



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.388.510 - BA (2013/0186574-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
EMBARGANTE : KARINA MIZUKI DIAS DOS SANTOS
ADVOGADOS : RAFAEL SANTOS ALEXANDRIA DE OLIVEIRA - BA018676
DANIELA SANTOS BOMFIM E OUTRO(S) - BA027431
CLARICE ANDRADE SAMPAIO E OUTRO(S)
EMBARGADO : PAULO ROBERTO SAMPAIO DOS SANTOS
ADVOGADO : ALCIDES DINIZ GONÇALVES NETO E OUTRO(S) - BA012321

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MORA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. AUSÊNCIA DE INTERPELAÇÃO. PRESTAÇÃO AINDA ÚTIL PARA O CREDOR.

1. Nos termos da Súmula 76 do STJ, mesmo na falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel, não se dispensa a prévia interpelação para se constituir em mora o devedor.
2. A aplicação de entendimento consolidado na jurisprudência a fatos tais como delineados pelo acórdão recorrido, de modo que não se faça interpretação de cláusulas contratuais nem reexame de prova, afasta a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, acolheu os embargos de declaração, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 10 de março de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0186574-0 **EDcl no AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.388.510 / BA

Números Origem: 00421022520008050001 118899712006 140007518636 421022520008050001 515042009
751863660140

PAUTA: 04/02/2020

JULGADO: 04/02/2020

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : KARINA MIZUKI DIAS DOS SANTOS
ADVOGADOS : ISRAEL NONATO DA SILVA JÚNIOR - DF016771
RAFAEL SANTOS ALEXANDRIA DE OLIVEIRA - BA018676
DANIELA SANTOS BOMFIM E OUTRO(S) - BA027431
CLARICE ANDRADE SAMPAIO E OUTRO(S)
CHRISTINE ARAÚJO DE OLIVEIRA - DF043056
RECORRIDO : PAULO ROBERTO SAMPAIO DOS SANTOS E OUTRO
ADVOGADO : ALCIDES DINIZ GONÇALVES NETO E OUTRO(S) - BA012321

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE : KARINA MIZUKI DIAS DOS SANTOS
ADVOGADOS : RAFAEL SANTOS ALEXANDRIA DE OLIVEIRA - BA018676
DANIELA SANTOS BOMFIM E OUTRO(S) - BA027431
CLARICE ANDRADE SAMPAIO E OUTRO(S)
EMBARGADO : PAULO ROBERTO SAMPAIO DOS SANTOS
ADVOGADO : ALCIDES DINIZ GONÇALVES NETO E OUTRO(S) - BA012321

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

O presente feito foi retirado de pauta por indicação da Sra. Ministra Relatora.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.388.510 - BA (2013/0186574-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de embargos de declaração opostos por KARINA MIZUKI DIAS DOS SANTOS contra acórdão assim ementado:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

A embargante sustenta que o acórdão é omissos e reproduz os termos da decisão agravada. Alega que não têm incidência os enunciados 5 e 7 da Súmula desta Corte, pois a questão pode ser resolvida com base nas premissas fáticas fixadas pelo acórdão recorrido. Sustenta que, ao contrário do que exposto no acórdão embargado, há similitude fática entre os casos trazidos a confronto para demonstração do dissídio jurisprudencial. Nos paradigmas, em situação semelhante, ficou definido ser necessária a constituição em mora pela via extrajudicial, independentemente de cláusula resolutiva expressa.

Em sua impugnação, PAULO ROBERTO SAMPAIO DOS SANTOS afirma que o objetivo dos embargos é protelar o desfecho do feito, com exposição de razões não abrangidas pelo art. 1.022 do Código de Processo Civil. Requer aplicação das multas dos arts. 81 e 1.026, § 2º, do CPC.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.388.510 - BA (2013/0186574-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
EMBARGANTE : **KARINA MIZUKI DIAS DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **RAFAEL SANTOS ALEXANDRIA DE OLIVEIRA - BA018676**
 DANIELA SANTOS BOMFIM E OUTRO(S) - BA027431
 CLARICE ANDRADE SAMPAIO E OUTRO(S)
EMBARGADO : **PAULO ROBERTO SAMPAIO DOS SANTOS**
ADVOGADO : **ALCIDES DINIZ GONÇALVES NETO E OUTRO(S) - BA012321**

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MORA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. AUSÊNCIA DE INTERPELAÇÃO. PRESTAÇÃO AINDA ÚTIL PARA O CREDOR.

