



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3076627 - MT (2025/0393923-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA
ADVOGADOS : ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020B
ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020B
JULIANA MACHADO RIBEIRO - MT015581O
CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925
HENRIQUE WILLIAN RODRIGUES BEZERRA DE MENEZES - MT026906O
AGRAVADO : CLAIR TEREZINHA HEBERLE
ADVOGADOS : SOFIA ALEXANDRA DE MOURA COELHO DE VILLAS-BOAS DE MASCARENHAS - MT007102B
JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA - MT008312A

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA. LEI N. 9.514/1997. RELAÇÃO DE CONSUMO. ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7, 83 E 211/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. *O recurso.* Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial manejado, com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas e indenização por danos morais, relativa a promessa de compra e venda de imóvel.
2. *Fato relevante.* Acórdão do Tribunal de Justiça estadual reconheceu relação de consumo, inadimplemento contratual da promitente vendedora pela não entrega do imóvel, culpa exclusiva da fornecedora, determinando a devolução integral dos valores pagos, aplicação do Código de Defesa do Consumidor e indenização por dano moral.
3. *Fundamentos do agravo interno.* A agravante sustenta que a controvérsia seria exclusivamente de direito, limitada à incidência dos arts. 22, § 1º, 25, 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, sem necessidade de reexame de provas ou cláusulas contratuais, afasta a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, impugna a aplicação da Súmula 83/STJ, afirma dissídio jurisprudencial quanto à eficácia *inter partes* de contrato de alienação fiduciária não registrado e à irrelevância da integração ao SFI, e alega prequestionamento dos arts. 389, 394 e 402 do Código Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se devem ser afastados os óbices processuais ao conhecimento do recurso especial – notadamente os decorrentes das Súmulas 5 e 7/STJ – sob o argumento de que a insurgência versa apenas sobre questão de direito atinente à incidência da Lei n. 9.514/1997 (arts. 22, § 1º, 25, 26 e 27), sem necessidade de revolvimento do acervo fático-probatório ou reinterpretação contratual, para enquadrar o contrato como negócio submetido ao regime da alienação fiduciária imobiliária em detrimento da solução fundada no Código de Defesa do Consumidor.

5. A questão em discussão consiste, ainda, em saber se o acórdão recorrido divergiu da orientação do STJ acerca: (i) da eficácia *inter partes* de contrato de alienação fiduciária não registrado e da irrelevância da integração ao Sistema de Financiamento Imobiliário para sua validade, de modo a afastar a aplicação da Súmula 83/STJ; e (ii) da necessidade de prévio e efetivo prequestionamento dos arts. 389, 394 e 402 do Código Civil, bem como da interposição de recurso especial com alegação de violação do art. 1.022 do CPC, para afastar o óbice da Súmula 211/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Conclui-se que o acórdão recorrido fixou premissas fáticas específicas – relação de consumo, assinatura do contrato apenas pela incorporadora, ausência de prova da entrega do lote, inexistência de tentativa efetiva de imissão de posse e culpa exclusiva da fornecedora pelo inadimplemento – de modo que a pretensão de submeter a rescisão ao regime da Lei n. 9.514/1997 demandaria reexame do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais, o que atrai a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

7. Reconhece-se que o Tribunal de origem não afastou a Lei n. 9.514/1997 apenas pela ausência de registro ou pela não integração ao Sistema de Financiamento Imobiliário, mas pela conjugação de elementos concretos que revelam inadimplemento da vendedora em relação de consumo e ausência de entrega do imóvel, de modo que a tese recursal, a despeito de formulada como questão exclusivamente jurídica, pressupõe alteração do quadro fático delineado na origem.

8. Verifica-se que a decisão agravada está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, segundo a qual, nas hipóteses em que a resolução do contrato de promessa de compra e venda decorre de culpa exclusiva do promitente-vendedor, aplica-se a Súmula 543/STJ, impondo a restituição integral das parcelas pagas e afastando a utilização do procedimento dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 em favor do vendedor inadimplente, o que justifica a incidência da Súmula 83/STJ.

