SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3226701 - SP (2026/0107460-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	MARCELO GIULIANO SILVEIRA DE SOUSA
AGRAVANTE	:	LUCIANE SILVEIRA DE SOUSA
ADVOGADOS	:	FELIPE MORA FUJII - SP375259
		CASSIO SANTOS DE AVILA RIBEIRO JUNIOR - SP375041
		GUSTAVO RODRIGUES VALLES - SP385399
		ALESSANDRO ALBERTO FRANCO - SP484637
		PEDRO HENRIQUE BELINI DE MELO - SP467648
		ANA ELISA DUARTE DE MEDEIROS - SP494295
AGRAVADO	:	CONGESA ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA
AGRAVADO	:	DOM PEDRO1 INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RAPHAEL STORANI MANTOVANI - SP278128
		BRUNO JOSE CAPANEMA DOS REIS - SP325799

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO BANCÁRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. SÚMULA 7 DO STJ. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS ABUSIVAS. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO TRIBUNAL DE ORIGEM. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o acórdão de origem enfrenta suficientemente as questões suscitadas, afastando a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. A simples aplicação do Código de Defesa do Consumidor não impõe a inversão do ônus da prova, uma vez que esta não é automática. Precedentes.

3. Cabe ao magistrado a análise das alegações de verossimilhança e de sua hipossuficiência, conceitos intrinsecamente ligados ao conjunto fático-probatório dos autos e ausentes no presente caso, consoante delineado nas instâncias ordinárias, cujo reexame é vedado em recurso especial. Súmula 7/STJ.

4. O Tribunal de origem, em acurada análise do instrumento contratual, das provas e do contexto fático dos autos, a respeito da existência de cláusulas abusivas, concluiu pelo afastamento da responsabilidade da parte recorrida, fundamentado na inexistência de qualquer promessa de prazo para liberação da documentação de financiamento ou de manutenção das condições negociais firmadas. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA60481613 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:08:29
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 8f564346-0c7c-4b5d-8006-7dab7d54d06e

5. 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 22/09/2026 a 29/09/2026, 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60481613 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:08:29
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 8f564346-0c7c-4b5d-8006-7dab7d54d06e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3226701 - SP (2026/0107460-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	MARCELO GIULIANO SILVEIRA DE SOUSA
AGRAVANTE	:	LUCIANE SILVEIRA DE SOUSA
ADVOGADOS	:	FELIPE MORA FUJII - SP375259
		CASSIO SANTOS DE AVILA RIBEIRO JUNIOR - SP375041
		GUSTAVO RODRIGUES VALLES - SP385399
		ALESSANDRO ALBERTO FRANCO - SP484637
		PEDRO HENRIQUE BELINI DE MELO - SP467648
		ANA ELISA DUARTE DE MEDEIROS - SP494295
AGRAVADO	:	CONGESA ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA
AGRAVADO	:	DOM PEDRO1 INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RAPHAEL STORANI MANTOVANI - SP278128
		BRUNO JOSE CAPANEMA DOS REIS - SP325799

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO BANCÁRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. SÚMULA 7 DO STJ. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS ABUSIVAS. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO TRIBUNAL DE ORIGEM. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o acórdão de origem enfrenta suficientemente as questões suscitadas, afastando a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. A simples aplicação do Código de Defesa do Consumidor não impõe a inversão do ônus da prova, uma vez que esta não é automática. Precedentes.

3. Cabe ao magistrado a análise das alegações de verossimilhança e de sua hipossuficiência, conceitos intrinsecamente ligados ao conjunto fático-probatório dos autos e ausentes no presente caso, consoante delineado nas instâncias ordinárias, cujo reexame é vedado em recurso especial. Súmula 7/STJ.

4. O Tribunal de origem, em acurada análise do instrumento contratual, das provas e do contexto fático dos autos, a respeito da existência de cláusulas abusivas, concluiu pelo afastamento da responsabilidade da parte recorrida, fundamentado na inexistência de qualquer promessa de prazo para liberação da documentação de financiamento ou de manutenção das condições negociais firmadas. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA60162871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:07
Código de Controle do Documento: 6246e87c-8c02-498f-8acb-7f8566953418

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MARCELO GIULIANO SILVEIRA DE SOUSA e OUTRO contra decisão monocrática proferida por esta Relatoria (e-STJ, fls. 589/594), que conheceu do agravo para negar provimento a seu apelo nobre.

