



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3107991 - PR (2025/0449104-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONQUISTA AGÊNCIA DE VIAGENS E TURISMO LTDA
ADVOGADOS : AULO AUGUSTO PRATO - PR020166
RENATA DEQUECH PRATO - PR022455
MARIANNA ALVES GIL - PR061532
AGRAVADO : BREMENTUR AGÊNCIA DE TURISMO LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO CEZAR VERNALHA GUIMARAES - PR020738
LUIZ FERNANDO CASAGRANDE PEREIRA - PR022076
BRUNO MARZULLO ZARONI - PR037252
THAINÁ DE OLIVEIRA BOSCO - PR091263
INTERES. : NORTON SILVA
INTERES. : SILVIO PEREIRA DE SOUZA
INTERES. : LUCIMAR APARECIDA BATTINI DE SOUZA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARTS. 221 DO CÓDIGO CIVIL E 369 E 373 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ESCRITURA PÚBLICA. INEXISTÊNCIA. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Os arts. 221 do Código Civil e 369 e 373 do Código de Processo Civil não estão prequestionados, não tendo sido nem sequer suscitados nos embargos declaratórios que foram opostos. Incidência da Súmula nº 282/STF.

2. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando os dispositivos invocados (arts. 104 e 107 do Código Civil) não amparam a tese recursal dirigida a infirmar a conclusão assentada com base no art. 108 do Código Civil, incidindo, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

3. Os impedimentos que obstruem a análise do recurso pela alínea "a" também prejudicam o exame do recurso especial interposto pela alínea "c" da norma constitucional.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3107991 - PR (2025/0449104-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CONQUISTA AGÊNCIA DE VIAGENS E TURISMO LTDA
ADVOGADOS : AULO AUGUSTO PRATO - PR020166
RENATA DEQUECH PRATO - PR022455
MARIANNA ALVES GIL - PR061532
AGRAVADO : BREMENTUR AGÊNCIA DE TURISMO LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO CEZAR VERNALHA GUIMARAES - PR020738
LUIZ FERNANDO CASAGRANDE PEREIRA - PR022076
BRUNO MARZULLO ZARONI - PR037252
THAINA DE OLIVEIRA - PR091263
INTERES. : NORTON SILVA
INTERES. : SILVIO PEREIRA DE SOUZA
INTERES. : LUCIMAR APARECIDA BATTINI DE SOUZA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARTS. 221 DO CÓDIGO CIVIL E 369 E 373 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ESCRITURA PÚBLICA. INEXISTÊNCIA. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Os arts. 221 do Código Civil e 369 e 373 do Código de Processo Civil não estão prequestionados, não tendo sido nem sequer suscitados nos embargos declaratórios que foram opostos. Incidência da Súmula nº 282/STF.

2. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando os dispositivos invocados (arts. 104 e 107 do Código Civil) não amparam a tese recursal dirigida a infirmar a conclusão assentada com base no art. 108 do Código Civil, incidindo, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

3. Os impedimentos que obstruem a análise do recurso pela alínea "a" também prejudicam o exame do recurso especial interposto pela alínea "c" da norma constitucional.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONQUISTA AGÊNCIA DE VIAGENS E TURISMO LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

"DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO REFERENTE À VENDA

DE IMÓVEL SEM ESCRITURA PÚBLICA. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que decretou a nulidade do negócio jurídico referente à venda de imóvel, mantendo a realização do leilão do bem, sob o fundamento de que a transação não foi formalizada por escritura pública, conforme exigido pelo Código Civil, uma vez que o valor do imóvel ultrapassava trinta vezes o salário-mínimo. Os agravantes alegam que apresentaram contrato de compra e venda que comprovaria a posse do imóvel por terceiro adquirente de boa-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se é válido o negócio jurídico referente à venda de imóvel, cuja formalização não foi realizada por escritura pública, em razão do valor do bem ultrapassar trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no país.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O negócio jurídico de venda do imóvel é nulo por não ter sido realizado por escritura pública, conforme exigido pelo art. 108 do Código Civil, uma vez que o valor do imóvel ultrapassa 30 vezes o salário-mínimo.

4. A ausência de registro do contrato de compra e venda não invalida o documento, mas a falta de escritura pública é essencial para a validade do negócio jurídico envolvendo imóveis de valor superior ao limite legal.

5. A decisão que reconheceu a nulidade do negócio jurídico foi correta, pois a formalidade exigida pela lei deve ser observada para que o ato produza efeitos legais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo de instrumento conhecido e não provido.

Tese de julgamento: A validade do negócio jurídico de compra e venda de imóvel cujo valor ultrapassa trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no país exige a formalização por escritura pública, sob pena de nulidade, conforme disposto nos artigos 108 e 166, IV, do Código Civil." (e-STJ fls. 48/49)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 84/91).

No recurso especial (e-STJ fls. 94/100), a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 104, I, II e III, 107 e 221 do Código Civil e 369 e 373 do Código de Processo Civil.

Aduz que o contrato de compra e venda do imóvel cumpriu todos os requisitos de validade.

Afirma que a escritura pública é exigível apenas para a transmissão da propriedade, não para a validade do contrato.

Sustenta que não foi observada a "(...) prova da posse de boa-fé e do adimplemento do preço, em ofensa ao livre convencimento motivado e à ampla admissibilidade probatória." (e-STJ fl. 97)

Aponta precedente do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso como acórdão paradigma da controvérsia.