9. Assenta-se que, à luz do Tema 1.095 dos recursos repetitivos, a prevalência da Lei n. 9.514/1997 sobre o Código de Defesa do Consumidor, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, pressupõe cumulativamente o registro do contrato no cartório de imóveis e o inadimplemento do devedor fiduciante, circunstâncias não verificadas no caso concreto, em que o inadimplemento foi atribuído à fornecedora.

10. Constata-se que, embora o acórdão recorrido tenha tratado genericamente de inadimplemento e responsabilidade civil, não houve manifestação específica sobre as teses jurídicas relacionadas aos arts. 389, 394 e 402 do Código Civil, ausente, ademais, alegação de violação do art. 1.022 do CPC no recurso especial, de modo que incide a Súmula 211/STJ pela falta de prequestionamento efetivo.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3076627 - MT(2025/0393923-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA
ADVOGADOS : ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT15020B
ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020
JULIANA MACHADO RIBEIRO - MT015581O
CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925
HENRIQUE WILLIAN RODRIGUES BEZERRA DE MENEZES -
MT026906
AGRAVADO : CLAIR TEREZINHA HEBERLE
ADVOGADOS : SOFIA ALEXANDRA DE MOURA COELHO DE VILLAS-BOAS
DE MASCARENHAS - MT007102B
JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA - MT008312A

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA. LEI N. 9.514/1997. RELAÇÃO DE CONSUMO. ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7, 83 E 211/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. *O recurso.* Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial manejado, com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas e indenização por danos morais, relativa a promessa de compra e venda de imóvel. 2. *Fato relevante.* Acórdão do Tribunal de Justiça estadual reconheceu relação de consumo, inadimplemento contratual da promitente vendedora pela não entrega do imóvel, culpa exclusiva da fornecedora, determinando a devolução integral dos valores pagos, aplicação do Código de Defesa do Consumidor e indenização por dano moral.

3. *Fundamentos do agravo interno.* A agravante sustenta que a controvérsia seria exclusivamente de direito, limitada à incidência dos arts. 22, § 1º, 25, 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, sem necessidade de reexame de provas ou cláusulas contratuais, afasta a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, impugna a aplicação da Súmula 83/STJ, afirma dissídio jurisprudencial quanto à eficácia *inter partes* de contrato de alienação fiduciária não registrado e à irrelevância da integração ao SFI, e alega prequestionamento dos arts. 389, 394 e 402 do Código Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se devem ser afastados os óbices processuais ao conhecimento do recurso especial – notadamente os decorrentes das Súmulas 5 e 7/STJ – sob o argumento de que a insurgência versa apenas sobre questão de direito atinente à incidência da Lei n. 9.514/1997 (arts. 22, § 1º, 25, 26 e 27), sem necessidade de revolvimento do acervo fático-probatório ou reinterpretação contratual, para enquadrar o contrato como negócio submetido ao regime da alienação fiduciária imobiliária em detrimento da solução fundada no Código de Defesa do Consumidor.

5. A questão em discussão consiste, ainda, em saber se o acórdão recorrido divergiu da orientação do STJ acerca: (i) da eficácia *inter partes* de contrato de alienação fiduciária não registrado e da irrelevância da integração ao Sistema de Financiamento Imobiliário para sua validade, de modo a afastar a aplicação da Súmula 83/STJ; e (ii) da necessidade de prévio e efetivo prequestionamento dos arts. 389, 394 e 402 do Código Civil, bem como da interposição de recurso especial com alegação de violação do art. 1.022 do CPC, para afastar o óbice da Súmula 211/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Conclui-se que o acórdão recorrido fixou premissas fáticas específicas – relação de consumo, assinatura do contrato apenas pela incorporadora, ausência de prova da entrega do lote, inexistência de tentativa efetiva de imissão de posse e culpa exclusiva da fornecedora pelo inadimplemento – de modo que a pretensão de submeter a rescisão ao regime da Lei n. 9.514/1997 demandaria reexame do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais, o que atrai a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

7. Reconhece-se que o Tribunal de origem não afastou a Lei n. 9.514/1997 apenas pela ausência de registro ou pela não integração ao Sistema de Financiamento Imobiliário, mas pela conjugação de elementos concretos que revelam inadimplemento da vendedora em relação de consumo e ausência de entrega do imóvel, de modo que a tese recursal, a despeito de formulada como questão exclusivamente jurídica, pressupõe alteração do quadro fático delineado na origem.

