



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2113760 - MS (2022
/0120198-4)**

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : JOSÉ OLIVEIRA DE REZENDE
AGRAVANTE : ALMIRA NOGUEIRA DE REZENDE
ADVOGADOS : ANDREY GUSMÃO ROUSSEAU GUIMARÃES - MS015728
DENIS MARTINS SOUZA - MS018010
AGRAVADO : NEOPAR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVADO : LUCIANO RIBEIRO DA FONSECA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE JESUS MARQUES - MS004862
LUCIANO RIBEIRO DA FONSECA - MS007677
FERNANDO DAVANSO DOS SANTOS - MS012574
MATHEUS CAMY DUARTE - MS020944

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. NECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO DO DEVEDOR PARA OPORTUNIZAR A PURGAÇÃO DA MORA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. PRESTAÇÃO RECONHECIDAMENTE IMPOSSÍVEL. INEXIGIBILIDADE DA NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. RECONHECIMENTO DE CONDIÇÃO SUSPENSIVA. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Eventual equívoco do órgão julgador na apreciação dos termos do contrato não constitui, nem mesmo em tese, hipótese de ofensa ao art. 1.022 do CPC.
2. A resolução de contrato de promessa de venda e compra de imóvel não loteado em razão do inadimplemento das parcelas contratadas depende, em regra, da prévia notificação do devedor.
3. Quando se tratar, porém, de prestação impossível não faz sentido exigir referida notificação porque o devedor não poderá, de qualquer forma, purgar a mora.

4. Não há como ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido quanto à inexistência de uma condição suspensiva sem ultrapassar as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.
5. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada. Recurso especial 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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de abril de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2113760 - MS (2022
/0120198-4)**

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **JOSÉ OLIVEIRA DE REZENDE**
AGRAVANTE : **ALMIRA NOGUEIRA DE REZENDE**
ADVOGADOS : **ANDREY GUSMÃO ROUSSEAU GUIMARÃES - MS015728**
: **DENIS MARTINS SOUZA - MS018010**
AGRAVADO : **NEOPAR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**
AGRAVADO : **LUCIANO RIBEIRO DA FONSECA**
ADVOGADOS : **CARLOS ALBERTO DE JESUS MARQUES - MS004862**
: **LUCIANO RIBEIRO DA FONSECA - MS007677**
: **FERNANDO DAVANSO DOS SANTOS - MS012574**
: **MATHEUS CAMY DUARTE - MS020944**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. NECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO DO DEVEDOR PARA OPORTUNIZAR A PURGAÇÃO DA MORA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. PRESTAÇÃO RECONHECIDAMENTE IMPOSSÍVEL. INEXIGIBILIDADE DA NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. RECONHECIMENTO DE CONDIÇÃO SUSPENSIVA. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Eventual equívoco do órgão julgador na apreciação dos termos do contrato não constitui, nem mesmo em tese, hipótese de ofensa ao art. 1.022 do CPC.
2. A resolução de contrato de promessa de venda e compra de imóvel não loteado em razão do inadimplemento das parcelas contratadas depende, em regra, da prévia notificação do devedor.
3. Quando se tratar, porém, de prestação impossível não faz sentido exigir referida notificação porque o devedor não poderá, de qualquer forma, purgar a mora.

4. Não há como ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido quanto à inexistência de uma condição suspensiva sem ultrapassar as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.
5. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Consta dos autos que JOSÉ OLIVEIRA DE REZENDE (JOSÉ) celebrou contrato particular de promessa de compra e venda de uma área rural denominada Chácara Nossa Senhora Aparecida, situada no Município de Rochedo/MS com LUCIANO RIBEIRO DA FONSECA e NEOPAR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (LUCIANO e NEOPAR).

Nos termos desse contrato, LUCIANO e NEOPAR se comprometiam a pagar R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) da seguinte forma: uma entrada em dinheiro no importe de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) aos 3/12/2012, cinco parcelas de valores variados entre fevereiro e dezembro de 2013, totalizando R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), mais um apartamento na cidade de Campo Grande, avaliado em R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), a ser entregue também em dezembro de 2013.

