 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0016367-2

Número de Origem:
10006646920248260229

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LOTEADORA HORTOLANDIA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894
FÁBIO MAIA GARRIDO TEBET - SP320661
SAMIRA MARQUES DANIELON - SP298629
JÚLIA ALVES MARCELLO - SP470488

AGRAVADO : JESUS DOS REIS PORTO

ADVOGADO : RONILSON MARCIO EVARISTO - SP420436

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LOTEADORA HORTOLANDIA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894
FÁBIO MAIA GARRIDO TEBET - SP320661
SAMIRA MARQUES DANIELON - SP298629
JÚLIA ALVES MARCELLO - SP470488

AGRAVADO : JESUS DOS REIS PORTO

ADVOGADO : RONILSON MARCIO EVARISTO - SP420436

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026