8. Verifica-se que a decisão agravada está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, segundo a qual, nas hipóteses em que a resolução do contrato de promessa de compra e venda decorre de culpa exclusiva do promitente-vendedor, aplica-se a Súmula 543/STJ, impondo a restituição integral das parcelas pagas e afastando a utilização do procedimento dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 em favor do vendedor inadimplente, o que justifica a incidência da Súmula 83/STJ.

9. Assenta-se que, à luz do Tema 1.095 dos recursos repetitivos, a prevalência da Lei n. 9.514/1997 sobre o Código de Defesa do Consumidor, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, pressupõe cumulativamente o registro do contrato no cartório de imóveis e o inadimplemento do devedor fiduciante, circunstâncias não verificadas no caso concreto, em que o inadimplemento foi atribuído à fornecedora.

10. Constata-se que, embora o acórdão recorrido tenha tratado genericamente de inadimplemento e responsabilidade civil, não houve manifestação específica sobre as teses jurídicas relacionadas aos arts. 389, 394 e 402 do Código Civil, ausente, ademais, alegação de violação do art. 1.022 do CPC no recurso especial, de modo que incide a Súmula 211/STJ pela falta de prequestionamento efetivo.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO assim ementado (fl. 321):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – RELAÇÃO DE CONSUMO – APLICAÇÃO DO CDC – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA PROMITENTE VENDEDORA – NÃO ENTREGA DO IMÓVEL – CULPA EXCLUSIVA DA FORNECEDORA – DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS – MULTA CONTRATUAL – DANO MORAL – AFRONTA AOS DIREITOS DA PERSONALIDADE –

SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO ABORRECIMENTO – QUANTUM INDENIZATÓRIO – MANUTENÇÃO – ATENDIMENTO AOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE – JUROS DE MORA – RELAÇÃO CONTRATUAL – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Sem embargos de declaração.

A agravante alega, nas razões do agravo interno, em síntese, que não incidem, na hipótese, as Súmulas 5 e 7/STJ, porquanto a controvérsia devolvida a esta Corte não demandaria reexame de fatos e provas nem reinterpretação de cláusulas contratuais, mas apenas a apreciação de violação direta aos arts. 22, § 1º, 25, 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

Sustenta que o Tribunal de origem teria afastado indevidamente a aplicação da alienação fiduciária sob o fundamento de que a recorrente, na condição de incorporadora/loteadora, não integraria o Sistema de Financiamento Imobiliário, entendimento que, segundo afirma, contrariaria o art. 22, § 1º, da Lei n. 9.514/1997.

Aduz, ainda, ser inadequada a incidência da Súmula 83/STJ, ao argumento de que o recurso especial demonstraria dissídio jurisprudencial específico e atual acerca da eficácia *inter partes* do pacto fiduciário, mesmo sem registro, bem como da irrelevância da integração ao SFI para a validade da avença fiduciária.

Sustenta, outrossim, que as matérias suscitadas no recurso especial teriam sido devidamente prequestionadas, inexistindo falar em ausência de debate prévio pela instância de origem.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 542-546).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia a definir se a decisão agravada deve ser reformada para afastar os óbices processuais ao conhecimento do recurso especial, notadamente sob o argumento de que a insurgência versaria apenas sobre questão de direito atinente à incidência da Lei n. 9.514/1997, sem necessidade de revolvimento do acervo fático-probatório ou reinterpretação contratual.

