SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2448048 - BA(2023/0276343-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	CANDIDO EMANOEL VIVEIROS SÁ FILHO - BA008708 ANDERSON LUIS PITANGUEIRA DE JESUS - BA030248
AGRAVANTE	:	JOSE WILSON ALMEIDA SANTOS
ADVOGADO	:	LIVANETE DANTAS NERI - BA027076
AGRAVADO	:	JOSE WILSON ALMEIDA SANTOS
ADVOGADO	:	LIVANETE DANTAS NERI - BA027076
AGRAVADO	:	CONSTRUTORA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	CANDIDO EMANOEL VIVEIROS SÁ FILHO - BA008708 ANDERSON LUIS PITANGUEIRA DE JESUS - BA030248
INTERES.	:	BANCO BRADESCO S/A
INTERES.	:	SV ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. MORA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. A cláusula resolutiva expressa não opera de pleno direito em contratos de promessa de compra e venda de imóvel, sendo imprescindível a prévia interpelação formal para constituição em mora, conforme previsto no art. 1º do Decreto-Lei 745/1969 e no art. 32 da Lei 6.766/1979.
2. A exigência de interpelação formal visa garantir ao devedor a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato, em observância aos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.
3. A utilização de telegramas, sem a formalidade de registro em cartório, não é suficiente para constituir validamente o devedor em mora.
4. Não houve negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem enfrentou as questões suscitadas pelos recorrentes, ainda que de forma contrária aos seus interesses, fundamentando adequadamente suas decisões.
5. O mero inconformismo com o resultado desfavorável da lide não configura negativa de prestação jurisdicional.
6. Recursos especiais parcialmente conhecidos, mas desprovidos.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Documento eletrônico VDA54733164 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 13:57:34
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: d2e2eeb7-ce70-4690-b0f2-7a0fa3603394

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54733164 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 13:57:34
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: d2e2eeb7-ce70-4690-b0f2-7a0fa3603394

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2448048 - BA(2023/0276343-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	CANDIDO EMANOEL VIVEIROS SÁ FILHO - BA008708 ANDERSON LUIS PITANGUEIRA DE JESUS - BA030248
AGRAVANTE	:	JOSE WILSON ALMEIDA SANTOS
ADVOGADO	:	LIVANETE DANTAS NERI - BA027076
AGRAVADO	:	JOSE WILSON ALMEIDA SANTOS
ADVOGADO	:	LIVANETE DANTAS NERI - BA027076
AGRAVADO	:	CONSTRUTORA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	CANDIDO EMANOEL VIVEIROS SÁ FILHO - BA008708 ANDERSON LUIS PITANGUEIRA DE JESUS - BA030248
INTERES.	:	BANCO BRADESCO S/A
INTERES.	:	SV ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. MORA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. A cláusula resolutiva expressa não opera de pleno direito em contratos de promessa de compra e venda de imóvel, sendo imprescindível a prévia interpelação formal para constituição em mora, conforme previsto no art. 1º do Decreto-Lei 745/1969 e no art. 32 da Lei 6.766/1979.
2. A exigência de interpelação formal visa garantir ao devedor a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato, em observância aos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.
3. A utilização de telegramas, sem a formalidade de registro em cartório, não é suficiente para constituir validamente o devedor em mora.
4. Não houve negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem enfrentou as questões suscitadas pelos recorrentes, ainda que de forma contrária aos seus interesses, fundamentando adequadamente suas decisões.
5. O mero inconformismo com o resultado desfavorável da lide não configura negativa de prestação jurisdicional.
6. Recursos especiais parcialmente conhecidos, mas desprovidos.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA54073956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 22:00:10
Código de Controle do Documento: 5204c93a-ff0e-4087-897b-ce264f4a1d0c

Trata-se de agravos em recurso especial interpostos contra decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado (e-STJ, fls. 506-507):