1. Nos termos da Súmula 76 do STJ, mesmo na falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel, não se dispensa a prévia interpelação para se constituir em mora o devedor.

2. A aplicação de entendimento consolidado na jurisprudência a fatos tais como delineados pelo acórdão recorrido, de modo que não se faça interpretação de cláusulas contratuais nem reexame de prova, afasta a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): Tem razão a embargante.

Há omissão quanto a importante premissa nos fatos apresentados no voto condutor do julgamento do agravo interno interposto pela agravante contra a decisão que negou provimento a recurso especial com fundamento nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Com efeito, sem que se interpretem cláusulas contratuais ou se faça reexame de provas, é possível concluir a partir dos fatos descritos no acórdão recorrido que não se cuidava de mora *ex re*, caracterizada segundo o adágio *dies interpellat pro homine*, mas de mora *ex persona*, de modo que exigível a prévia interpelação do credor. Trata-se de promessa de compra e venda de imóveis não loteados, cabendo ressaltar que cada parte alega o inadimplemento de obrigações a cargo da outra.

Com efeito, depreende-se da fundamentação do Tribunal de origem que não houve a necessária notificação, dispensada com a seguinte fundamentação (fl. 313):

Preliminarmente, impõe-se o afastamento da prefacial referente à nulidade decorrente da ausência da notificação prevista no art. 1º do Decreto-Lei 745/69.

Com efeito, prevê o aludido dispositivo que "Nos contratos a que se refere o artigo 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que deles conste cláusula resolutiva expressa, a constituição em mora do promissário comprador depende de prévia interpelação, judicial ou por intermédio do cartório de Registro de Títulos e Documentos, com quinze (15) dias de antecedência", o que levaria, à primeira vista, à conclusão acerca da imperatividade da sobredita notificação.

Analisando-se, porém, a situação fática que ensejou a elaboração da norma, verifica-se que o intuito do legislador foi o de proteger compradores de imóveis não loteados da sua alienação futura pelo vendedor em face de inadimplência, conforme se depreende da exposição de motivos consignada no Decreto-Lei nº 58/37, modificado pelo citado dispositivo:

"Considerando o crescente desenvolvimento da loteação de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

terrenos para venda mediante o pagamento do preço em prestações;

Considerando que as transações assim realizadas não transferem o domínio ao comprador, uma vez que o art. 1.088 do Código Civil permite a qualquer das partes arrepender-se antes de assinada a escritura da compra e venda;

Considerando que esse dispositivo deixa praticamente sem amparo numerosos compradores de lotes, que têm assim por exclusiva garantia a seriedade, a boa fé e a solvabilidade das empresas vendedoras;

Considerando que, para segurança das transações realizadas mediante contrato de compromisso e venda de lotes, cumpre acautelar o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos;

Considerando ainda que a loteação e venda de terrenos urbanos e rurais se opera frequentemente sem que aos consumidores seja possível a verificação dos títulos de propriedade dos vendedores".

Como na situação em comento o próprio vendedor, revestido de boa-fé, buscou a resolução do contrato de compra e venda em face do inadimplemento, e não a alienação do mesmo bem a terceiro, a inobservância da cláusula que, estabelecendo a notificação, protege o comprador, não traz prejuízo que enseje a anulação.

Privilegiando-se, assim, a interpretação ontológica do aludido dispositivo legal, rejeita-se esta prefacial.

Desse modo, para a rescisão do contrato é necessária a prévia interpelação para constituição em mora do devedor, nos termos da jurisprudência da qual cito, exemplificativamente, os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. MORA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. AUSÊNCIA DE INTERPELAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não há cerceamento de defesa quando o julgador considera



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

desnecessária a produção de prova ou suficientes as já produzidas, mediante a existência nos autos de elementos suficiente para a formação de seu convencimento.

2. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, mesmo na falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel, não se dispensa a prévia interpelação para constituição em mora do devedor.

3. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no REsp 1647329/ES, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2019, DJe 14/06/2019)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR. INTERPELAÇÃO. NECESSIDADE. MORA EX PERSONA. SÚMULA 76/STJ. CITAÇÃO INICIAL VÁLIDA. INAPLICABILIDADE DO ART. 219. PRECLUSÃO. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA NÃO INFIRMADOS. SÚMULA 182/STJ.

1. Nos termos de pacífica jurisprudência desta egrégia Corte, o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constitui-lo em mora.

