SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2231634 - SP (2024/0020393-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GOVERNADOR LTDA
ADVOGADO	:	ANTONIO JUNQUEIRA BARRETTO JÚNIOR - SP178559
RECORRIDO	:	MARCIO ROBERTO BENSON
ADVOGADO	:	LAURO CAMARA MARCONDES - SP085534

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO IRREGULAR. TERMO INICIAL DE JUROS DE MORA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação de cobrança vinculada a compromisso de compra e venda de lote inserido em loteamento irregular, fixou o termo inicial dos juros de mora na citação, preservando a correção monetária desde os vencimentos e sem majoração de honorários recursais.
2. O acórdão recorrido considerou que o inadimplemento das parcelas era incontroverso, mas que o direito de recebê-las ficou suspenso por decisão liminar em ação civil pública, sendo exigível apenas após a regularização do loteamento e a extinção da ação civil pública. Determinou que os juros de mora incidissem a partir da citação, com fundamento no art. 240 do CPC/2015, e que a correção monetária fosse devida desde os vencimentos.
3. O recurso especial alegou violação dos arts. 397 e 884 do Código Civil e do art. 38, § 1º, da Lei nº 6.766/1979, sustentando que os juros de mora deveriam incidir desde o vencimento de cada parcela, sob pena de enriquecimento sem causa da parte recorrida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se os juros de mora devem incidir a partir do vencimento de cada parcela ou apenas a partir da citação, em contrato de compromisso de compra e venda de lote inserido em loteamento irregular.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A mora da loteadora na regularização do loteamento impede a constituição em mora da compradora, sendo inaplicável a incidência de juros de mora desde o vencimento das parcelas.

Documento eletrônico VDA52218003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 11/11/2025 14:44:04
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: 064d6b6b-ab3e-45d3-a9e1-1505603ccaa8

6. A irregularidade do loteamento e a ausência de notificação judicial ou extrajudicial para constituição em mora afastam a incidência de juros de mora antes da citação, conforme o art. 240 do CPC/2015.
7. A correção monetária é devida desde os vencimentos das parcelas, por se tratar de mera atualização do valor nominal da moeda, sem caráter de penalidade.
8. O recurso especial não atacou especificamente os fundamentos do acórdão recorrido, atraindo a aplicação da Súmula 284 do STF, que impede o conhecimento do recurso por deficiência na fundamentação.
9. A análise da pretensão recursal demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial não conhecido.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA52218003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 11/11/2025 14:44:04
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: 064d6b6b-ab3e-45d3-a9e1-1505603ccaa8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2231634 - SP (2024/0020393-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GOVERNADOR LTDA
ADVOGADO	:	ANTONIO JUNQUEIRA BARRETTO JÚNIOR - SP178559
RECORRIDO	:	MARCIO ROBERTO BENSON
ADVOGADO	:	LAURO CAMARA MARCONDES - SP085534

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO IRREGULAR. TERMO INICIAL DE JUROS DE MORA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação de cobrança vinculada a compromisso de compra e venda de lote inserido em loteamento irregular, fixou o termo inicial dos juros de mora na citação, preservando a correção monetária desde os vencimentos e sem majoração de honorários recursais.

2. O acórdão recorrido considerou que o inadimplemento das parcelas era incontroverso, mas que o direito de recebê-las ficou suspenso por decisão liminar em ação civil pública, sendo exigível apenas após a regularização do loteamento e a extinção da ação civil pública. Determinou que os juros de mora incidissem a partir da citação, com fundamento no art. 240 do CPC/2015, e que a correção monetária fosse devida desde os vencimentos.

3. O recurso especial alegou violação dos arts. 397 e 884 do Código Civil e do art. 38, § 1º, da Lei nº 6.766/1979, sustentando que os juros de mora deveriam incidir desde o vencimento de cada parcela, sob pena de enriquecimento sem causa da parte recorrida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA51855807 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:43
Código de Controle do Documento: a4f10a64-ad8c-40f1-943a-4d2f95611fc7

4. A questão em discussão consiste em saber se os juros de mora devem incidir a partir do vencimento de cada parcela ou apenas a partir da citação, em contrato de compromisso de compra e venda de lote inserido em loteamento irregular.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A mora da loteadora na regularização do loteamento impede a constituição em mora da compradora, sendo inaplicável a incidência de juros de mora desde o vencimento das parcelas.

