SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3178013 - SP (2026/0045823-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ARENA 11 INCORPORACOES SPE LTDA.
AGRAVANTE	:	EVENMOB CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488
		THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO	:	CARLAILE PRIMO DOS SANTOS
AGRAVADO	:	FANI PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	MARCOS ROBERTO GIANELO - SP195814

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ÓBICES SUMULARES. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE FATOS E PROVAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em demanda de anulação ou rescisão de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária, cumulada com restituição de comissão de corretagem e indenização por danos morais. Sentença de improcedência reformada em apelação pelo Tribunal de origem para condenar à restituição dos valores pagos.
2. No recurso especial, fundado nas alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da Constituição Federal, Recorrente alegou violação ao art. 927, III, do Código de Processo Civil e ofensa ao Tema 938/STJ, afirmando tratar-se de matéria exclusivamente jurídica. A Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de origem inadmitiu o recurso com base no art. 1.030, V, do CPC, apontando incidência da Súmula 7/STJ. Em agravo (art. 1.042 do CPC), a decisão monocrática manteve o não conhecimento do especial por: (a) dissociação das razões recursais em relação aos fundamentos do acórdão recorrido (Súmula 284/STF); (b) necessidade de reexame de cláusulas contratuais e de fatos e provas (Súmulas 5 e 7/STJ); e (c) deficiência do cotejo analítico e prejudicialidade do dissídio diante do óbice da Súmula 7/STJ.
3. Agravante sustenta incompatibilidade lógica entre os óbices sumulares apontados, o efetivo enfrentamento da ratio decidendi do acórdão recorrido (Tema 938/STJ e art. 927, III, do CPC) e inexistência de interposição pela alínea “c”.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se: (i) os óbices das Súmulas 284/STF e 7/STJ podem incidir cumulativamente sem contradição lógica; (ii) subsiste fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido não impugnado nas razões do recurso especial, atraindo a Súmula 283/STF; (iii) o acolhimento da tese recursal demanda reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório, incidindo as Súmulas 5 e 7/STJ; e (iv)

Documento eletrônico VDA59721103 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:00
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: d4f5ee6a-1a21-4e60-bf83-1c2ba635e8e8

houve interposição do recurso especial pela alínea “c”, com cotejo analítico adequado, ou se o dissídio jurisprudencial está prejudicado em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

5. Os óbices das Súmulas 284/STF (deficiência de fundamentação) e 7/STJ (reexame de fatos e provas) operam em planos distintos — regularidade formal e cognição extraordinária — e podem incidir cumulativamente no mesmo recurso sem contradição lógica.
6. A subsistência de fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido — falha na prestação do serviço de intermediação e responsabilidade solidária, com base nos arts. 14 e 34 do Código de Defesa do Consumidor — não impugnado especificamente nas razões do especial, atrai a incidência da Súmula 283/STF e impede o conhecimento do recurso.
7. As razões do recurso especial mostram-se dissociadas dos fundamentos determinantes do acórdão recorrido, o que obsta a exata compreensão da controvérsia e atrai o óbice da Súmula 284/STF.
8. O acolhimento da tese de validade da cláusula de corretagem com base no Tema 938/STJ exigiria reinterpretação de cláusulas contratuais e revisão das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.
9. O recurso especial foi deduzido também pela alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal, mas o cotejo analítico é deficiente, pois não demonstrada a similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas, incidindo o óbice da Súmula 284/STF.
10. Ainda que superado o vício formal, o dissídio jurisprudencial resta prejudicado, porque a aferição da similitude fática demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.
IV. Dispositivo e tese
11. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido, mantido o não conhecimento do recurso especial.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, 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, 31 de agosto de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA59721103 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:00
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: d4f5ee6a-1a21-4e60-bf83-1c2ba635e8e8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3178013 - SP (2026/0045823-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ARENA 11 INCORPORACOES SPE LTDA.
AGRAVANTE	:	EVENMOB CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488
		THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO	:	CARLAILE PRIMO DOS SANTOS
AGRAVADO	:	FANI PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	MARCOS ROBERTO GIANELO - SP195814

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ÓBICES SUMULARES. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE FATOS E PROVAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em demanda de anulação ou rescisão de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária, cumulada com restituição de comissão de corretagem e indenização por danos morais. Sentença de improcedência reformada em apelação pelo Tribunal de origem para condenar à restituição dos valores pagos.

