



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3121497 - SP (2025/0471650-3)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**AGRAVANTE** : RODRIGO RICHTER RODRIGUES QUEIROZ  
**ADVOGADO** : NILSON PASSOS BRAGA- SP471875  
**AGRAVADO** : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA  
**ADVOGADO** : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT- MG101330

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação de rescisão contratual.
2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação dos seguintes fundamentos da decisão de inadmissibilidade: i) incidência das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.
3. Consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial. Precedentes.
4. Agravo interno não provido.

### 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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3121497 - SP(2025/0471650-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
AGRAVANTE : RODRIGO RICHTER RODRIGUES QUEIROZ  
ADVOGADO : NILSON PASSOS BRAGA - SP471875  
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA  
ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação de rescisão contratual.
2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação dos seguintes fundamentos da decisão de inadmissibilidade: i) incidência das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.
3. Consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial. Precedentes.
4. Agravo interno não provido.

### RELATÓRIO

**Relatora:** MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por RODRIGO RICHTER RODRIGUES QUEIROZ contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial.

**Ação:** de rescisão contratual, ajuizada pelo agravante, em face de MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA.

**Sentença:** julgou parcialmente procedente o pedido.

**Acórdão:** deu provimento à apelação interposta pela agravada, a fim de julgar improcedente o pedido. O acórdão foi assim ementado:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO DE MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS.

#### I. CASO EM EXAME

Ação ordinária ajuizada por particular em face de construtora e instituição financeira pública, visando à rescisão de contrato particular de promessa

de compra e venda de imóvel, cumulada com contrato de mútuo com alienação fiduciária, firmado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com utilização de recursos do FGTS, e à devolução dos valores pagos. A sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido para rescindir os contratos e condenar a construtora à devolução parcial dos valores pagos, além da restituição dos valores à instituição financeira. Irresignada, a construtora interpôs apelação, arguindo preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, a impossibilidade de rescisão contratual e devolução dos valores.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (i) definir se a MRV possui legitimidade passiva para figurar no polo da demanda; (ii) estabelecer se é juridicamente cabível a rescisão contratual e a devolução de valores pagos em contratos de compra e venda de imóvel cumulados com mútuo com alienação fiduciária no âmbito do PMCMV, diante da ausência de vícios contratuais e da alegação de inadimplemento motivado por dificuldades financeiras.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

A construtora figura como alienante no contrato de compra e venda firmado com o autor, integrando relação jurídica essencial ao objeto da demanda, razão pela qual se reconhece sua legitimidade passiva, em regime de litisconsórcio unitário com a instituição financeira financiadora.

O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às relações firmadas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, desde que demonstrada, no caso concreto, a existência de cláusulas abusivas, o que não se verifica nos autos.

O contrato de mútuo com alienação fiduciária possui natureza real e unilateral, sendo regido por normas específicas previstas na Lei nº 9.514/1997, que afastam a possibilidade de rescisão unilateral por iniciativa do mutuário.

A inadimplência decorrente de dificuldades financeiras não configura causa jurídica para rescisão dos contratos firmados, tampouco para a restituição de valores pagos, não sendo possível modificar unilateralmente as obrigações assumidas livremente pelas partes.

Inexistindo prova de vício, irregularidade ou ilicitude na formação e execução dos contratos, aplica-se o princípio *pacta sunt servanda*, que impõe a observância dos termos contratuais livremente pactuados.

A jurisprudência consolidada do STJ e dos Tribunais Regionais Federais confirma a inaplicabilidade do CDC para fundamentar pedidos genéricos de nulidade de cláusulas ou devolução de valores pagos quando ausente comprovação de abusividade.

### IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso provido.

Tese de julgamento:

A construtora que figura como alienante no contrato de compra e venda de imóvel celebrado conjuntamente com contrato de mútuo possui legitimidade passiva para figurar em ação de rescisão contratual.

A aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de financiamento habitacional exige a demonstração concreta de cláusulas abusivas, o que não ocorre por alegações genéricas de onerosidade.

O contrato de mútuo com garantia de alienação fiduciária não admite rescisão unilateral, e a inadimplência por dificuldades financeiras não autoriza a devolução dos valores pagos.

A ausência de vício na formação e execução dos contratos impede sua rescisão judicial, devendo prevalecer o pactuado pelas partes.

**Decisão da Presidência do STJ:** não conheceu do agravo em recurso especial interposto pelo agravante devido à ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial.

**Agravo interno:** o agravante alega que impugnou a incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ. Requer, assim, o provimento do agravo para que seja determinado o processamento do recurso especial e apreciado o mérito.

É o relatório.

## VOTO

**Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

A decisão agravada não conheceu do agravo em recurso especial, com base no art. 932, III, do CPC, ante a ausência de impugnação dos seguintes fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida pelo TRF da 3ª Região:

i) incidência das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

### **I. Do reexame de contexto fático-probatório (Súmula 7 do STJ)**

1. Da análise das razões do agravo em recurso especial, verifica-se que o agravante não impugnou a incidência da Súmula 7/STJ de forma consistente, limitando-se a alegar genericamente que pretendia a aplicação do direito à hipótese, sem demonstrar a desnecessidade do revolvimento de fatos e provas.

2. Nesse sentido, confira-se: AgInt no AREsp 2.441.269/RS, Terceira Turma, DJe de 28/2/2024 e AgInt no AREsp 2.326.551/GO, Quarta Turma, DJe de 21/12/2023.

### **II. Do reconhecimento da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais (Súmula 5 do STJ)**

3. Nota-se, a partir da leitura do agravo em recurso especial, que o agravante não conseguiu infirmar a incidência da Súmula 5/STJ, pois não demonstrou que a análise do recurso especial prescinde da interpretação das cláusulas do contrato objeto do processo. Nesse sentido: AgInt no AREsp 2.417.625/RS, Terceira Turma, DJe de 28/2/2024 e AgInt no REsp 2.041.442/RN, Quarta Turma, DJe de 28/2/2024.

4. Em atenção ao princípio da dialeticidade, cumpre à parte agravante apontar que, nas razões do agravo em recurso especial, combateu os fundamentos da decisão agravada, ônus do qual não se desincumbiu, não sendo possível impugnar a decisão de admissibilidade nas razões do agravo interno.

5. Assim sendo, consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial. Nesse sentido: AgInt no AREsp 2.152.939/RS, Terceira Turma, DJe de 18/8/2023 e AgInt no AREsp 1.895.548/GO, Quarta Turma, DJe de 18/3/2022.

#### DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 3.121.497 / SP**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0471650-3

Número de Origem:  
50031768620194036119

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

### **Relator do AgInt**

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

### **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 : RODRIGO RICHTER RODRIGUES QUEIROZ

ADVOGADO : NILSON PASSOS BRAGA - SP471875

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -  
CONTRATOS BANCÁRIOS

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : RODRIGO RICHTER RODRIGUES QUEIROZ

ADVOGADO : NILSON PASSOS BRAGA - SP471875

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330

### **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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026