SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3240998 - SP (2026/0142790-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ANGELA IARA DOS SANTOS CREDIDIO
ADVOGADOS	:	EDUARDO CINTRA MATTAR - SP141723
		RAPHAEL MENDONÇA CINTRA - SP395792
AGRAVADO	:	BALBAS CONSTRUCAO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	MAGDA CRISTINA MUNIZ - SP217507

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. PAGAMENTO ANTECIPADO DO CONTRATO. SALDO REMANESCENTE APURADO EM PERÍCIA JUDICIAL. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PELA ALÍNEA *C* PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de repetição de indébito cumulada com indenização por danos materiais e morais, na qual se discutiu a legitimidade de cobrança complementar após pagamento antecipado de contrato de compra e venda de imóvel.

2. A conclusão do Tribunal estadual, firmada em prova técnica judicial minuciosa e nos parâmetros contratuais (juros de 1% ao mês até a data do pagamento antecipado, correção pelo IGP-M e dedução dos pagamentos finais), reconhece saldo devedor remanescente e afasta a tese de abusividade; a alteração desse entendimento demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial pela alínea *c* do art. 105, III, da CF, pois o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ impede o

Documento eletrônico VDA60309068 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/09/2026 06:30:17
Publicação no DJEN/CNJ de 30/09/2026. Código de Controle do Documento: 187a7218-2388-481d-8d70-36d6b7d559a1

necessário cotejo analítico diante da inviabilidade de revolvimento do suporte probatório e das cláusulas contratuais.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA60309068 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/09/2026 06:30:17
Publicação no DJEN/CNJ de 30/09/2026. Código de Controle do Documento: 187a7218-2388-481d-8d70-36d6b7d559a1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3240998 - SP (2026/0142790-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ANGELA IARA DOS SANTOS CREDIDIO
ADVOGADOS	:	EDUARDO CINTRA MATTAR - SP141723
		RAPHAEL MENDONÇA CINTRA - SP395792
AGRAVADO	:	BALBAS CONSTRUCAO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	MAGDA CRISTINA MUNIZ - SP217507

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. PAGAMENTO ANTECIPADO DO CONTRATO. SALDO REMANESCENTE APURADO EM PERÍCIA JUDICIAL. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PELA ALÍNEA *C* PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de repetição de indébito cumulada com indenização por danos materiais e morais, na qual se discutiu a legitimidade de cobrança complementar após pagamento antecipado de contrato de compra e venda de imóvel.

2. A conclusão do Tribunal estadual, firmada em prova técnica judicial minuciosa e nos parâmetros contratuais (juros de 1% ao mês até a data do pagamento antecipado, correção pelo IGP-M e dedução dos pagamentos finais), reconhece saldo devedor remanescente e afasta a tese de abusividade; a alteração desse entendimento demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial pela alínea *c* do art. 105, III, da CF, pois o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ impede o necessário cotejo analítico diante da inviabilidade de revolvimento do

Documento eletrônico VDA59986768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:03:47
Código de Controle do Documento: 371e9319-bc46-46a7-9bba-35b5d78d08a7

suporte probatório e das cláusulas contratuais.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ANGELA IARA DOS SANTOS CREDIDIO (ANGELA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador LUIS FERNANDO CIRILLO, assim ementado:

> *APELAÇÃO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. Insurgência ré/reconvinte contra sentença de parcial procedência da ação principal e improcedência da reconvenção. Contrato de compra e venda de imóvel. Quitação antecipada. Saldo remanescente. Laudo pericial constatando diferença a favor da ré reconvinte. Reconhecimento da legitimidade dos valores cobrados e procedência da reconvenção. Sentença reformada. Recurso provido.* (e-STJ, fl. 402)

Os embargos de declaração de ANGELA foram rejeitados (e-STJ, fls. 417/418).