A parte agravante, em suas razões recursais, sustenta, em síntese, que a decisão merece reconsideração, alegando, para tanto, que "*Não se discute se o contrato impunha às recorridas o dever de assegurar a aprovação do financiamento, nem se o conjunto probatório admite reconstrução diversa daquela adotada pelo Tribunal de Justiça. O que se submete à apreciação desta Corte é questão anterior: saber se a decisão agravada apreciou o Recurso Especial a partir da matéria efetivamente devolvida ao Superior Tribunal de Justiça*" (e-STJ, fl. 599).

Requer a reconsideração da decisão ou sua reforma pela Turma julgadora.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação (e-STJ, fls. 611/620).

É o relatório.

VOTO

Cabe examinar, no presente agravo interno, tão somente a parte impugnada da decisão hostilizada, permanecendo incólumes os fundamentos não refutados pela parte agravante.

O inconformismo não merece acolhimento.

Pois bem, consoante consignado na decisão ora recorrida, em seu recurso especial (e-STJ, fls. 524/533), os recorrentes alegam violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(I) Arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, § 1º, II, do CPC, pois teria havido vício de fundamentação e omissão no acórdão recorrido, que não enfrentou, de modo específico, as teses jurídicas suscitadas sobre a inversão do ônus da prova, a índole abusiva contratual e a boa-fé objetiva.

(II) Art. 6º, VIII, do CDC e art. 373, § 1º, do CPC, já que seria caso de inversão do ônus probatório, diante da verossimilhança das alegações e da hipossuficiência técnica dos consumidores, bem como porque os documentos estão em poder exclusivo das recorridas.

(III) Arts. 30 e 51, I e IV, do CDC, ante a existência de cláusulas abusivas relativas à ausência de prazo para a entrega de documentos necessários ao financiamento, permitindo a atualização pelo INCC, e benefício indevido do fornecedor, além do descumprimento da vinculação da oferta.

(IV) Art. 374, III, do CPC, pois a parte recorrida não impugnou especificamente a alegação de índole abusiva do contrato, tornando incontroversa a matéria.

Documento eletrônico VDA60162871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:07
Código de Controle do Documento: 6246e87c-8c02-498f-8acb-7f8566953418

(V) Arts. 113 e 422 do CC e art. 30 do CDC, porque as recorridas adotaram comportamento contraditório, frustrando a legítima expectativa criada na negociação sobre celeridade na entrega de documentos e condições do financiamento, violando a boa-fé objetiva e a vinculação da oferta.

No caso, a controvérsia cinge a validade de cláusulas contratuais em promessa de compra e venda de imóvel, especialmente quanto à inexistência de obrigação da promitente-vendedora de viabilizar o financiamento bancário ou de observar prazo para fornecimento de documentos do imóvel.

O Tribunal *a quo*, mantendo a sentença por seus próprios fundamentos, consignou inexistir previsão contratual que denotasse o compromisso das recorridas quanto ao prazo para a liberação da documentação necessária à garantia do financiamento bancário do imóvel, bem como apontou a ausência de comprovação de promessa de manutenção das condições da negociação.

O Sodalício destacou, ainda, não haver razões para a inversão do ônus probatório, apontando para a ausência de hipossuficiência dos recorrentes e da verossimilhança das infomações, além de afastar o alegado abuso no instrumento contratual. De fato, divisam-se os seguintes fundamentos extraídos do acórdão recorrido, *litteris* (e-STJ, fls. 502/506):