Consoante aludido na decisão agravada, a pretensão recursal não se limita à mera interpretação abstrata do art. 22, § 1º, da Lei n. 9.514/1997. Ao contrário, a tese defensiva articula-se sobre a premissa de que o contrato firmado entre as partes deveria

ser enquadrado como negócio submetido ao regime especial da alienação fiduciária imobiliária, com prevalência da disciplina dos arts. 25, 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, em detrimento da solução adotada pelo Tribunal de origem, que reconheceu relação de consumo, culpa exclusiva da vendedora pelo inadimplemento e consequente incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Sucedo que o acórdão recorrido não se limitou a afirmar, em linha puramente normativa, a impossibilidade de aplicação da Lei n. 9.514/1997 por ausência de integração da recorrente ao Sistema de Financiamento Imobiliário.

A Corte estadual, em exame do conjunto probatório e das cláusulas contratuais, assentou premissas fáticas específicas e determinantes para o deslinde da controvérsia, notadamente que o instrumento foi subscrito exclusivamente pela BRDU SPE Várzea Grande Ltda., empresa incorporadora, sem demonstração de atuação regular no Sistema de Financiamento Imobiliário, bem como de que não houve prova específica da entrega do lote à autora. Assentou ainda que tampouco se evidenciou tentativa efetiva de imissão de posse e que, em razão dessas circunstâncias, o inadimplemento contratual foi imputável à própria fornecedora.

Nesse contexto, infirmar a conclusão do Tribunal de origem, para reconhecer que a rescisão contratual deveria submeter-se ao procedimento da Lei n. 9.514/1997, pressuporia necessariamente a revisão das premissas fáticas assentadas no acórdão recorrido, especialmente daquelas relativas à natureza da relação jurídica e à imputação da culpa pelo desfazimento do ajuste.

Tal providência encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, pois o reexame da causa, tal como devolvida no agravo interno, exigiria não apenas nova valoração de cláusulas contratuais, mas também incursão no substrato fático-probatório dos autos.

Cumprir registrar, ademais, que a decisão agravada não desconheceu a orientação firmada nesta Corte acerca da eficácia *inter partes* do contrato de alienação fiduciária ainda não registrado.

Com efeito, a Segunda Seção, ao julgar o EREsp 1.866.844/SP, assentou que a ausência de registro do contrato no cartório de imóveis não retira a validade e a eficácia do negócio entre os contratantes, embora o registro seja imprescindível para a constituição da propriedade fiduciária e para o desencadeamento do procedimento extrajudicial dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

A propósito, cito:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE. 1. A ausência do

registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros. 2. Ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência. 3. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997. 4. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas. 5. Embargos de divergência não providos.

(STJ - EREsp: 1866844 SP 2020/0062570-8, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 27/09/2023, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 09/10/2023.)

Todavia, a agravante parte de premissa que não corresponde integralmente aos fundamentos do acórdão recorrido.

O Tribunal local não resolveu a lide exclusivamente com base na ausência de registro ou na alegada não integração ao SFI. O que ali se afirmou, em verdade, foi a conjugação de elementos concretos aptos a afastar, no caso específico, a incidência do regime especial invocado, notadamente porque a rescisão foi reconhecida como decorrente do inadimplemento da própria vendedora, em relação de consumo, sem prova da entrega do imóvel. Daí por que a tese recursal, embora apresentada como estritamente jurídica, não prescinde da modificação do quadro fático soberanamente delineado na origem.

Também não procede a insurgência quanto à aplicação da Súmula 83/STJ.

A decisão agravada apoiou-se em orientação consolidada desta Corte no sentido de que, nas hipóteses em que a resolução do contrato de promessa de compra e venda decorre de culpa exclusiva do promitente-vendedor, incide a Súmula 543/STJ, impondo-se a restituição integral das parcelas pagas, sendo inaplicável o procedimento dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 para beneficiar o vendedor inadimplente.

Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. SÚMULA N. 543 DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula n. 543 do STJ). 2. "Não se conhece do Recurso Especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula n. 83 do STJ). 3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 2114137 RJ 2022/0119873-0, Data de Julgamento: 06/03/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/03/2023.)