Nas razões do agravo, ANGELA apontou **(1)** inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ; **(2)** violação dos arts. 4º do Decreto n. 22.626/1933, 186 do CC e 6º, VIII, 42 e 47 do CDC; **(3)** dissídio jurisprudencial pela alínea *c* do art. 105, III, da CF (e-STJ, fls. 512/522).

Houve apresentação de contraminuta por BALBAS CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (BALBAS), pugnando pelo desprovimento do agravo (e-STJ, fls. 544/553).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

De acordo com a moldura fática dos autos, ANGELA adquiriu imóvel e, após optar por pagar antecipadamente o contrato, discutiu em juízo suposta cobrança a maior e a aplicação de Tabela Price e capitalização de juros.

Documento eletrônico VDA59986768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:03:47
Código de Controle do Documento: 371e9319-bc46-46a7-9bba-35b5d78d08a7

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos para determinar a devolução em dobro do valor apontado no laudo pericial como diferença a maior.

Houve interposição de apelação por BALBAS, que levou à reforma da sentença, com improcedência da ação principal e procedência da reconvenção, reconhecendo-se saldo remanescente de R$ 7.748,28 (sete mil, setecentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos) na data de 12/8/2020, com base em perícia judicial detalhada, índices pactuados (IGP-M) e encargos previstos, além de fixação de correção monetária e juros de mora à taxa legal a partir daquela data.

Na decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, foi destacado que o perito aplicou 1% ao mês ao bloco anual desde a última parcela paga (10/2/2020) até o pagamento antecipado (12/8/2020), corrigiu-se os saldos devedores pela variação do IGP-M e deduziu os pagamentos finais, concluindo-se por saldo devedor remanescente de R$ 7.748,28 (sete mil, setecentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos), sem vícios na prova técnica e com legitimidade da exigência complementar segundo o contrato.

ANGELA opôs embargos de declaração por suposta omissão quanto a laudo mais favorável e contradição sobre capitalização de juros, que foram rejeitados por inexistência de erro, omissão, contradição ou obscuridade, com observação de que a tese deveria ter sido arguida oportunamente e que não houve pedido inicial de exclusão de capitalização contratual.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve violação dos arts. 4º do Decreto n. 22.626/1933, 186 do CC e 6º, VIII, 42 e 47 do CDC; (ii) houve dissídio jurisprudencial.

(1) Da alegada violação dos arts. 4º do Decreto n. 22.626/1933, 186 do CC e 6º, VIII, 42 e 47 do CDC

ANGELA aponta violação dos arts. 4º do Decreto n. 22.626/1933, 186 do CC e 6º, VIII, 42 e 47 do CDC, afirmando abusividade por capitalização de juros, necessidade de interpretação contratual mais favorável ao consumidor e inversão do ônus da prova.

Contudo, o recurso não prevalece.

O Tribunal de Justiça de São Paulo fixou premissas claras e autônomas, a prova pericial judicial constatou saldo devedor remanescente de R$ 7.748,28 (sete mil, setecentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos) em 12/8/2020, após aplicar os parâmetros contratuais (juros de 1% a.m. desde a última parcela anual paga, atualização pelo IGPM e dedução dos pagamentos finais), com demonstração minuciosa da evolução do saldo e ausência de vícios na perícia, a cobrança

Documento eletrônico VDA59986768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:03:47
Código de Controle do Documento: 371e9319-bc46-46a7-9bba-35b5d78d08a7

complementar não se caracterizou abusiva, porque refletiu os índices de amortização e correções pactuados, revelando legitimidade do saldo em favor da ré, e a reconvenção foi julgada procedente precisamente com apoio na prova técnica reputada idônea.