2. No recurso especial, fundado nas alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da Constituição Federal, Recorrente alegou violação ao art. 927, III, do Código de Processo Civil e ofensa ao Tema 938/STJ, afirmando tratar-se de matéria exclusivamente jurídica. A Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de origem inadmitiu o recurso com base no art. 1.030, V, do CPC, apontando incidência da Súmula 7/STJ. Em agravo (art. 1.042 do CPC), a decisão monocrática manteve o não conhecimento do especial por: (a) dissociação das razões recursais em relação aos fundamentos do acórdão recorrido (Súmula 284/STF); (b) necessidade de reexame de cláusulas contratuais e de fatos e provas (Súmulas 5 e 7/STJ); e (c) deficiência do cotejo analítico e prejudicialidade do dissídio diante do óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravante sustenta incompatibilidade lógica entre os óbices sumulares apontados, o efetivo enfrentamento da ratio decidendi do acórdão recorrido (Tema 938/STJ e art. 927, III, do CPC) e inexistência de interposição pela alínea “c”.

Documento eletrônico VDA59380147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:11
Código de Controle do Documento: f11ab2a0-afd9-4cc0-85ec-fa22faa77b3d

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se: (i) os óbices das Súmulas 284/STF e 7/STJ podem incidir cumulativamente sem contradição lógica; (ii) subsiste fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido não impugnado nas razões do recurso especial, atraindo a Súmula 283/STF; (iii) o acolhimento da tese recursal demanda reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório, incidindo as Súmulas 5 e 7/STJ; e (iv) houve interposição do recurso especial pela alínea "c", com cotejo analítico adequado, ou se o dissídio jurisprudencial está prejudicado em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

5. Os óbices das Súmulas 284/STF (deficiência de fundamentação) e 7/STJ (reexame de fatos e provas) operam em planos distintos — regularidade formal e cognição extraordinária — e podem incidir cumulativamente no mesmo recurso sem contradição lógica.

6. A subsistência de fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido — falha na prestação do serviço de intermediação e responsabilidade solidária, com base nos arts. 14 e 34 do Código de Defesa do Consumidor — não impugnado especificamente nas razões do especial, atrai a incidência da Súmula 283/STF e impede o conhecimento do recurso.

7. As razões do recurso especial mostram-se dissociadas dos fundamentos determinantes do acórdão recorrido, o que obsta a exata compreensão da controvérsia e atrai o óbice da Súmula 284/STF.

8. O acolhimento da tese de validade da cláusula de corretagem com base no Tema 938/STJ exigiria reinterpretação de cláusulas contratuais e revisão das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

9. O recurso especial foi deduzido também pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, mas o cotejo analítico é deficiente, pois não demonstrada a similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas, incidindo o óbice da Súmula 284/STF.

10. Ainda que superado o vício formal, o dissídio jurisprudencial resta prejudicado, porque a aferição da similitude fática demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo e tese

11. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido, mantido o não conhecimento do recurso especial.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno (e-STJ Fls. 925-932), interposto por **ARENA 11 INCORPORAÇÕES SPE LTDA.** e **EVENMOB CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.**, contra decisão monocrática (e-STJ Fls. 915-921) que, com fundamento no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, **CARLAILE PRIMO DOS SANTOS** e **FANI PEREIRA DOS SANTOS** ajuizaram, em face das ora agravantes, ação de anulação ou rescisão de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária, cumulada com restituição da quantia de R$ 14.280,00 (quatorze mil, duzentos e oitenta reais), paga a título de comissão de corretagem, e com indenização por danos morais.

Documento eletrônico VDA59380147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:11
Código de Controle do Documento: f11ab2a0-afd9-4cc0-85ec-fa22faa77b3d

Sobreveio sentença de improcedência.