> "*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. INVALIDADE. MORA. CONSTITUIÇÃO. AUSÊNCIA. CONTRATO. RESTABELECIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. PERDAS E DANOS. CONVERSÃO. DANO MORAL E MATERIAL. CONFIGURAÇÃO. RESTITUIÇÃO. I- A apresentação de contestação por um dos litisconsortes afasta a aplicação dos efeitos da revelia, quando revel algum deles. PRELIMINAR REJEITADA. II — A legitimidade passiva ad causam consiste na qualidade da parte ser demandada em Juízo. PRELIMINAR REJEITADA. III — O julgador é destinatário das provas, cabendo ao mesmo determinar a realização daquelas que entender necessárias à instrução do processo ou indeferir as inúteis ou protelatória. PRELIMINAR REJEITADA. IV — É imprescindível à rescisão do compromisso de compra e venda a interpelação do devedor para constituí-lo em mora, por meio de notificação judicial ou extrajudicial, desde que realizada por Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documento. V — A irregularidade na rescisão da promessa de compra e venda, caracterizada pela constituição do devedor em mora de maneira equivocada, conduz ao restabelecimento da avença, ou a sua conversão em perdas em danos, e ao pagamento de indenização por eventuais danos causados. VI — Cabe ao vencido arcar com o pagamento das custas processuais e dos honorários de sucumbência. RECURSO PROVIDO.*"

Os embargos de declaração opostos pela CONSTRUTORA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA foram rejeitados (e-STJ, fls. 550-553); posteriormente, embargos de declaração opostos pela mesma parte foram acolhidos, com efeitos infringentes, para reconhecer vício de representação e determinar o processamento dos embargos infringentes (e-STJ, fls. 597-598). Em seguida, novos embargos de declaração, desta vez opostos por JOSÉ WILSON ALMEIDA SANTOS, contra acórdão que tratou do processamento dos embargos infringentes, foram rejeitados (e-STJ, fls. 665-668). Em fase posterior, embargos de declaração opostos, novamente, por JOSÉ WILSON ALMEIDA SANTOS, contra o acórdão dos embargos infringentes, não foram acolhidos (e-STJ, fls. 709-713).

Em seu recurso especial, a recorrente CONSTRUTORA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 474 do Código Civil, pois a cláusula resolutiva expressa operaria de pleno direito e a resolução contratual teria sido válida, independentemente de interpelação em cartório, à vista do inadimplemento do comprador.

(ii) art. 1º, inciso VI, da Lei 4.864/1965, pois a rescisão por inadimplemento observaria o atraso superior a três meses e o direito de purgar a mora, o que corroboraria a legalidade da resolução aplicada.

(iii) art. 1º do Decreto-Lei 745/1969 e art. 32 da Lei 6.766/1979, pois tais dispositivos não se aplicariam ao caso de incorporação e condomínio edilício, de modo que a exigência de interpelação por cartório para constituir a mora teria sido indevidamente imposta.

Documento eletrônico VDA54073956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 22:00:10
Código de Controle do Documento: 5204c93a-ff0e-4087-897b-ce264f4a1d0c

Por sua vez, o recorrente JOSÉ WILSON ALMEIDA SANTOS alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 397, parágrafo único, do Código Civil; art. 1º do Decreto-Lei 745/1969; art. 32 da Lei 6.766/1979; art. 51, inciso XI, do Código de Defesa do Consumidor, pois a interpelação prévia seria imprescindível na mora *ex persona*, e a utilização de telegramas inválidos não poderia presumir inadimplência nem afastar a responsabilidade por ato ilícito.

(ii) arts. 10, 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, pois teria havido omissões e deficiência de fundamentação no acórdão dos embargos infringentes, configurando negativa de prestação jurisdicional.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 791-806 e fls. 926-940).

Os recursos especiais foram inadmitidos na origem, dando ensejo à interposição dos presentes agravos.

É o relatório.

VOTO

Síntese fática.

Extrai-se dos autos que, na origem, o autor alegou ter firmado, em 30/08/2007, contrato de promessa de compra e venda da unidade 1703 e vaga 73 do Edifício Mansão Iguatemi Ville, com pagamentos realizados e financiamento a ser obtido junto ao Banco Bradesco S/A; afirmou ter sido impedido de pagar parcelas, sob o argumento de não repasse bancário, e que a construtora rescindiu unilateralmente o contrato e vendeu o imóvel a terceiro sem prévia comunicação, causando-lhe danos morais e materiais. Propôs Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais, com pedido de tutela antecipada, em face da construtora, do banco e da Siney Vieira Assessoria e Consultoria Imobiliária, requerendo a entrega do imóvel, o restabelecimento do contrato, a autorização para depósito judicial das prestações e a condenação solidária em indenizações.

