



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2508623 - SP
(2023/0426633-4)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GOVERNADOR
LTDA
ADVOGADO : ANTONIO JUNQUEIRA BARRETTO JÚNIOR - SP178559
AGRAVADO : EDEILSON JURANDIR ALVES DA SILVA
ADVOGADOS : LAURO CAMARA MARCONDES - SP085534
ANGELA TESCH TOLEDO SILVA - SP147102

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO IRREGULAR. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL NA CITAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem orientação firme no sentido de que o termo inicial dos juros moratórios, quando se tratar de relação contratual, é a citação na fase de conhecimento da ação judicial" (AgInt nos EAREsp n. 1.689.625/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 12/12/2023, DJe de 15/12/2023). Incidência da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
3. Agravo interno não provido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2508623 - SP
(2023/0426633-4)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GOVERNADOR
LTDA
ADVOGADO : ANTONIO JUNQUEIRA BARRETTO JÚNIOR - SP178559
AGRAVADO : EDEILSON JURANDIR ALVES DA SILVA
ADVOGADOS : LAURO CAMARA MARCONDES - SP085534
ANGELA TESCH TOLEDO SILVA - SP147102

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO IRREGULAR. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL NA CITAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem orientação firme no sentido de que o termo inicial dos juros moratórios, quando se tratar de relação contratual, é a citação na fase de conhecimento da ação judicial" (AgInt nos EAREsp n. 1.689.625/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 12/12/2023, DJe de 15/12/2023). Incidência da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GOVERNADOR LTDA contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao agravo em recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) jurisprudência do STJ fixando a citação como termo inicial dos juros moratórios em relação contratual; b) aplicação da Súmula 83 do STJ (fls. 321-323).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a Súmula 83 do STJ não se aplica ao caso, por envolver compromisso de compra e venda com obrigação líquida e termo certo. Sustenta mora ex re e incidência de juros desde cada vencimento, com base nos arts. 394 e 397 do Código Civil, além do art. 38 da Lei 6.766/1979.

Alega, ainda, enriquecimento sem causa e descumprimento do dever de depósito perante o Registro de Imóveis durante a irregularidade do loteamento. Invoca precedentes do STJ sobre juros em obrigações positivas e líquidas, com termo inicial

no vencimento, bem como decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo relativas ao Jardim Nova América.

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fl. 384).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a autora propôs ação de cobrança em face de Edeilson Jurandir Alves da Silva, afirmando inadimplemento das parcelas 10 a 29, vencidas entre 15/4/1999 e 15/11/2000. Houve cessão de direitos em 25/7/2017 e notícia de irregularidade do loteamento, seguida de regularização e registro em 2016. Pugnou por correção, juros e multa sobre cada parcela.

A sentença julgou procedente o pedido e condenou ao pagamento de R\$ 32.205,79, com correção e juros de 1% ao mês desde o ajuizamento. Fixou custas e honorários de 10% sobre o valor da condenação. Fundamentou liquidez das parcelas e responsabilidade contratual pelo inadimplemento, sem afastar encargos moratórios sobre prestações vencidas.

O Tribunal de origem deu provimento à apelação do réu para fixar os juros de mora desde a citação, mantendo os demais parâmetros. Assentou inexistência de prova de ciência sobre a ação civil pública, obrigação pretérita de depósito no Registro de Imóveis e negociação das parcelas, com interpretação do art. 38, § 1º, da Lei 6.766/1979 contrária a benefício ao loteador irregular. Rejeitou embargos de declaração.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A controvérsia cinge-se ao termo inicial dos juros moratórios nas parcelas vencidas e não pagas de compromisso de compra e venda de imóvel situado em loteamento irregular, posteriormente regularizado.

A agravante sustenta que as prestações eram líquidas e com termo certo, o que configuraria mora automática, independentemente de interpelação, nos termos do art. 397 do Código Civil. O argumento, contudo, não comporta acolhimento.