Aos 11/12/2014, JOSÉ promoveu ação judicial contra LUCIANO e NEOPAR, alegando que estes, apesar de terem recebido a posse do imóvel rural negociado, inadimpliram a obrigação de entregar o apartamento no valor de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), em dezembro de 2013. Acrescentou que eles ainda estariam agindo de má-fé, pois, quando procurados, tentavam justificar o atraso, omitindo o fato de que referido imóvel, na verdade, nem sequer lhes pertencia. Nesses termos, pediram o desfazimento do negócio, o recebimento da cláusula penal, a reintegração na posse do imóvel rural e mais um valor mensal a título de uso /arrendamento da terra (e-STJ, fls. 1/14).

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para decretar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda por culpa exclusiva dos réus, com perda dos valores pagos e determinou a expedição de mandado de imissão na posse (e-STJ, fls. 410/422).

LUCIANO e NEOPAR interpuseram recurso de apelação alegando, dentre outras coisas, que a ação não poderia nem sequer ter seguimento, porque não foram previamente constituídos em mora. Afirmaram, a propósito, que o imóvel rural negociado não estava loteado e que o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda não fora levado a registro em Cartório, assim, nos termos da Súmula nº 76 do STJ e do Decreto-Lei nº 745/69, a constituição prévia do devedor em mora

seria condição de procedibilidade da ação. Como tal providência não fora demonstrada, o feito deveria ser extinto sem resolução do mérito (e-STJ, fls. 426/454).

O Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul negou provimento a esse recurso, afirmando, em suma, que a notificação prévia não seria necessária por se tratar de mora *ex re*.

Referido acórdão ficou assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS E REINTEGRAÇÃO DE POSSE – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL NÃO LAVRADO POR ESCRITURA PÚBLICA – PEDIDO JULGADO PARCIALMENTE PROCEDENTE, EM FAVOR DOS VENDEDORES – RECURSO DOS COMPRADORES – PRELIMINAR DE CARÊNCIA DE AÇÃO POR ALEGADA AUSÊNCIA DE PRÉVIA CONSTITUIÇÃO EM MORA – REJEITADA – MÉRITO – PREVISÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO EM UMA DAS CLÁUSULAS DA AVENÇA, A CRITÉRIO DOS VENDEDORES, POR INADIMPLÊNCIA DOS COMPRADORES, QUE SE CARACTERIZOU POR AUSÊNCIA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO DE UM IMÓVEL URBANO (APARTAMENTO) – INADIMPLÊNCIA VERIFICADA – PERDA DA PARCELA EM DINHEIRO, A TÍTULO DE CLÁUSULA PENAL – POSSIBILIDADE – PREVALÊNCIA DO PACTA SUNT SERVANDA, POR SE TRATAR DE CONTRATO LIVREMENTE AJUSTADO ENTRE AS PARTES – PROIBIÇÃO DE COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO, E INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ CONTRATUAL – IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE BENFEITORIAS ÚTEIS OU ABATIMENTO DO VALOR A SER RETIDO A TÍTULO DE CLÁUSULA PENAL – SENTENÇA MANTIDA – PRELIMINAR AFASTADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (e-STJ, fl. 504)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 532/537).

Irresignados LUCIANO e NEOPAR interuseram recurso especial com fundamento no art. 105, *a* e *c*, da CF, alegando ofensa aos arts. **(1)** 1.022 do CPC, porque o TJMS não teria analisado adequadamente o texto do contrato (promessa de compra e venda), afirmando, equivocadamente, que as partes haviam estipulado data certa para entrega do apartamento; **(2)** 267, VI, do CPC/73 e 1º, do Decreto-Lei nº 745/69, nos termos dos quais o processo deveria ser extinto sem julgamento por falta de notificação prévia. No mesmo sentido, apontaram dissídio jurisprudencial, indicando como paradigma o acórdão do EAREsp 697.689/RS; e **(3)** 121, 125 e 127 do CC, pois não seria possível exigir a entregar apartamento como exigível em dezembro de 2013, porque essa obrigação estava submetida a uma condição suspensiva: a conclusão da obra (e-STJ, fls. 539/563).

Apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 626/631), o recurso não foi admitido na origem, mas obteve provimento no julgamento do agravo correspondente, consoante decisão monocrática de minha lavra assim resumida:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CONSTITUIÇÃO EM MORA. NECESSIDADE. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO (e-STJ, fls. 670)

Os embargos de declaração que se seguiram não foram acolhidos (e-STJ, fls. 676/688).