A sentença acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva do Banco Bradesco S/A, extinguindo o processo quanto a ele sem resolução de mérito, e, no mérito, julgou improcedentes os pedidos em relação às demais rés. Fundamentou que havia cláusula resolutiva expressa (art. 474 do Código Civil), que o autor foi devidamente constituído em mora por notificações, e que não se configuraram danos morais ou materiais, ficando prejudicada a tutela antecipada; condenou o autor ao pagamento das custas e honorários, fixados em 10% do valor da causa (e-STJ, fls. 364-383).

No acórdão, a Terceira Câmara Cível rejeitou as preliminares e deu provimento à apelação do autor, reconhecendo a invalidade da notificação extrajudicial por não ter sido realizada por Cartório de Registro de Títulos e Documentos, a ausência de constituição válida em mora e a impossibilidade de restabelecimento da avença em razão da alienação do imóvel a terceiro, convertendo a obrigação em perdas e danos, com condenação ao ressarcimento de danos materiais comprovados e ao pagamento de R$ 20.000,00 a título de danos morais, além de custas e honorários (e-STJ, fls. 506-523).

Documento eletrônico VDA54073956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 22:00:10
Código de Controle do Documento: 5204c93a-ff0e-4087-897b-ce264f4a1d0c

Os agravos em recurso especial impugnaram os fundamentos das decisões de inadmissibilidade, o que afasta a incidência da Súmula 182 do STJ e autoriza a análise dos recursos especiais.

Passo, portanto, à análise das teses recursais.

Do Recurso Especial de CONSTRUTORA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

(i) Da violação ao art. 1º, VI, da Lei 4.864/1965 – Ausência de prequestionamento

A parte recorrente alegava violação do art. 1º, VI, da Lei 4.864/1965, em decorrência de suposta observância do atraso superior a três meses e do direito de purgar a mora, o que teria validado a resolução contratual independentemente de interpelação por cartório.

Verifica-se, todavia, que o conteúdo normativo do dispositivo invocado no apelo nobre não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*. Esse pressuposto específico do recurso especial é exigido inclusive para matérias de ordem pública. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

> "*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*
> *(...)*
> ***4. A Corte local não se pronunciou sobre a tese de julgamento citra petita, não se configurando o prequestionamento da matéria, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos na origem. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF.***
> *5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.*"
> (AgInt no AREsp n. 2.652.215/DF, Relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 28/2/2025, g.n.).

> "*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. CHAVES. ATRASO NA ENTREGA. ASTREINTES. REVISÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. MULTA COMINATÓRIA. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA.*
> *(...)*
> ***2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.***
> *(...)*
> *5. Agravo interno a que se nega provimento.*"
> (AgInt no AREsp n. 2.621.589/AM, Relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, j. 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025, g.n.)

Documento eletrônico VDA54073956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 22:00:10
Código de Controle do Documento: 5204c93a-ff0e-4087-897b-ce264f4a1d0c

E nem se diga que houve a configuração do **prequestionamento ficto,** uma vez que sobre a questão o STJ entende que o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC/2015 **demanda não só que haja a oposição dos embargos de declaração no Tribunal *a quo* como também a indicação, no recurso especial, da ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, especificamente quanto à questão que se pretende ver analisada**. A propósito:

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO NO SERVIÇO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. SUPOSTO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC/15. INTUITO PROTELATÓRIO NÃO EVIDENCIADO. IMPERTINÊNCIA. NÃO PROVIDO.*
> ***1. Conforme jurisprudência desta Corte: "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).***
> *2. Para a aplicação da multa do art. 1021, §4º, do CPC, é necessário que exista demonstração de requisitos cumulativos, previsto no Diploma Processual Civil, o que inexiste na hipótese.*
> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*"
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.396.692/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, g.n.)

E no presente caso, embora a tese tenha sido suscitada como omissa no âmbito dos embargos de declaração opostos na origem, não foi referida como causa de negativa de prestação jurisdicional no recurso especial em análise, em eventual capítulo pertinente à violação do art. 1.022 do CPC/2015, não se configurando, portanto, o prequestionamento ficto.

Portanto, nesse ponto, o recurso especial não merece ser conhecido.