6. A irregularidade do loteamento e a ausência de notificação judicial ou extrajudicial para constituição em mora afastam a incidência de juros de mora antes da citação, conforme o art. 240 do CPC/2015.

7. A correção monetária é devida desde os vencimentos das parcelas, por se tratar de mera atualização do valor nominal da moeda, sem caráter de penalidade.

8. O recurso especial não atacou especificamente os fundamentos do acórdão recorrido, atraindo a aplicação da Súmula 284 do STF, que impede o conhecimento do recurso por deficiência na fundamentação.

9. A análise da pretensão recursal demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GOVERNADOR LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 208):

> EMENTA: AÇÃO DE COBRANÇA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA - IRRESIGNAÇÃO DO RÉU - LOTEAMENTO IRREGULAR – PRESTAÇÕES SUSPENSAS POR DECISÃO LIMINAR PROFERIDA EM AÇÃO CAUTELAR – AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO JUDICIAL

Documento eletrônico VDA51855807 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:43
Código de Controle do Documento: a4f10a64-ad8c-40f1-943a-4d2f95611fc7

OU EXTRAJUDICIAL PARA CONSTITUIÇÃO DO DEVEDOR EM MORA – JUROS QUE DEVEM INCIDIR A PARTIR DA CITAÇÃO – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO

O acórdão recorrido enfrentou controvérsia circunscrita ao termo inicial de incidência dos juros de mora e da multa em ação de cobrança vinculada a compromisso de compra e venda de lote inserido em loteamento que permaneceu irregular por longo período, além de ter apreciado a correção monetária e honorários recursais. A 8ª Câmara de Direito Privado, sob voto do relator, concluiu pelo provimento do recurso para adequar o marco inicial dos encargos moratórios à citação, com preservação da correção desde os vencimentos e sem majoração de honorários recursais. No relatório, registrou-se a procedência na origem, com condenação à quantia descrita na inicial acrescida de correção monetária e juros de mora de 1% desde o ajuizamento, bem como honorários de 10% (fls. 205-206). A ementa assentou: loteamento irregular; prestações suspensas por decisão liminar em ação cautelar; ausência de notificação judicial ou extrajudicial para constituição do devedor em mora; juros que devem incidir a partir da citação; sentença reformada; recurso provido (fls. 208). Na fundamentação, a Câmara consignou que o inadimplemento das parcelas 37 a 42, vencidas entre 17.06.1999 e 17.11.1999, é incontroverso; porém, o direito de receber tais parcelas ficou suspenso por liminar na Ação Civil Pública n. 000751-92.1998.8.26.0604, extinta por sentença em 30.05.2017, com trânsito em 17.07.2017, de modo que somente com a regularização do loteamento e a extinção da ação civil pública passou a ser exigível o pagamento (fls. 210). Em razão da ausência de prova de notificação acerca da alteração da forma de pagamento para depósito das parcelas no cartório de registro competente, fixou-se que juros de mora e multa incidem a partir da citação, com fundamento no artigo 240, caput, do Código de Processo Civil 2015 (CPC/2015); e que a correção monetária é devida desde os vencimentos, por se tratar de mera atualização (fls. 211). Quanto aos honorários recursais, entendeu-se incabível majoração, por pressuporem insucesso do apelo e atuação adicional do patrono da parte adversa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC/2015 (fls. 212). A decisão deu provimento ao recurso (fls. 212).