No presente agravo interno, JOSÉ afirmou que o recurso especial não poderia ter sido provido. Argumentou, em síntese, que não faria sentido exigir prévia constituição em mora se a obrigação de entregar o apartamento não poderia ser de qualquer forma cumprida. Em outras palavras não faria sentido abrir oportunidade para os devedores purgarem a mora se eles não poderiam transferir o apartamento. Nesses termos os precedentes invocados na decisão recorrida não seriam pertinentes. Paralelamente destacou que o Decreto-Lei nº 745/69 não seria aplicável na hipótese, uma vez que o imóvel rural não foi dividido em lotes e nem oferecido para aquisição por oferta pública. Subsidiariamente afirmou que, no caso, houve efetiva constituição e mora, conforme fazem prova os documentos de fls. 154 e 170/173 (e-STJ) (e-STJ, fls. 711/725).

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 730/739).

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece prosperar.

Melhor examinando os autos e considerando também os argumentos trazidos no agravo interno, cumpre observar que referida irresignação não poderia mesmo ter sido provida.

Vejamos:

(1) Negativa de prestação jurisdicional

As razões do recurso especial afirmam que houve ofensa ao art. 1.022 do CPC, porque não apreciados adequadamente os termos do contrato de promessa de compra e venda, com relação ao momento pactuado para entrega do apartamento.

Confira-se:

19. Fato é que a inobservância do claro texto contratual, concessa venia, foge do livre convencimento motivado desta E. Câmara Cível, bem como – repita-se – da seara interpretativa de seus termos. Reitera-se, portanto, que não se trata de mera interpretação contratual, mas de inobservância ao autêntico texto do instrumento que motivou a ação de reintegração de posse na origem, inclusive com a transcrição de obrigações contrárias à fundamentação do r. Acórdão recorrido, o que deveria ter sido aclarado pelo C. Tribunal a quo, nos termos do art. 1.022, I, do CPC (e-STJ, fl. 548).

Eventual equívoco na apreciação dos termos do contrato não constitui, todavia, hipótese de omissão, contradição ou obscuridade.

Com efeito, se o TJMS interpretou corretamente o contrato ou não, isso é questão afeta ao próprio mérito do julgamento.

(2) Notificação prévia

O TJMS afirmou que não deveria ser acolhida a preliminar de extinção do processo sem julgamento de mérito por falta de notificação prévia para constituição em mora, afirmando o seguinte:

Isso porque entendo desnecessária a prévia constituição em mora quando há previsão expressa de fato certo a ser implementado, ou seja, quando o contrato depende de entrega de coisa em tempo previamente determinado (ex re), e não de adimplemento de caráter pessoal, sem estipulação temporal prévia (ex persona). E, no caso dos autos, o contrato entabulado entre as partes é claro ao dispor, em sua Cláusula Primeira, Parágrafo Segundo (f.28/30), que parte do pagamento se faria em determinada data (dezembro de 2013), pela entrega de um bem certo e determinado (apartamento), sendo dedutível que se trata de obrigação ex re. Anoto, também, que no Parágrafo Terceiro, da Cláusula Primeira, do ajuste, é possível aferir-se que o Comprador se obriga a entregar ao Vendedor o aludido bem na data convencionada, sem qualquer tipo de ônus. É evidente que, se o prazo para a entrega do bem exauriu-se sem a respectiva entrega, nos termos em que prévia e expressamente ajustados no contrato por ambas partes, a mora se opera automaticamente, sem necessidade de qualquer tipo de ato adicional para constituição do devedor em mora, seja por carta, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial (e-STJ, fl. 507)

Nas razões do recurso especial, LUCIANO e NEOPAR insistiram que a notificação prévia para constituição em mora seria um requisito de procedibilidade tendo em vista o disposto no art. 1º, do Decreto-Lei nº 745/69. No mesmo sentido, apontaram dissídio jurisprudencial, indicando como paradigma o acórdão do EAREsp 697.689/RS.

Ocorre que o art. 1º Decreto-Lei nº 745/69 não tem aplicação ao caso concreto.

Referida norma reporta-se expressamente aos contratos referidos pelo art. 22 do Decreto-Lei nº 58/37.

Confira-se:

Art. 1º. Nos contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que não tenham sido registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o inadimplemento absoluto do promissário comprador só se caracterizará se, interpelado por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpelação.

Parágrafo único. Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprado se operará de pleno direito (art. 474 do Código Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida referida no caput, sem purga da mora.