De igual modo, o Tema 1.095 dos recursos repetitivos fixou a tese de que, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor devidamente constituído em mora, deve observar a forma prevista na Lei n. 9.514/1997, afastando-se o CDC. A *contrario sensu*, a própria moldura decisória do repetitivo evidencia que a prevalência da legislação especial supõe, cumulativamente, registro do contrato e inadimplemento do devedor fiduciante.

A jurisprudência mais recente do STJ, inclusive, tem reiterado que, embora a falta de registro não comprometa, por si só, a validade da avença entre os contratantes, ela impede a utilização do procedimento extrajudicial previsto na Lei n. 9.514/1997, especialmente quando a dinâmica concreta do caso revela que a invocação tardia da alienação fiduciária busca apenas afastar o regime protetivo aplicável à relação de consumo.

No caso dos autos, a decisão agravada harmoniza-se precisamente com esse quadro jurisprudencial, vez que reconheceu-se que o acórdão recorrido, ao atribuir à vendedora a culpa pelo inadimplemento e ao aplicar o CDC com restituição integral das parcelas, decidiu em conformidade com a orientação desta Corte.

A mera invocação, pela agravante, de julgados que versam sobre eficácia *inter partes* de contrato não registrado não tem o condão de afastar o fundamento

autônomo, suficiente e determinante de que, aqui, a resolução foi imputada ao inadimplemento da fornecedora, circunstância que impede a aplicação do rito extrajudicial em seu favor.

No tocante ao alegado prequestionamento dos arts. 389, 394 e 402 do Código Civil, igualmente não assiste razão à agravante.

A decisão monocrática foi clara ao consignar que, embora o acórdão recorrido tenha versado genericamente sobre inadimplemento e responsabilidade civil, não houve emissão de juízo de valor específico acerca das teses jurídicas vinculadas a tais dispositivos.

Em hipóteses como esta, a jurisprudência desta Corte exige prequestionamento efetivo, não bastando a simples oposição de embargos de declaração, sobretudo quando a parte deixa de apontar, no recurso especial, violação do art. 1.022 do CPC para impugnar eventual omissão remanescente. Incide, portanto, o óbice da Súmula 211/STJ .

A propósito, a argumentação deduzida no agravo interno não ataca, com a densidade necessária, esse fundamento específico da decisão agravada. Limita-se a afirmar genericamente que todas as matérias estariam prequestionadas porque submetidas ao Tribunal de origem, sem demonstrar, de modo analítico, onde e em que medida o acórdão recorrido teria efetivamente enfrentado o conteúdo normativo dos referidos artigos do Código Civil. Tal deficiência argumentativa reforça a manutenção do *decisum*.

Assim, não obstante o esforço argumentativo da agravante, verifica-se que suas razões recursais traduzem mero inconformismo com a solução adotada, sem trazer elemento novo apto a infirmar os fundamentos da decisão agravada.

Permanecem hígidos, portanto, os óbices relativos à necessidade de revolvimento fático-probatório e de reinterpretação contratual, à ausência de prequestionamento específico de parte dos dispositivos apontados e à consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte Superior.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.076.627 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0393923-2

Número de Origem:
10071111420208110041

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA

ADVOGADOS : ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT15020B

ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020

JULIANA MACHADO RIBEIRO - MT0155810

CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925

HENRIQUE WILLIAN RODRIGUES BEZERRA DE MENEZES -
MT026906

AGRAVADO : CLAIR TEREZINHA HEBERLE

ADVOGADOS : SOFIA ALEXANDRA DE MOURA COELHO DE VILLAS-BOAS DE
MASCARENHAS - MT007102B

JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA - MT008312A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA

ADVOGADOS : ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT15020B

ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020

JULIANA MACHADO RIBEIRO - MT015581O
CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925
HENRIQUE WILLIAN RODRIGUES BEZERRA DE MENEZES -
MT026906

AGRAVADO : CLAIR TEREZINHA HEBERLE

ADVOGADOS : SOFIA ALEXANDRA DE MOURA COELHO DE VILLAS-BOAS DE
MASCARENHAS - MT007102B

JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA - MT008312A

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026