Interposta apelação pelos autores, a 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento ao recurso para reformar a sentença e condenar as rés à restituição do montante pago, em acórdão assim ementado (e-STJ Fls. 851-860):

> *"APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Contrato celebrado mediante erro. Pedidos de rescisão ou anulação e indenização por danos morais deduzidos pelos compradores. Improcedência em primeiro grau. Inconformismo. FALHA NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS. Reconhecimento. Os elementos constantes nos autos demonstram que os apelantes foram ludibriados em mais de uma oportunidade pelo corretor, preposto da empresa intermediadora, e somente realizaram pagamentos por acreditaram que o financiamento havia sido aprovado e que o valor da entrada estava englobado no montante pago. Manifesta falha na prestação do serviço de intermediação. Responsabilidade das fornecedoras. Exegese do arts. 14 e 34 do CDC. Devolução da quantia paga, com juros e correção. Pretensão parcialmente procedente. Sucumbência recíproca. RECURSO PROVIDO."*

Opostos embargos de declaração pelas rés, foram rejeitados (e-STJ Fls. 865-868).

Nas razões do recurso especial (e-STJ Fls. 871-883), fundado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, as recorrentes apontaram violação ao art. 927, III, do Código de Processo Civil, sustentando, em síntese: a) que o acórdão recorrido teria afastado a tese firmada no Tema 938/STJ quanto à validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, sem proceder à necessária distinção; b) e que a controvérsia seria exclusivamente jurídica, a afastar o óbice da Súmula 7/STJ.

Em capítulo próprio, transcreveram o teor do art. 105, III, "c", da Constituição Federal, sob o argumento de divergência interpretativa quanto à lei federal (e-STJ Fl. 873).

A Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial, com base no art. 1.030, V, do CPC, ao fundamento de não demonstração da vulneração ao dispositivo invocado e de incidência da Súmula 7/STJ (e-STJ Fls. 891-892).

Interposto agravo (art. 1.042 do CPC) — e-STJ Fls. 895-903 —, sobreveio a decisão monocrática ora agravada, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, ao fundamento de que: (a) as razões recursais estavam dissociadas dos fundamentos do acórdão impugnado, sem impugnação específica destes, incidindo a Súmula 284/STF; (b) a pretensão demandava o reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, atraindo as Súmulas 5 e 7/STJ; e (c) quanto à alínea "c", não comprovado o cotejo analítico e prejudicada a divergência ante o óbice da Súmula 7/STJ.

Documento eletrônico VDA59380147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:11
Código de Controle do Documento: f11ab2a0-afd9-4cc0-85ec-fa22faa77b3d

Em suas razões de agravo interno (e-STJ Fls. 925-932), a parte agravante sustenta, em síntese: (i) que os óbices das Súmulas 284/STF e 7/STJ seriam logicamente incompatíveis, pois, se o recurso não houvesse enfrentado os fundamentos do acórdão, não se poderia concluir que sua análise implicaria reexame de fatos; (ii) que o recurso especial efetivamente enfrentou a *ratio decidendi* do acórdão recorrido, notadamente quanto à aplicação indevida do Tema 938/STJ, à violação ao art. 927, III, do CPC e à ausência de *distinguishing*, cuidando-se de matéria exclusivamente jurídica; e (iii) que o recurso especial não fora deduzido pela alínea "c" do permissivo constitucional, razão pela qual seria descabida a exigência de cotejo analítico próprio do dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões apresentadas.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual ela deve ser mantida por seus próprios fundamentos, ora acrescidos do óbice da Súmula 283/STF.

1. Da delimitação da controvérsia recursal

A decisão monocrática agravada não conheceu do recurso especial com esteio em óbices formais autônomos e suficientes, cada um deles bastante, por si só, à manutenção do não conhecimento, quais sejam: (a) a dissociação entre as razões recursais e os fundamentos do acórdão impugnado (Súmula 284/STF); (b) a necessidade de reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório (Súmulas 5 e 7/STJ); e (c) a prejudicialidade do exame da divergência deduzida pela alínea "c".

A parte agravante opõe-se a esses fundamentos sustentando, em essência, a incompatibilidade lógica entre os óbices, o efetivo enfrentamento da *ratio decidendi* do julgado e a inexistência de recurso pela alínea "c".

Firmada a premissa de que a higidez de qualquer dos óbices autônomos é suficiente para manter o não conhecimento do recurso especial, passa-se ao exame de cada ponto.