Confira-se:

> *[...] A principal discussão consiste em apurar se, diante do negócio jurídico de compra e venda de imóvel e de suas respectivas cláusulas de financiamento, a autora da demanda principal teria quitado integralmente seu débito ou se, conforme a reconvenção, remanesceria saldo em aberto cujo pagamento seria legítimo.*
> *A sentença, entendendo ausentes elementos suficientes para reconhecer qualquer débito remanescente, julgou a reconvenção improcedente. Ocorre que o laudo pericial de fls. 198/210, elaborado por perito de confiança do juízo, apresenta, em síntese, conclusões distintas daquelas adotadas pela sentença.*
> *A perícia revelou que, conforme o contrato, havia uma diferença a favor da ré quando a autora optou pela quitação antecipada. Constou expressamente do laudo pericial:*
>
> > *"Diante da opção da Requerente em pagar antecipadamente o débito. Para o bloco de saldo devedor das parcelas anuais, este Perito aplicou 1% a. m. para cada mês desde a última parcela anual paga anteriormente (10/02/20), até a data do último pagamento antecipado (12/08/20). Em seguida, foram corrigidos os saldos devedores dos dois bloco de parcelas pela variação do IGPM até 12/08/20. Por fim, deduziu-se os pagamentos finais efetuados pela Requerente, obtendo-se assim, o saldo devedor remanescente da Requerente no montante de R$ 7.748,28" (fls. 203).*
>
> *Ao responder o quesito da autora reafirmou o perito:*
>
> > *"1. Após amortização dos valores pagos em 12/08/2020 restou algum saldo credor ou devedor no contrato? Resposta: Restou um saldo devedor no montante de R$ 7.748,28" (fls. 203).*
>
> *E concluiu:*
>
> > *"Conforme aplicação dos dispositivos contratuais pactuados aliada a opção da Requerente em pagar antecipadamente o débito. Para o bloco de saldo devedor das parcelas anuais, este Perito aplicou 1% a. m. para cada mês desde a última parcela anual paga anteriormente (10/02/20), até a data do último pagamento antecipado (12/08/20). Em seguida, foram corrigidos os saldos devedores dos dois bloco de parcelas pela variação do IGPM até 12/08/20. Por fim, deduziu-se os pagamentos finais efetuados pela Requerente, obtendo-se assim, o saldo devedor remanescente da Requerente no montante de: R$ 7.748,28 (sete mil setecentos e quarenta e oito reais e vinte oito centavos)" (fls. 206).*
>
> *Não obstante, apresentou tabela demonstrando a evolução do saldo devedor (fls. 216).*
> *Relevo que o laudo pericial foi produzido de forma imparcial, com observância dos quesitos formulados pelas partes, indicando detalhadamente as parcelas, correções e os índices utilizados, bem como eventuais encargos referentes à quitação antecipada. Não se verifica nos autos qualquer elemento que inquine de nulidade ou inidoneidade o trabalho pericial. Assim, o conjunto probatório em especial a prova técnica confere suporte à pretensão da ré, na*

Documento eletrônico VDA59986768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:03:47
Código de Controle do Documento: 371e9319-bc46-46a7-9bba-35b5d78d08a7

> *reconvenção, em ver reconhecida a existência de valores remanescentes. E considerando o contrato entabulado entre as partes e a análise contábil que demonstra o valor efetivo devido, observa-se que a exigência de pagamento complementar não se caracteriza como cobrança abusiva. Ao contrário, segundo a prova técnica acostada, houve, no caso concreto, divergência entre o valor quitado pela autora e aquele efetivamente previsto, conforme os índices de amortização regularmente pactuados. No ponto, o laudo técnico, somado aos termos contratuais, demonstra a legitimidade da cobrança e a existência de débito remanescente.* (e-STJ, fls. 403/404)

Verifica-se que o Tribunal paulista amparado na prova técnica e nos parâmetros contratuais, reputou correta a apuração do saldo no pagamento antecipado e rejeitou a tese de cobrança abusiva, julgando legitima a cobrança, afastando a narrativa de pagamento integral.