(ii) Da violação ao art. 474 do CC e da inaplicabilidade do DL 745/1969 e da Lei 6.766/1979

A construtora sustenta que a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito, tornando a rescisão válida independentemente de notificação cartorária, e que as legislações específicas que exigem tal formalidade (Decreto-Lei 745/1969 e Lei 6.766/1979) não se aplicam aos contratos de incorporação e condomínio edilício.

As teses foram devidamente prequestionadas, ainda que implicitamente. O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, fundamentou sua decisão justamente na necessidade de notificação prévia e formal para a constituição em mora, aplicando os referidos diplomas legais e afastando o efeito automático da cláusula resolutiva. Conforme se extrai do acórdão dos embargos infringentes, o Tribunal decidiu que a cláusula resolutiva expressa "*não possui efeito automático*", exigindo notificação e manifestação judicial (e-STJ, fls. 680-681), e aplicou expressamente os diplomas legais ao caso para invalidar as notificações por telegrama (e-STJ, fls. 517-518; 682-683).

Trata-se de matéria eminentemente de direito, não havendo necessidade de reexame fático-probatório, o que afasta a incidência da Súmula 7/STJ.

Documento eletrônico VDA54073956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 22:00:10
Código de Controle do Documento: 5204c93a-ff0e-4087-897b-ce264f4a1d0c

No mérito, a decisão do Tribunal de origem está em conformidade com o entendimento desta Corte Superior.

Com efeito, mesmo em contratos com cláusula resolutiva expressa, a resolução de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do promitente-comprador depende de prévia interpelação para constituí-lo em mora. Tal exigência, prevista em leis especiais como o Decreto-Lei 745/1969 e a Lei 6.766/1979, visa garantir ao devedor a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato, em observância aos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato. Nesse sentido:

> "*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VIOLAÇÃO ART. 535, II, DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR INADIMPLEMENTO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. NECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PRECEDENTES.*
> *1. Afasta-se a alegada violação do art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.*
> ***2. Diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva norteador dos contratos, na antecipação de tutela reintegratória de posse, é imprescindível prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa.***
> *3. Não se conhece da divergência jurisprudencial quando os julgados dissidentes cuidam de situações fáticas diversas.*
> *4. Agravo regimental desprovido.*"
> (AgRg no REsp n. 969.596/MG, relator **Ministro João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 18/5/2010, DJe de 27/5/2010, g.n.)

> "*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE AJUIZADA EM VIRTUDE DE INADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE DE DEFERIMENTO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA SEM QUE TENHA HAVIDO MANIFESTAÇÃO JUDICIAL ACERCA DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO, AINDA QUE ESTE CONTE COM CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA.*
> *1. Não há violação ao artigo 535 do CPC quando a Corte de origem aprecia a questão de maneira fundamentada, apenas não adotando a tese do recorrente.*
> ***2. É imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos.***
> *3. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório.*
> *4. Recurso provido em parte, para afastar a antecipação de tutela.*"
> (REsp n. 620.787/SP, relator **Ministro Luis Felipe Salomão**, Quarta Turma, julgado em 28/4/2009, REPDJe de 15/6/2009, REPDJe de 11/05/2009, DJe de 27/04/2009, g.n.)

> "*PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, CUMULADA COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO*

Documento eletrônico VDA54073956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 22:00:10
Código de Controle do Documento: 5204c93a-ff0e-4087-897b-ce264f4a1d0c

> *DE POSSE.* ***CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. INEFICÁCIA. NECESSIDADE DE PRÉVIA INTERPELAÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO DO DEVEDOR EM MORA. DECRETO-LEI Nº 745/69, ART. 1º.*** *APLICAÇÃO IMEDIATA.*
> ***I - "A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor" (Súmula 76/STJ).***
> *II - A exigência de notificação prévia, instituída pelo art. 1º do Decreto-lei nº 745/69, para a constituição em mora do devedor, tem aplicação imediata, por se tratar de norma de direito processual.*
> *III - A falta de interpelação para constituição da mora acarreta a extinção do processo.*
> *IV - Recurso especial conhecido e provido.*"
> (REsp n. 45.845/SP, relator **Ministro Antônio de Pádua Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 6/8/2002, DJ de 23/9/2002, p. 350, g.n.)