2. Da inexistência de incompatibilidade lógica entre os óbices das Súmulas 284/STF e 7/STJ

Sustenta a parte agravante que a decisão monocrática incorreria em contradição ao reconhecer, simultaneamente, a ausência de impugnação específica dos fundamentos do acórdão recorrido (Súmula 284/STF) e a necessidade de reexame fático-probatório para o exame da controvérsia (Súmulas 5 e 7/STJ).

Documento eletrônico VDA59380147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:11
Código de Controle do Documento: f11ab2a0-afd9-4cc0-85ec-fa22faa77b3d

A insurgência não prospera.

Os óbices das Súmulas 284/STF e 7/STJ operam em planos diversos e não se excluem.

O primeiro situa-se no plano da regularidade formal da impugnação, e diz respeito à deficiência de fundamentação que impede a exata compreensão da controvérsia.

O segundo situa-se no plano da cognição vedada nesta instância extraordinária, e diz respeito à impossibilidade de revolvimento do suporte fático da causa.

Nada impede que um mesmo recurso especial padeça, a um só tempo, de impugnação dissociada dos fundamentos do julgado e de pretensão que, para ser acolhida, dependa do reexame de fatos e provas.

Afasta-se, assim, a alegação de contradição interna da decisão agravada.

3. Da subsistência de fundamentos autônomos não impugnados — Súmula 283/STF

A decisão agravada merece subsistir, ainda, por fundamento que ora se acrescenta: o óbice da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal, segundo a qual *"é inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles"*, enunciado aplicável por analogia ao recurso especial.

Na espécie, o acórdão recorrido assentou-se em fundamentos próprios e independentes para reformar a sentença e impor às rés a obrigação de restituir, todos calcados no exame das cláusulas do instrumento e do acervo probatório dos autos, notadamente o reconhecimento de falha na prestação do serviço de intermediação e da responsabilidade solidária das fornecedoras pela conduta de seu preposto, à luz dos arts. 14 e 34 do Código de Defesa do Consumidor.

As razões do recurso especial, contudo, confinaram a sua impugnação à alegada violação ao art. 927, III, do Código de Processo Civil e à inobservância do Tema 938/STJ, relativo à validade da cláusula contratual de transferência da comissão de corretagem ao promitente-comprador.

Não se voltaram, porém, contra o fundamento determinante do julgado — a falha na prestação do serviço e a responsabilidade solidária das fornecedoras, reconhecidas a partir da conduta do preposto —, que permaneceu íntegro e, por si só, sustenta a conclusão do acórdão recorrido, independentemente da discussão sobre a validade abstrata da cláusula de corretagem.

Documento eletrônico VDA59380147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:11
Código de Controle do Documento: f11ab2a0-afd9-4cc0-85ec-fa22faa77b3d

A subsistência de fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido, não impugnado nas razões do apelo nobre, atrai o óbice da Súmula 283/STF, conforme firme orientação desta Corte Superior:

> *"A manutenção de argumento que, por si só, sustenta o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do recurso especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal"* (AgInt no AREsp 1.791.138/MG, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 24/05/2021).
>
> Em idêntico rumo:
>
> *"A ausência de impugnação específica, nas razões do recurso especial, de fundamentos do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF"* (AgInt no AREsp 1.517.980/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 12/05/2021).

Pela mesma razão, e na linha do quanto reconhecido na decisão agravada, as razões recursais revelam-se dissociadas dos fundamentos determinantes do acórdão impugnado, deficiência que, por si só, obsta a exata compreensão da controvérsia e atrai o óbice da Súmula 284/STF.

4. Da incidência das Súmulas 5 e 7/STJ

Ainda que assim não fosse, a pretensão recursal esbarraria nos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

A conclusão do Tribunal de origem decorreu da análise das cláusulas do compromisso de compra e venda e dos elementos concretos dos autos, em especial da conduta dos intermediadores, das tratativas que antecederam a contratação e da destinação dos valores desembolsados pelos compradores.

Conferir acolhida à tese recursal — para reconhecer que a hipótese se subsumiria, sem ressalvas, à validade da cláusula de corretagem afirmada no Tema 938/STJ — pressuporia rever as premissas fáticas fixadas pela origem e reinterpretar o conteúdo do instrumento contratual, providências vedadas em recurso especial, *ex vi* das Súmulas 5 e 7/STJ, segundo as quais, respectivamente, *"a simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial"* e *"a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"*.