Após a apresentação das contrarrazões (e-STJ fls. 118/133), o recurso especial foi inadmitido na origem, sobrevindo a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

De início, no tocante aos arts. 221 do Código Civil e 369 e 373 do CPC, verifica-se que tais preceitos legais não foram objeto de debate no aresto

recorrido, nem mesmo de modo implícito, e sequer foram suscitados nos embargos declaratórios que foram opostos.

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada."*

No mais, trata-se, na origem, de agravo de instrumento interposto por Conquista Agência de Viagens e Turismo Ltda. e Outros contra a decisão do magistrado de primeiro grau de jurisdição que, nos autos da ação de execução de título extrajudicial, decretou a nulidade do negócio jurídico de venda do imóvel, manteve a realização do leilão do bem e fundamentou que a transação não foi formalizada por escritura pública, exigida pelo Código Civil, já que o valor do imóvel ultrapassava trinta vezes o salário-mínimo.

O Tribunal de origem, mantendo a decisão de primeiro grau, negou provimento ao recurso com base no entendimento de que o negócio jurídico de venda do imóvel é nulo por não ter sido realizado por escritura pública, conforme exigido pelo art. 108 do Código Civil, visto que o valor do imóvel ultrapassa 30 vezes o salário-mínimo.

Eis a letra do acórdão:

"(...) o Código Civil Brasileiro dispõe de forma clara que o negócio jurídico válido deve ser realizado por agente capaz, o objeto deve ser lícito, possível, determinado ou determinável e deverá seguir forma prescrita ou não defesa em lei.

(...)

Ainda, o inciso I, do art. 166, do Código Civil, determina que o negócio jurídico será nulo quando 'não revestir a forma prescrita em lei'.

Sobre o requisito forma, a doutrina civilista leciona que

'o direito brasileiro, como a generalidade dos direitos modernos, é inspirado pelo princípio da forma livre, segundo o qual a validade da declaração de vontade só dependerá de forma determinada quando a lei expressamente o exigir (Código Civil, art. 107). A regra geral é, pois, esta: qualquer que seja a forma, a emissão de vontade, em princípio, é dotada de poder criador ou de força jurígena, salvo quando a solenidade integrar a substância do ato'.

No caso, especificamente, de negócio jurídico envolvendo imóvel, o art. 108 do Código Civil estabelece:

'Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.'

Trata-se de uma exigência legal de utilização de forma pública para a validade dos negócios envolvendo direitos sobre imóveis cujo valor ultrapasse o patamar previsto no dispositivo.

No caso dos autos, mostra-se correta a decisão proferida pelo Juízo a quo ao reconhecer a nulidade da venda do imóvel, superior a 30 (trinta) salários-mínimos, sem a escritura pública, sendo irrelevante se o intuito das partes era, efetivamente, realizar a transferência da propriedade por meio do referido ajuste, já que esta estava vinculada à observância da forma legal para que pudesse produzir os efeitos almejados.

(...)

Desse modo, mantenho a decisão que reconheceu a invalidade do negócio jurídico, pelo que nego provimento ao presente recurso de agravo de instrumento.

Ademais, deixo de me pronunciar a respeito da fraude contra credores - matéria arguida por ambas as partes -, tendo em vista que tal matéria não foi objeto de apreciação pelo Juízo a quo na decisão de mov. 382.1." (e-STJ fls. 52 e 54 - grifou-se)

Da leitura do acórdão acima, observa-se que os arts. 104 e 107 do Código Civil, apontados como violados no recurso especial, não possuem força normativa para infirmar a tese adotada pelo Tribunal de origem, referente à exigência de escritura pública para a validade do contrato de compra e venda de imóvel de valor superior a trinta salários mínimos.

A deficiência na fundamentação do recurso atrai à hipótese a incidência da Súmula nº 284/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."*

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. JULGADO FUNDAMENTADO. PRETENSÃO DE NOVO JULGAMENTO DA CAUSA. INVIABILIDADE. JULGAMENTO VIRTUAL. OPOSIÇÃO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO IDÔNEA. PARCIALIDADE E NULIDADE DA PERÍCIA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL INSUFICIENTES PARA SUSTENTAR A TESE DEFENDIDA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 284 DO STF, POR ANALOGIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA COMINADA. CARÁTER PROTELATÓRIO CONFIGURADO. REVISÃO. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

4. Não se admite o recurso especial, por fundamentação deficiente, quando o conteúdo normativo dos dispositivos legais apontados como violados não são aptos a lastrear a tese vertida no apelo. Incidência da Súmula n.º 284 do STF.

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.653.080/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024)

Os óbices aplicados impedem a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na hipótese, não cabe majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, porque o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.107.991 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0449104-4

Número de Origem:

00125756520138160001 00352967420148160001 00811657720258160000 00990780920248160000
125756520138160001 352967420148160001 811657720258160000
81165772025816000000125756520138160001 990780920248160000

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONQUISTA AGÊNCIA DE VIAGENS E TURISMO LTDA

ADVOGADOS : AULO AUGUSTO PRATO - PR020166

RENATA DEQUECH PRATO - PR022455

MARIANNA ALVES GIL - PR061532

AGRAVADO : BREMENTUR AGÊNCIA DE TURISMO LTDA

ADVOGADOS : FERNANDO CEZAR VERNALHA GUIMARAES - PR020738

LUIZ FERNANDO CASAGRANDE PEREIRA - PR022076

BRUNO MARZULLO ZARONI - PR037252

THAINÁ DE OLIVEIRA BOSCO - PR091263

INTERES. : NORTON SILVA

INTERES. : SILVIO PEREIRA DE SOUZA

INTERES. : LUCIMAR APARECIDA BATTINI DE SOUZA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CONFISSÃO/
COMPOSIÇÃO DE DÍVIDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026