O acórdão recorrido consignou que a mora, no caso, era *ex persona*, tornando indispensável a interpelação formal. Reconheceu, ainda, a invalidade das notificações enviadas por telegrama, por não cumprirem a formalidade legal de serem realizadas por intermédio de Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Dessa forma, ao invalidar a resolução contratual por ausência de constituição válida do devedor em mora, o Tribunal *a quo* decidiu em harmonia com a legislação de regência e com a orientação jurisprudencial.

Assim, o recurso especial da construtora não merece provimento nesse ponto.

Do Recurso Especial de JOSÉ WILSON ALMEIDA SANTOS

(i) Da violação aos arts. 10, 489 e 1.022 do CPC – Negativa de Prestação Jurisdicional

O recorrente apontou omissão e contradição (arts. 489 e 1.022 do CPC) ao afirmar que: (a) parte dos telegramas teria sido recebida por terceiros ("*Esmeralda/Esmeraldo/Ivani*"), não pelo recorrente; (b) haveria comprovantes de adimplência de parcelas até março de 2009; e (c) o próprio acórdão teria reconhecido a invalidade dos telegramas para constituir a mora, mas deles teria inferido "*ciência inequívoca*" para afastar o dano moral (e-STJ, fls. 818-821; 828-830; 812-814; 836-842).

Não assiste razão ao recorrente.

O Tribunal de origem, ao julgar os embargos infringentes e os subsequentes embargos de declaração, examinou e fundamentou as questões suscitadas pelo recorrente, ainda que de forma contrária aos seus interesses.

Com efeito, o acórdão dos embargos infringentes (e-STJ, fls. 679-684) explicitou as razões para afastar a condenação por danos morais, baseando-se na premissa de que o mero descumprimento contratual não enseja, por si só, danos morais indenizáveis, e que a ciência da pendência, mesmo que por notificação irregular, afastava a ocorrência de dano moral na espécie. Posteriormente, o acórdão dos embargos de declaração (e-STJ, fls. 709-713) analisou as alegações de omissão, contradição e obscuridade formuladas pelo recorrente, registrando os pontos específicos alegados (telegramas recebidos por terceiros; adimplência até março de 2009; contradição quanto ao uso dos telegramas para inferir ciência inequívoca).

Documento eletrônico VDA54073956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 22:00:10
Código de Controle do Documento: 5204c93a-ff0e-4087-897b-ce264f4a1d0c

Contudo, o Tribunal concluiu pela inexistência dos vícios apontados, qualificando as insurgências como tentativa de reexame da matéria e de erro de julgamento, reafirmando que houve enfrentamento dos temas. O Tribunal reiterou, como razão de decidir, a "*ciência inequívoca*" evidenciada pelos telegramas 193, 199 e 203 "*devidamente recebidos no seu endereço*" (e-STJ, fls. 710-713), para afastar a ocorrência do dano moral, e não para presumir a inadimplência ou a validade da constituição em mora.

Houve, pois, enfrentamento dos temas tidos como omissos, ainda que sem acolhimento e de forma contrária à pretensão do recorrente. A rejeição dos embargos de declaração pelo Tribunal de origem, quando este se manifesta sobre a questão levantada, não configura, por si só, negativa de prestação jurisdicional. O que se observa é o mero inconformismo da parte com o resultado desfavorável da lide, buscando rediscutir o mérito da questão, o que é inviável em sede de embargos de declaração. A propósito:

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.*
> ***1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.***
> *2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.*
> *3. Agravo interno desprovido.*"
> (AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

> "*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.*
> ***1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.***
> *2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.*
> *2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.*
> *3. Agravo interno desprovido.*"
> (AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)

Dessa forma, não há que se falar em violação aos arts. 10, 489 e 1.022 do CPC.

(ii) Da violação ao art. 397, parágrafo único, do CC; art. 1º do DL 745/1969; art. 32 da Lei 6.766/1979; e art. 51, XI, do CDC

Documento eletrônico VDA54073956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 22:00:10
Código de Controle do Documento: 5204c93a-ff0e-4087-897b-ce264f4a1d0c

O recorrente JOSÉ WILSON ALMEIDA SANTOS alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses: art. 397, parágrafo único, do Código Civil; art. 1º do Decreto-Lei 745/1969; art. 32 da Lei 6.766/1979; art. 51, inciso XI, do Código de Defesa do Consumidor, pois a interpelação prévia seria imprescindível na mora *ex persona*, e a utilização de telegramas inválidos não poderia presumir inadimplência nem afastar a responsabilidade por ato ilícito.