> *"Tendo em vista o conjunto probatório dos autos, inviável afastar os termos da sentença, a qual fica mantida por seus próprios fundamentos, ora adotados como razão de decidir, nos termos do art. 252 do RITJ.*
> (...)
> *Consoante bem fundamentado pela r. sentença de fls. 331/337,* ***contratualmente inexistiu responsabilidade das requeridas na obtenção do financiamento e/ou prazo para entrega de documentos para tal fim, ausente, ainda, prova de terem as requeridas prometido a manutenção dos juros apontados à época das negociações.***
> *In casu, o juízo de primeiro grau fora expresso ao dispor:*
>> *"No mérito, o pedido é improcedente.*
>> *Inicialmente, aplicam-se à espécie as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, em razão da relação de consumo entre as partes, diante da comprovação de aquisição de imóvel pela autora/ consumidora junto à parte ré (artigos 2º e 3º do CDC).*
>> *A incidência de normas consumeristas não serve de arrimo, no entanto, ao acolhimento da pretensão inicial.* ***Outrossim, inviável a inversão do ônus da prova no presente caso, pois não há verossimilhança nas alegações, nos termos do artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor.***
>> ***Em que pesem os argumentos iniciais, tem-se o tempo necessário na obtenção do financiamento enseja a correção monetária, posto que ela não é um acréscimo no preço, e sim mera atualização do preço atingido pela inflação.***
>> ***Necessário destacar que não consta no contrato celebrado entre as partes qualquer responsabilidade da ré pelo financiamento a ser contratado pelo comprador.***
>> *Ademais, não se vislumbra a indigitada demora das requeridas, sequer há notícia da efetiva data de entrega do imóvel, de modo que é forçoso concluir que os autores tinham ciência sobre a entrega do imóvel, aquiescendo com a data prevista de entrega do bem.*
>> ***Não se vislumbra a culpa da requerida por eventual atraso na obtenção do financiamento pelos autores, porquanto, como já***

Documento eletrônico VDA60162871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:07
Código de Controle do Documento: 6246e87c-8c02-498f-8acb-7f8566953418

mencionado alhures, não consta em qualquer documento juntado aos autos a data precisa da obrigação de entrega de documentos pela ré.
Conforme orientação emanada de julgados do Superior Tribunal de Justiça, havendo previsão contratual, como na espécie (cláusula 9.2, "c"), forçoso reconhecer a inexistência de abuso ou ilegalidade na utilização do referido INCC para a correção das prestações durante o período de construção, (...)
Assim, não há que se falar em ilicitude no repasse de juros se não há como inferir o efetivo prazo ajustado para a entrega dos documentos, quiçá do imóvel e, consequentemente, eventual demora imputada à ré.
No tocante à entrega do imóvel, por sua vez, consta do Instrumento particular de Promessa de Venda e Compra (fl. 11), que a data prevista para a conclusão da obra da casa é 30 de abril de 2024, não havendo comprovação de qualquer atraso ou culpa imputável à ré.
Ademais, verifica-se que foram celebrados Instrumentos Particulares de Aditamento (fls. 292/295 e 296/299), tendo como objeto a alteração do projeto de construção do imóvel (C.2 fl. 292) e aquisição de kit de acabamentos (C.2 fl. 296), por opção do comprador.
Não bastasse, a parte autora não se desincumbiu do ônus de provar a alegada promessa ou garantia de taxa de juros de 7,5% pelas requeridas, ônus que lhe incumbia na forma do art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil.
Ao revés, o contrato assinado pelas partes prevê expressamente que o comprador se obriga "a cumprir as condições necessárias no momento da aprovação de crédito, bem como as que estiverem em vigor na época em que for concedido o financiamento" (cláusula 9.4 fl. 22), não havendo que se falar direito adquirido à manutenção da taxa de juros, seja porque se trata de procedimento a cargo da instituição financeira, seja porque não se logrou êxito em comprovar que houve promessa de manutenção da taxa de 7,5% pelas requeridas.
A saber, ainda que de fato fosse informado à parte autora a taxa de financiamento de 7,5% (nas conversas juntadas, há apenas menção de tal informação pelos próprios autores), isto não representa necessariamente que as taxas serão mantidas sob qualquer hipótese, pois se tratava de condição vigente à época da negociação e, nos termos do contrato, o comprador se obrigou a cumprir as condições necessárias no momento de concessão do financiamento."
Assim, tendo a parte autora firmado o mencionado instrumento com plena ciência de todos os termos em que foram constituídos, inclusive quanto aos valores, data base, índice de correção, forma de cálculo, pagamentos e os encargos previstos para incidir na hipótese de inadimplência, ***e não havendo abusividade a ser reconhecida, a improcedência da demanda é de rigor."***
(...)