Nesse sentido:

> *"Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça)"* (AgInt no AREsp 2.243.705/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 20/10/2023)

A alegação da parte agravante de que a controvérsia seria exclusivamente jurídica não infirma o óbice. Isso porque a tese recursal não parte das premissas fáticas tal como assentadas pelo acórdão recorrido, mas as contesta, pretendendo reenquadrar a conduta dos intermediadores e o alcance das cláusulas contratuais, o que reclama, inequivocamente, o reexame do suporte fático da causa.

Documento eletrônico VDA59380147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:11
Código de Controle do Documento: f11ab2a0-afd9-4cc0-85ec-fa22faa77b3d

5. Da efetiva dedução do recurso pela alínea "c" e de sua prejudicialidade

Sustenta, por fim, a parte agravante que o recurso especial não teria sido fundamentado na alínea "c" do permissivo constitucional, razão pela qual seria descabida a exigência do cotejo analítico próprio do dissídio jurisprudencial.

A alegação não encontra amparo nos autos.

Diversamente do afirmado, o recurso especial foi expressamente deduzido também pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, tendo a parte recorrente transcrito o respectivo permissivo e a ele se reportado em capítulo próprio das razões recursais (e-STJ Fl. 873). Não por outro motivo o recurso foi processado e a decisão monocrática agravada examinou a controvérsia sob ambas as alíneas "a" e "c", como, de resto, expressamente consignado.

Assentada a efetiva dedução do recurso pela alínea "c", revela-se correta a decisão agravada ao reconhecer a deficiência do cotejo analítico — que exige, além da transcrição dos trechos confrontados, a demonstração da similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas —, incidindo, no ponto, a Súmula 284/STF.

De todo modo, ainda que assim não fosse, o exame da divergência jurisprudencial restaria prejudicado, porquanto a tese deduzida pela alínea "c" tem por objeto a mesma questão veiculada sob a alínea "a", já obstaculizada pelo óbice da Súmula 7/STJ. Como assentado nesta Corte, *"o recurso especial não pode ser conhecido com fundamento na alínea c do permissivo constitucional, porquanto o óbice da Súmula n. 7/STJ impede o exame do dissídio jurisprudencial quando, para a comprovação da similitude fática entre os julgados confrontados, é necessário o reexame de fatos e provas"* (AgInt no REsp 2.175.976/DF, Relatora Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, DJEN de 20/02/2025). **Destaquei.**

6. Em síntese, a decisão monocrática não comporta reparo.

As razões do recurso especial revelam-se dissociadas dos fundamentos determinantes do acórdão recorrido e não abrangem todos os fundamentos autônomos e suficientes do julgado (Súmulas 283 e 284/STF); o acolhimento da pretensão reclamaria a reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório (Súmulas 5 e 7/STJ); e a divergência jurisprudencial, conquanto efetivamente deduzida, esbarra na deficiência do cotejo analítico e na prejudicialidade decorrente do óbice da Súmula 7/STJ. A higidez de qualquer desses fundamentos, isoladamente considerado, é bastante para manter o não conhecimento do recurso especial.

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

É como voto.

Documento eletrônico VDA59380147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:11
Código de Controle do Documento: f11ab2a0-afd9-4cc0-85ec-fa22faa77b3d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.178.013 / SP

Número Registro: 2026/0045823-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10099064720218260006

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ARENA 11 INCORPORACOES SPE LTDA.
AGRAVANTE	: EVENMOB CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	: ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488
	THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO	: CARLAILE PRIMO DOS SANTOS
AGRAVADO	: FANI PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO	: MARCOS ROBERTO GIANELO - SP195814

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ARENA 11 INCORPORACOES SPE LTDA.
AGRAVANTE	: EVENMOB CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	: ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488
	THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO	: CARLAILE PRIMO DOS SANTOS
AGRAVADO	: FANI PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO	: MARCOS ROBERTO GIANELO - SP195814

Documento eletrônico VDA59620562 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:52:52
Código de Controle do Documento: 930abcd8-cdc8-4e6d-95fa-23c4da679b63

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, 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, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59620562 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:52:52
Código de Controle do Documento: 930abcd8-cdc8-4e6d-95fa-23c4da679b63