O Decreto-Lei nº 58/37, por sua vez, dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações, mas o seu art. 22, diversamente, trata dos imóveis não loteados, *verbis*:

*Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos **de imóveis não loteados**, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil*

Em princípio, portanto, não haveria motivo para dispensar a notificação prévia dos devedores (LUCIANO e NEOPAR) como condição para para constituí-los em mora (art. 1º do Decreto-Lei nº 58/37) ou pelo menos para dar início à contagem do prazo da resolução contratual de pleno direito referida pelo parágrafo único do mesmo dispositivo.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO LOTEADO. RESCISÃO DO CONTRATO POR INADIMPLÊNCIA. NECESSIDADE DE PRÉVIA INTERPELAÇÃO. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "A resolução de contrato de promessa de venda e compra de imóvel não loteado depende da prévia interpelação do devedor, ainda que este posteriormente tenha ajuizado ação de consignação em

pagamento. Art. 1º do Dec.-lei nº 745, de 07.08.69. Súmula nº 76-STJ. (REsp 171.243/PE, Rel. Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 17/2/2000, DJ 2/5/2000, p. 144).

2. No caso, o eg. Tribunal estadual contrariou a jurisprudência deste Sodalício ao dispensar interpelação prévia do devedor quanto à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel não loteado, nos termos do Decreto-Lei n. 745/69.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.473.773/RS, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

EXECUÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INTERPELAÇÃO.

Para a simples cobrança das prestações inadimplidas, é desnecessária a interpelação judicial prevista no artigo 1º do Decreto-Lei nº 745, de 1969, só exigível quando se quer rescindir o contrato. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 480.435/RJ, relator Ministro ARI PARGENDLER, Terceira Turma, julgado em 11/11/2003, DJ de 19/12/2003, p. 454.)

No caso, porém, a petição inicial afirmou que a transferência do apartamento de Campo Grande como pagamento parcial do preço ajustado não seria possível, porque ele não pertencia aos promitentes compradores.

Confirmam-se, a propósito, as seguintes passagens daquela peça processual:

[...] o requerente preocupado com as constantes desculpas dos requeridos resolve ir ao local do imóvel prometido como forma de pagamento, e, em conversa com funcionários da empresa construtora do imóvel prometido na alínea G do contrato, o requerente tem informações de que o apartamento objeto de pagamento principal do contrato, não é de propriedade dos requeridos, e que encontra-se atualmente à venda pela própria construtora proprietária do imóvel.

[...]

Há evidente má-fé por parte dos requeridos quanto a entrega do imóvel prometido em contrato como forma de pagamento, visto que este não é nem de propriedade dos requeridos conforme declararam no contrato (parágrafo primeiro da cláusula primeira) terem adquirido-o por meio de cessão de direitos e obrigações junto ao senhor José Amâncio Neto, fato que, este imóvel, designado como apartamento 201, Bloco "G" localizado no residencial Vitalitá, encontra-se hoje disponível para venda, conforme pode ser observado na tentativa de compra abaixo, realizada junto aos atendimentos virtuais da empresa construtora (e-STJ, fl. 3 e 5)

Referida circunstância não foi contraditada pela parte contrária, assumindo, assim, contornos de fato incontroverso.

Na linha dos precedentes desta Corte, a notificação do comprador inadimplente exigida visa a conferir-lhe uma última oportunidade para purgar a mora e, assim, evitar o desfazimento do contrato.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO RESCISÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. Verificado o efetivo prequestionamento do artigo indicado como violado, afastam-se os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF aplicados na decisão agravada.

2. O desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constituí-lo em mora, pois o objetivo da notificação premonitória é permitir ao comprador a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato firmado entre as partes. Incidência da Súmula 83/STJ.

(AglInt no AREsp n. 2.115.230/GO, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 5/10/2023.)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. NECESSIDADE. PURGAÇÃO DA MORA. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. IMPOSTOS E TAXAS SOBRE O IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS NºS 282 E 356/STF. IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constitui-lo em mora, pois o objetivo da notificação premonitória é permitir ao comprador a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato firmado entre as partes. Precedentes.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 1.302.229/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 9/3/2020, DJe de 13/3/2020.)

Assim, se a notificação do devedor tem por objetivo propiciar a purgação da mora e isto, no caso concreto, não poderia ocorrer, haja vista que os devedores não eram proprietários do imóvel, não há motivo, realmente, para exigir referida interpelação.

Nesses termos, impõem-se a reconsideração da decisão monocrática, porque não se poderia exigir a notificação prévia dos devedores para efeito de sua constituição em mora.