Adotados os fundamentos da r. sentença, acrescento que, como bem observado pelo juízo de origem, ***o instrumento de fls. 11/33 não traz qualquer disposição a respeito da forma, prazo ou data para entrega e/ou assinatura de documentos relativos ao contrato de financiamento por parte da promitente vendedora, muito menos sua responsabilidade pelo sucesso dos promitentes compradores na obtenção do financiamento,*** *motivo pelo qual não se pode acolher a alegação dos autores na demora da apelada.*
(...)
Pertinente consignar que a alegação dos autores/apelantes de que "a demora na entrega dos mencionados documentos se deu por culpa das Recorridas, que, após a contratação, promoveram a alteração dos projetos estruturais do empreendimento imobiliário, o que demandou novas avaliações e aprovações pela instituição financeira e postergou sobremaneira a liberação do financiamento, entende-se que o mencionado atraso não pode ser imputado aos Recorrentes." (fls.356), não encontra verossimilhança com os documentos de fls. 292/295 e 296/299, como bem observou o juízo de origem: "Ademais,

Documento eletrônico VDA60162871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:07
Código de Controle do Documento: 6246e87c-8c02-498f-8acb-7f8566953418

verifica-se que foram celebrados Instrumentos Particulares de Aditamento (fls. 292/295 e 296/299), tendo como objeto a alteração do projeto de construção do imóvel (C.2 fl. 292) e aquisição de kit de acabamentos (C.2 fl. 296), por opção do comprador." (fls. 335)." [g.n]

Consoante se extrai do excerto supratranscrito, o Tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio de forma suficientemente ampla, clara e fundamentada, motivo pelo qual não se verifica a ofensa aos artigos 489 e 1.022 do CPC/2015. Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO MÉDICO-HOSPITALAR. CIRURGIA ORTOGNÁTICA. CIRURGIÕES DENTISTAS. RESPONSABILIDADE CIVIL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. CULPA DE TERCEIRO. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DANOS MORAIS. 'QUANTUM' INDENIZATÓRIO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICOPROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA DE MANDATO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DECISÃO MANTIDA.
1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
(...)
9. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 2.195.469/MG, relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA,** Quarta Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 3/7/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. DENUNCIAÇÃO À LIDE. NÃO OBRIGATORIEDADE. SÚMULA 83/STJ. COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO AO STATUS QUO. SÚMULA 83/STJ. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC NÃO VERIFICADA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.
1. Decisão agravada reconsiderada. Novo exame do feito.
2. A parte não procedeu ao necessário cotejo analítico, uma vez que falhou em demonstrar a similitude fático-jurídica dos casos, pois a simples transcrição de ementa não é suficiente para suprir esse requisito.
3. A mera citação de dispositivo legal, sem a expressa indicação e demonstração de ofensa, atrai a incidência da Súmula 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."
4. O Código de Processo Civil de 2015 não prevê a obrigatoriedade da denunciação da lide em nenhuma de suas hipóteses. Ao contrário, assegura o exercício do direito de regresso por ação autônoma quando indeferida, não promovida ou proibida. Incidência da Súmula 83/STJ.
5. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quoante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.
6. O Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre os tópicos que considerou pertinentes para a resolução da lide, de forma que não

Documento eletrônico VDA60162871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:07
Código de Controle do Documento: 6246e87c-8c02-498f-8acb-7f8566953418

há que se falar em ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e § 3º, e 1.022, I, II e III, do CPC/2015.
7. Agravo interno provido para, em nova decisão, conhecer do agravo a fim de conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.
(AgInt no AREsp n. 2.278.439/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO,** Quarta Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 25/5/2023.)

Relativamente à inversão do ônus da prova, esta Corte possui jurisprudência sólida no sentido de que a simples aplicação do Código de Defesa do Consumidor não impõe a inversão do ônus da prova, uma vez que esta não é automática.

Assim, cabe ao magistrado a análise das alegações de verossimilhança e de hipossuficiência da parte, conceitos intrinsecamente ligados ao conjunto fático-probatório dos autos e ausentes no presente caso, consoante delineado nas instâncias ordinárias, cujo reexame é vedado em sede de recurso especial. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE EMPRÉSTIMO CONSIGNADO. ALEGADA NÃO CONTRATAÇÃO. INVERSÃO DO ONUS DA PROVA. NÃO AUTOMÁTICO. DOCUMENTOS INDISPENSÁVEIS A PROPOSITURA DA AÇÃO. COMPROVAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS. EXTRATO BANCÁRIO. ALEGAÇÃO DE EMPRÉSTIMO NÃO CONTRATADO.
(...)
4. É firme a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que a ***inversão do ônus da prova fica a critério do juiz****, cabendo-lhe apreciar a verossimilhança das alegações do consumidor e/ou a sua hipossuficiência, aspectos que, por serem intrinsicamente ligados ao conjunto fático-probatório do processo, não podem ser revistos em recurso especial, em razão do que dispõe a Súmula 7/STJ.*
(...)
10. Recurso especial provido.
(REsp n. 1.991.550/MS, relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 25/8/2022.)