As teses foram devidamente prequestionadas, explícita e implicitamente. O acórdão enfrentou diretamente a exigência de prévia interpelação e aplicou os diplomas legais: "*Súmula 76. A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor*" (e-STJ, fl. 515, com transcrição). Transcreveu e aplicou: "*Artigo 1º do Decreto-lei nº 745/69: ... a constituição em mora do promissário comprador depende de prévia interpelação, judicial ou por intermédio do cartório de Registro de Títulos e Documentos...*"; "*Artigo 32 da Lei 6.766/79: ... o devedor-adquirente será intimado... pelo Oficial do Registro de Imóveis...*" (e-STJ, fls. 517-518, com transcrição). Aplicou o art. 397 CC (e-STJ, fl. 680, com transcrição). Reconheceu a nulidade de cláusula resolutiva unilateral com base no art. 51, XI, do CDC: "*o art. 51, XI, do Código de Defesa do Consumidor prevê a nulidade da cláusula contratual que permite ao fornecedor rescindir o contrato unilateralmente...*" (e-STJ, fl. 681). A conclusão do acórdão foi pela invalidade da notificação por telegrama e ausência de constituição válida em mora (e-STJ, fls. 518-519; 682-683).

Trata-se de matéria de direito, não havendo óbice da Súmula 7/STJ.

No mérito, o Tribunal de origem decidiu em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, que exige a interpelação formal para a constituição em mora do devedor em contratos de promessa de compra e venda de imóvel, mesmo na presença de cláusula resolutiva expressa, conforme já demonstrado e cotejado com jurisprudência desta Corte em capítulo pretérito. A utilização de telegramas, sem a formalidade de registro em cartório, não é suficiente para constituir validamente o devedor em mora.

Dessa forma, o acórdão recorrido, ao reconhecer a invalidade da notificação e a ausência de constituição em mora, agiu em consonância com a legislação e a jurisprudência aplicáveis.

Assim, o recurso especial de JOSÉ WILSON ALMEIDA SANTOS não merece provimento nesse ponto.

Dispositivo

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial de CONSTRUTORA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e, nessa extensão, nego-lhe provimento**. Outrossim, **conheço em parte do recurso especial de JOSÉ WILSON ALMEIDA SANTOS e, nessa extensão, nego-lhe provimento**.

Considerando o não provimento dos recursos especiais de ambos os agravantes, majoro os honorários advocatícios recursais de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a eventual concessão de justiça gratuita.

É como voto.

Documento eletrônico VDA54073956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 22:00:10
Código de Controle do Documento: 5204c93a-ff0e-4087-897b-ce264f4a1d0c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.448.048 / BA

Número Registro: 2023/0276343-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01558181520098050001 01558181520098050001500002 01558181520098050001500003 01558181520098051 10000190613000001 1558181520098050001 1558181520098050001500002 1558181520098050001500003 1558181520098051

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	CANDIDO EMANOEL VIVEIROS SÁ FILHO - BA008708
		ANDERSON LUIS PITANGUEIRA DE JESUS - BA030248
AGRAVANTE	:	JOSE WILSON ALMEIDA SANTOS
ADVOGADO	:	LIVANETE DANTAS NERI - BA027076
AGRAVADO	:	JOSE WILSON ALMEIDA SANTOS
ADVOGADO	:	LIVANETE DANTAS NERI - BA027076
AGRAVADO	:	CONSTRUTORA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	CANDIDO EMANOEL VIVEIROS SÁ FILHO - BA008708
		ANDERSON LUIS PITANGUEIRA DE JESUS - BA030248
INTERES.	:	BANCO BRADESCO S/A
INTERES.	:	SV ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL - INCLUSÃO INDEVIDA EM CADASTRO DE INADIMPLENTES

Documento eletrônico VDA54621566 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 01:09:56
Código de Controle do Documento: 0f5f14f2-0f9c-4956-8fbb-aa8903c1c23b

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54621566 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 01:09:56
Código de Controle do Documento: 0f5f14f2-0f9c-4956-8fbb-aa8903c1c23b