Precedentes.

2. A matéria foi consolidada no enunciado da Súmula 76/STJ, segundo a qual "A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor".

3. Há necessidade de prévia notificação para configuração da mora quando se trata da modalidade *ex persona*, porquanto, segundo assentado em precedentes do Superior Tribunal de Justiça, o disposto no artigo 219 do Código de Processo Civil versa somente acerca da mora *ex re*. Além disso, a citação inicial somente se presta a constituir mora nos casos em que a ação não se funda na mora do réu, hipótese em que esta deve preceder ao ajuizamento, e que não se coaduna com a situação ora tratada.

4. Os agravantes não impugnaram a Súmula 283/STF, utilizada na decisão agravada para rechaçar o recurso especial no que toca à



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

alegada ocorrência de preclusão. Aplica-se à espécie a Súmula 182/STJ: "É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada." 5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 862.646/ES, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 11/12/2012)

Assim sendo, mesmo que tivesse havido inadimplemento por ausência de cumprimento no tempo devido, depreende-se do acórdão recorrido que não houve a prévia interpelação do devedor, ou seja, não foi constituído em mora.

O suprimento da omissão referente a premissa equivocada de julgamento autoriza a excepcional atribuição de efeitos infringentes, já que o suprimento do vício importa em alteração do resultado do julgamento. Confirmam-se, a propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VALOR ANTECIPADO PELA ADQUIRENTE. PROVAS NÃO ANALISADAS NO JULGAMENTO DA APELAÇÃO. OMISSÃO CONFIGURADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EFEITOS INFRINGENTES. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. "De acordo com o entendimento jurisprudencial pacífico desta Corte Superior, é possível a atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração, em situações excepcionais, para corrigir premissa equivocada no julgamento, bem como nos casos em que o acolhimento dos embargos tiver como consectário lógico a alteração da decisão" (AgRg no AREsp n. 622.677, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/3/2016, DJe 1º/4/2016).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1199124/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CARÁTER INFRINGENTE. POSSIBILIDADE. EXCEPCIONALIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. TEMPESTIVIDADE. INTERRUÇÃO DE PRAZO. 1. A atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

possível, em hipóteses excepcionais, para corrigir premissa equivocada no julgamento, bem como nos casos em que, sanada a omissão, a contradição ou a obscuridade, a alteração da decisão surja como consequência necessária.

2. Os embargos de declaração interrompem o prazo para interposição de outros recursos, exceto nos casos em que não conhecidos por intempestividade.

3. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos modificativos, para dar provimento ao recurso especial e, declarando a tempestividade dos embargos de declaração opostos na origem, determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para julgamento da apelação.

(EDcl no AgInt no AREsp 897.842/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 27/04/2018)

Em face do exposto, acolho os embargos de declaração para, suprimindo a omissão, dar provimento ao recurso especial a fim de julgar extinto o processo, sem resolução do mérito, dada a ausência de constituição em mora por interpelação prévia.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0186574-0 **EDcl no AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.388.510 / BA

Números Origem: 00421022520008050001 118899712006 140007518636 421022520008050001 515042009
751863660140

PAUTA: 10/03/2020

JULGADO: 10/03/2020

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : KARINA MIZUKI DIAS DOS SANTOS
ADVOGADOS : ISRAEL NONATO DA SILVA JÚNIOR - DF016771
RAFAEL SANTOS ALEXANDRIA DE OLIVEIRA - BA018676
DANIELA SANTOS BOMFIM E OUTRO(S) - BA027431
CLARICE ANDRADE SAMPAIO E OUTRO(S)
CHRISTIANE ARAÚJO DE OLIVEIRA - DF043056
RECORRIDO : PAULO ROBERTO SAMPAIO DOS SANTOS E OUTRO
ADVOGADO : ALCIDES DINIZ GONÇALVES NETO E OUTRO(S) - BA012321

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE : KARINA MIZUKI DIAS DOS SANTOS
ADVOGADOS : RAFAEL SANTOS ALEXANDRIA DE OLIVEIRA - BA018676
DANIELA SANTOS BOMFIM E OUTRO(S) - BA027431
CLARICE ANDRADE SAMPAIO E OUTRO(S)
EMBARGADO : PAULO ROBERTO SAMPAIO DOS SANTOS
ADVOGADO : ALCIDES DINIZ GONÇALVES NETO E OUTRO(S) - BA012321

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, acolheu os embargos de declaração, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.