Para deslocar tal conclusão, seria imprescindível nova valoração da prova e reinterpretação do ajuste, o que, novamente, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. SIMULAÇÃO E DESVIRTUAMENTO DE CONTRATO RECONHECIDOS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DESNECESSIDADE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. ANÁLISE DE PROVA TÉCNICA. SÚMULA 7 DO STJ.*
> *1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de modo diverso daquele pretendido pela parte.*
> *2. Alterar o decidido no acórdão impugnado, que, com fundamento no* ***acervo fático-probatório dos autos, especialmente em laudo pericial, concluiu pela existência de simulação e desvirtuamento de contratos de fomento mercantil e cessão de crédito para encobrir operação de mútuo com juros usurários, exige o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado, em recurso especial, pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.***
> *3. A aferição da suficiência de laudo pericial para a quantificação do proveito econômico, em detrimento da liquidação de sentença determinada pelo Tribunal de origem, demandaria o reexame do conteúdo da prova técnica, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.*
> *4. Agravo interno improvido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.965.579/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026. - sem destaque no original)

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS E DE TUTELA DE URGÊNCIA. CLÁUSULA PENAL POR INADIMPLEMENTO DA*

Documento eletrônico VDA59986768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:03:47
Código de Controle do Documento: 371e9319-bc46-46a7-9bba-35b5d78d08a7

> *LOCADORA. RESCISÃO CONTRATUAL. ÔNUS SUCUMBENCIAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.*
> ***1. Infirmar a conclusão do tribunal de origem, assentada em laudo pericial, atas notariais, e-mails, mensagens e prova testemunhal, de que a locadora descumpriu a obrigação prevista na cláusula 14.30 do contrato de locação (reparo, em 45 dias, dos pontos de infiltração apontados em vistoria prévia) demanda, a um só tempo, a interpretação da cláusula contratual e a revaloração do conjunto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.***
> *2. A aferição do percentual em que cada parte foi vencedora ou vencida e a qualificação do decaimento como mínimo, para fins do art. 86, parágrafo único, do CPC, demandam reexame fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ. Precedente.*
> *3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
> (AREsp n. 2.721.890/PR, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 1/6/2026, DJEN de 9/6/2026- sem destaque no original)

Nessa ordem de ideias, pela necessidade de revolver conteúdo fático-probatório e cláusulas contratuais para rejeitar o laudo judicial e recompor critérios de amortização e correção, incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, o que obsta o conhecimento da insurgência quanto ao ponto.

(2) Da divergência jurisprudencial

Acerca da interposição do apelo extremo com fulcro na alínea *c* do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, a análise do dissídio jurisprudencial suscitado encontra-se inviabilizada.

Conforme o pacífico e reiterado entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a incidência de óbice sumular que impede o conhecimento do recurso especial pela alínea *a*, notadamente as Súmulas n. 5 e 7 desta Corte, prejudica automaticamente o exame do apelo pela alínea *c*.

A inviabilidade de incursão no substrato fático-probatório dos autos para desconstituir as premissas firmadas pelo Tribunal de origem impossibilita, por via de consequência, a realização do indispensável cotejo analítico.

Isso ocorre porque não há como verificar a necessária similitude fático-jurídica entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas colacionados sem que se proceda ao reexame dos elementos de fato e de prova do caso concreto, providência expressamente vedada na via estreita do recurso especial.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS FIXADA COM RAZOABILIDADE E ADEQUADA AO CONTEXTO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. DIVERGÊNCIA*

Documento eletrônico VDA59986768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:03:47
Código de Controle do Documento: 371e9319-bc46-46a7-9bba-35b5d78d08a7

JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Apenas em hipóteses excepcionais, quando manifestamente irrisória ou exorbitante a quantia fixada a título de danos morais indenizáveis, é possível a revisão do quantum pelo Superior Tribunal de Justiça, situação não verificada no caso concreto. Incidência da Súmula n. 7 deste Tribunal Superior.
2. De acordo com o entendimento desta Corte Superior, a incidência da Súmula n. 7/STJ impossibilita o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.
3. A divergência jurisprudencial com fundamento na alínea c do permissivo constitucional requisita a comprovação e demonstração com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. Não se oferece como bastante a simples transcrição de ementas, sem a realização do necessário cotejo analítico.
4. Agravo interno a que se nega provimento.
(STJ - AgInt no AREsp: 2396088 PR 2023/0208383-5, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 20/11/2023, T3 - Terceira Turma, Data de Publicação: DJe 22/11/2023 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. TEMPESTIVIDADE DO RECURSO. RECESSO FORENSE. COMPROVAÇÃO POSTERIOR. POSSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA RECONSIDERADA. MÉRITO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. VIOLAÇÃO DE NORMA CONSTITUCIONAL. NÃO CONHECIMENTO. OMISSÃO E OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. EXAME DE VIOLAÇÃO DE SÚMULA EM RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. TRIBUNAL A QUO ENTENDEU SER NULA A COMPRA E VENDA DE IMÓVEL REALIZADA MEDIANTE SIMULAÇÃO. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA E JURÍDICA. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. NOVO JULGAMENTO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
1. Para os recursos interpostos sob a égide do Código de Processo Civil de 1973, permanece hígido o entendimento proclamado pela Corte Especial do STJ, no julgamento do AgRg no AREsp 137.141/SE, ocorrido em 19/09/2012, de que a comprovação da tempestividade do recurso, em decorrência de feriado local ou de suspensão de expediente forense no Tribunal de origem que implique prorrogação do termo final para sua interposição, pode ocorrer posteriormente, em sede de agravo interno, conforme ocorreu no caso dos autos. Com isso, reconsidera-se a decisão agravada.
2. Não se conhece do recurso especial por violação à norma da Constituição Federal, uma vez que se trata de matéria constitucional, cuja competência para exame é do col. Supremo Tribunal Federal, consoante preconiza o art. 102 da Carta Magna.

Documento eletrônico VDA59986768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:03:47
Código de Controle do Documento: 371e9319-bc46-46a7-9bba-35b5d78d08a7

> *3. Inexiste violação do art. 535 do CPC/73 quando o eg. Tribunal local analisou os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, dando-lhes robusta e devida fundamentação.*
> *4. O Tribunal a quo concluiu pela nulidade do contrato de compra e venda do imóvel celebrado mediante simulação. A pretensão de alterar entendimento demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme preceitua a Súmula 7/STJ.*
> ***5. É impossível conhecer da alegada divergência interpretativa, pois a incidência da Súmula 7 do STJ na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice também para a análise do apontado dissídio, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional.***
> *6. Para a caracterização da sugerida divergência jurisprudencial, não basta a simples transcrição de ementas, devendo-se mencionar e expor as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, conforme art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e art. 255, § 1º, do RISTJ.*
> *7. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão ora agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.*
> (STJ - AgInt no AREsp: 1143182 PR 2017/0184250-7, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 21/05/2019, T4 - Quarta Turma, Data de Publicação: DJe 05/06/2019 - sem destaque no original)

Por conseguinte, os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea *a* do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea *c*, restando integralmente prejudicada a apreciação da divergência jurisprudencial suscitada sobre o tema.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do Recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de BALBAS CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59986768 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:03:47
Código de Controle do Documento: 371e9319-bc46-46a7-9bba-35b5d78d08a7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.240.998 / SP

Número Registro: 2026/0142790-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10062516120218260008

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ANGELA IARA DOS SANTOS CREDIDIO
ADVOGADOS	: EDUARDO CINTRA MATTAR - SP141723
	RAPHAEL MENDONÇA CINTRA - SP395792
AGRAVADO	: BALBAS CONSTRUCAO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	: MAGDA CRISTINA MUNIZ - SP217507
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

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

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA60239266 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 11:38:34
Código de Controle do Documento: 686586df-b9d5-47c6-ac74-c45323f70ac9

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60239266 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 11:38:34
Código de Controle do Documento: 686586df-b9d5-47c6-ac74-c45323f70ac9