Do mesmo modo, quanto às teses de que haveria cláusulas abusivas e desrespeito à vinculação da oferta, o Tribunal de origem, em acurada análise do contrato, das provas e do contexto fático dos autos, concluiu pelo afastamento da responsabilidade da parte recorrida, com base na inexistência de qualquer promessa de prazo para a liberação da documentação de financiamento ou de manutenção das condições negociais firmadas.

Assim, rever as conclusões a que chegou o acórdão recorrido demandaria a necessária incursão no acervo fático-probatório dos autos, diligência vedada nesta instância por força das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. ATRASO NA ASSINATURA. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA. DESCUMPRIMENTO DA VENDEDORA. INCORPORADORA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE. REVELIA. IMPROCEDÊNCIA. POSSIBILIDADE. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

Documento eletrônico VDA60162871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:07
Código de Controle do Documento: 6246e87c-8c02-498f-8acb-7f8566953418

> ***1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.***
> *1.1. O Colegiado de origem concluiu que: (i) "o instrumento contratual confere inteira responsabilidade pelo financiamento à compradora. Sendo ela quem deve buscar o financiamento junto à instituição financeira de sua preferência, empenhando esforços para consegui-lo em tempo hábil, de forma que não há qualquer ingerência da incorporadora ou vendedora sobre o contrato de financiamento", (ii) "a requerente/apelada, em que pese suas alegações, não logrou êxito em comprovar que o contrato de financiamento somente não se consolidou pela inércia da vendedora em providenciar a documentação necessária", (iii) "a revelia não provoca a imediata aceitação dos fatos como verdadeiros, sendo indispensável que a parte autora produza um mínimo de lastro probatório que confirme suas alegações", e (iv) "nem pelos efeitos da revelia, nem pela inversão do ônus da prova está a apelada/autora desobrigada de comprovar, ainda que minimamente, o direito pleiteado". Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas, vedado em recurso especial.*
> *2. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp n. 1.758.246/MS, relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 19/4/2021, DJe de 23/4/2021.)

Nesse diapasão, com fulcro nos fundamentos em epígrafe, não merece reforma a decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60162871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:07
Código de Controle do Documento: 6246e87c-8c02-498f-8acb-7f8566953418

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.226.701 / SP

Número Registro: 2026/0107460-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10253424220238260114

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MARCELO GIULIANO SILVEIRA DE SOUSA
AGRAVANTE	: LUCIANE SILVEIRA DE SOUSA
ADVOGADOS	: FELIPE MORA FUJII - SP375259
	CASSIO SANTOS DE AVILA RIBEIRO JUNIOR - SP375041
	GUSTAVO RODRIGUES VALLES - SP385399
	ALESSANDRO ALBERTO FRANCO - SP484637
	PEDRO HENRIQUE BELINI DE MELO - SP467648
	ANA ELISA DUARTE DE MEDEIROS - SP494295
AGRAVADO	: CONGESA ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA
AGRAVADO	: DOM PEDRO1 INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	: RAPHAEL STORANI MANTOVANI - SP278128
	BRUNO JOSE CAPANEMA DOS REIS - SP325799

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MARCELO GIULIANO SILVEIRA DE SOUSA
AGRAVANTE	: LUCIANE SILVEIRA DE SOUSA
ADVOGADOS	: FELIPE MORA FUJII - SP375259

Documento eletrônico VDA60448574 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:25
Código de Controle do Documento: e0b06ae9-b414-4b2a-ae6d-a8d49f93e008

CASSIO SANTOS DE AVILA RIBEIRO JUNIOR - SP375041
GUSTAVO RODRIGUES VALLES - SP385399
ALESSANDRO ALBERTO FRANCO - SP484637
PEDRO HENRIQUE BELINI DE MELO - SP467648
ANA ELISA DUARTE DE MEDEIROS - SP494295

AGRAVADO : CONGESA ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA

AGRAVADO : DOM PEDRO1 INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : RAPHAEL STORANI MANTOVANI - SP278128
BRUNO JOSE CAPANEMA DOS REIS - SP325799

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448574 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:25
Código de Controle do Documento: e0b06ae9-b414-4b2a-ae6d-a8d49f93e008