Acrescente-se, apenas a título de *obiter dictum*, que foram efetivamente encaminhadas notificações extrajudiciais com o objetivo de constituir em mora LUCIANO e NEOPAR (e-STJ, fls. 170 e 172).

(3) Momento em que exigível a dação em pagamento

De acordo com LUCIANO e NEOPAR não seria possível afirmar que o contrato de promessa de compra e venda os obrigava a entregar o apartamento de Campo Grande em dezembro de 2013. Segundo alegado não foi estipulada data certa para que se fizesse dessa dação em pagamento e, além disso, ela estaria submetida a uma condição suspensiva, qual seja, a conclusão das obras daquele mesmo apartamento pela construtora que o estava edificando.

O TJMS, afirmou, porém, que o contrato estabeleceu o mês de dezembro de 2013 como tempo certo para a dação em pagamento.

Confira-se:

[...] no caso dos autos, o contrato entabulado entre as partes é claro ao dispor, em sua Cláusula Primeira, Parágrafo Segundo (f.28/30), que parte do pagamento se faria em determinada data (dezembro de 2013), pela entrega de um bem certo e determinado (apartamento) (e-STJ, fl. 507).

Em seguida, ele acrescenta que não seria possível falar em condição suspensiva, anote-se:

O fato de se tratar de imóvel ainda na planta, e de os Vendedores terem ciência de tal circunstância, não descaracteriza o inadimplemento em questão, haja vista que os ora Recorrentes assumiram a obrigação de entregar o imóvel em data certa (dezembro de 2013). O fato de as construtoras do empreendimento não terem lhe entregue o imóvel que seria dado em pagamento no prazo, é questão extracontratual, que deve ser resolvida entre os Apelantes e as construtoras, não podendo afetar a relação contratual assumida pelos Compradores (ora Recorrentes). Se o imóvel em comento não estava pronto na data avençada, caberia sua substituição por outro de igual valor ou potencial de valorização, ou, ainda, sua substituição por outro meio de pagamento, o que deveria ter sido resolvido nos 60 dias depois de vencida a prestação (o que se verificou, como já dito, em dezembro de 2013) (e-STJ, fl. 508)

Impossível, assim, modificar referidas conclusões, sem interpretar novamente o contrato ou investigar fatos e provas, o que vedam as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao agravo interno para reconsiderar a decisão monocrática agravada e, assim, **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial de LUCIANO e NEOPAR.

Em razão desse desprovimento, **MAJORO** de 17% para 18% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais anteriormente fixados em desfavor de LUCIANO e NEOPAR na forma do art. 85, § 11 do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.113.760 / MS

Número Registro: 2022/0120198-4

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00060155020158120001	08405492120148120001	0840549212014812000150001
0840549212014812000150002	0840549212014812000150003	14023348020218120000
60155020158120001	8405492120148120001	840549212014812000150001
840549212014812000150002	840549212014812000150003	

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : NEOPAR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : LUCIANO RIBEIRO DA FONSECA

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE JESUS MARQUES - MS004862

LUCIANO RIBEIRO DA FONSECA - MS007677

FERNANDO DAVANSO DOS SANTOS - MS012574

MATHEUS CAMY DUARTE - MS020944

AGRAVADO : JOSÉ OLIVEIRA DE REZENDE

AGRAVADO : ALMIRA NOGUEIRA DE REZENDE

ADVOGADOS : ANDREY GUSMÃO ROUSSEAU GUIMARÃES - MS015728

DENIS MARTINS SOUZA - MS018010

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOSÉ OLIVEIRA DE REZENDE

AGRAVANTE : ALMIRA NOGUEIRA DE REZENDE

ADVOGADOS : ANDREY GUSMÃO ROUSSEAU GUIMARÃES - MS015728

DENIS MARTINS SOUZA - MS018010

AGRAVADO : NEOPAR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVADO : LUCIANO RIBEIRO DA FONSECA

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE JESUS MARQUES - MS004862

LUCIANO RIBEIRO DA FONSECA - MS007677

FERNANDO DAVANSO DOS SANTOS - MS012574

MATHEUS CAMY DUARTE - MS020944

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). ANDREY GUSMÃO ROUSSEAU GUIMARÃES, pelas partes: AGRAVANTE: JOSÉ OLIVEIRA DE REZENDE e AGRAVANTE: ALMIRA NOGUEIRA DE REZENDE.

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de abril de 2025