O Tribunal local, a partir da análise dos elementos fáticos e probatórios dos autos, registrou que o instrumento de cessão firmado em 2017 limitou-se a prever pagamento mediante negociação com a vendedora, sem qualquer referência à existência pretérita da ação civil pública, à obrigação de depósito perante o Registro de Imóveis ou aos encargos incidentes sobre as parcelas em atraso. Assim, não sendo identificada, na origem, prova de notificação do adquirente acerca da regularização do loteamento nem de convocação para pagamento após essa regularização, não se cogita a violação à legislação federal suscitada pela agravante.

Acrescente-se que a própria verificação da existência de notificação ao adquirente, da ciência sobre a regularização do loteamento e das condições negociadas para pagamento das parcelas em atraso demandaria o reexame do

conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial nos termos da Súmula 7 do STJ. A agravante, ao insistir na configuração da mora ex re a partir dos vencimentos originais, pretende, na prática, a reavaliação de elementos de prova apreciados pelo Tribunal de origem, o que não se admite na estreita via do recurso especial.

Ademais, a agravante não apresentou argumento jurídico novo apto a infirmar esse entendimento. A alegação de enriquecimento sem causa não prospera porque o afastamento dos juros desde o vencimento decorre exatamente das circunstâncias do caso, a saber, a irregularidade do loteamento, a existência de ação civil pública proibindo o recebimento das parcelas e a ausência de qualquer ciência formal do adquirente quanto às condições de pagamento após a regularização. Aliás, a incidência de juros moratórios desde o vencimento, em favor do loteador irregular, quando estava impedido de receber, e sem ter informado o adquirente sobre a superação da irregularidade, contrariaria a função do art. 38, § 1º, da Lei 6.766/1979, voltada à proteção do adquirente e à viabilização da regularização fundiária, e não ao benefício do loteador.

Não bastasse, a jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, nas relações contratuais, o termo inicial dos juros moratórios é a data da citação. Confira-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA. SIMILITUDE FÁTICA E JURÍDICA. INEXISTÊNCIA. JUROS DE MORA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO ILÍQUIDA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. SÚMULA Nº 168/STJ. 1. A teor do que dispõem os artigos 1.043 do Código de Processo Civil e 266 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, são cabíveis embargos de divergência, recurso cujo objetivo é a uniformização da jurisprudência desta Corte, com a eliminação de dissidências internas quanto à interpretação do direito em tese, quando determinado órgão fracionário, julgando recurso especial, dissente de julgamento atual de qualquer outro órgão do mesmo tribunal. 2. No caso, não está configurada a divergência afirmada pela embargante quanto ao termo inicial dos juros de mora, tendo em vista não haver identidade fática e jurídica entre o julgado recorrido e o acórdão indicado como paradigma. 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem orientação firme no sentido de que o termo inicial dos juros moratórios, quando se tratar de relação contratual, é a citação na fase de conhecimento da ação judicial, ainda que se trate de obrigação ilíquida. Precedentes. 4. Agravo interno não provido. (AgInt nos EAREsp n. 1.689.625/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 12/12/2023, DJe de 15/12/2023.)

O acórdão recorrido está em harmonia com esse entendimento, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ e impede o acolhimento do recurso especial.

As razões do agravo interno não demonstram distinção relevante entre as situações comparadas, limitando-se a reiterar argumentos já apreciados e refutados.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.508.623 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0426633-4

Número de Origem:
10054462720218260229

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GOVERNADOR LTDA

ADVOGADO : ANTONIO JUNQUEIRA BARRETTO JÚNIOR - SP178559

AGRAVADO : EDEILSON JURANDIR ALVES DA SILVA

ADVOGADOS : LAURO CAMARA MARCONDES - SP085534

ANGELA TESCH TOLEDO SILVA - SP147102

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GOVERNADOR LTDA

ADVOGADO : ANTONIO JUNQUEIRA BARRETTO JÚNIOR - SP178559

AGRAVADO : EDEILSON JURANDIR ALVES DA SILVA

ADVOGADOS : LAURO CAMARA MARCONDES - SP085534

ANGELA TESCH TOLEDO SILVA - SP147102

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026