No tocante às normas efetivamente aplicadas e referências, foram manejados o artigo 1.012, *caput,* do Código de Processo Civil 2015 (CPC/2015), para recebimento do recurso em ambos os efeitos (fls. 209), e o artigo 240, caput, do Código de Processo Civil 2015 (CPC/2015), para fixação do termo inicial dos juros de mora na citação (fls. 211). A correção monetária foi reconhecida como devida desde os vencimentos, por sua natureza de atualização, sem remissão normativa específica (fls. 211). Em reforço, houve menção ao

Documento eletrônico VDA51855807 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:43
Código de Controle do Documento: a4f10a64-ad8c-40f1-943a-4d2f95611fc7

artigo 38, § 1º, da Lei n.º 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), em citação jurisprudencial, para firmar que a irregularidade do loteamento não autoriza premiar o loteador com juros de mora quando ausente comprovação de ciência da obrigação de depósito no Registro de Imóveis (fls. 211-212).

No Recurso Especial, interposto com fulcro no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, o recorrente buscou reformar o acórdão unicamente quanto aos juros (fls. 214). Sustentou tempestividade segundo o artigo 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil 2015 (CPC/2015) (fls. 216), alegou prequestionamento e apontou contrariedade a normas federais, indicando violação aos artigos 884 e 397 do Código Civil de 2002 (CC/2002), e ao artigo 38, *caput* e § 1º, da Lei n.º 6.766/1979 (fls. 216-217). No resumo fático, consignou a venda em 42 parcelas regularmente reajustáveis, a inadimplência das parcelas 37 a 42, a clandestinidade do loteamento, a existência de ação cautelar e ação civil pública, e a regularização e registro em 2016 (fls. 217). Nas razões, defendeu que a mora "ex re" incide desde o vencimento, sem necessidade de notificação, invocando o artigo 394 do Código Civil de 2002 (CC/2002) (fls. 223), o artigo 395 do Código Civil de 2002 (CC/2002) (fls. 224), o artigo 397 do Código Civil de 2002 (CC /2002) (fls. 228), e que a falta de depósito no Registro de Imóveis (artigo 38, § 1º, da Lei n. º 6.766/1979) acarreta incidência de juros e correção desde os vencimentos, evitando enriquecimento sem causa (artigo 884 do Código Civil de 2002 – CC/2002) (fls. 222-226, 228). Reforçou que a obrigatoriedade de prévia notificação do compromissário prevista no artigo 14 do Decreto-lei n.º 58/1937 diz respeito à rescisão contratual, não à simples cobrança (fls. 228), e que a consignação em pagamento seria o meio próprio (artigos 539 a 549 do Código de Processo Civil 2015 – CPC/2015) para exonerar encargos (fls. 230). Ao final, requereu o provimento para estabelecer o cálculo dos juros a partir do vencimento de cada prestação, nos termos da sentença de primeiro grau (fls. 232).

O Recurso Especial foi inadmitido pela Presidência da Seção de Direito Privado (fls. 244-246). A decisão registrou a análise à luz do artigo 105, § 2º, da Constituição Federal (CF/88) e do Enunciado Administrativo n.º 8 do Superior Tribunal de Justiça, quanto à indicação dos fundamentos de relevância (fls. 244). No mérito de admissibilidade, consignou-se a não demonstração analítica da vulneração dos artigos 397 e 884 do Código Civil de 2002 (CC/2002) e do artigo 38, *caput* e § 1º, da Lei n.º 6.766 /1979, apontando que "a simples e genérica referência aos dispositivos legais desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal não é suficiente para o conhecimento do recurso especial", com remissão ao precedente (AgInt nos EDcl no AREsp 1549004/MS, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe

Documento eletrônico VDA51855807 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:43
Código de Controle do Documento: a4f10a64-ad8c-40f1-943a-4d2f95611fc7

25.06.2020) (fls. 245). A decisão também assentou que a insurgência demandaria reexame de provas e circunstâncias fáticas, vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, motivo suficiente à inadmissão com base no artigo 1.030, V, do Código de Processo Civil 2015 (CPC/2015) (fls. 245). Por fim, alertou sobre a inadequação de embargos de declaração contra a inadmissão do Recurso Especial, indicando que não interrompem ou suspendem prazo, sendo cabível apenas o agravo em recurso especial, com remissão aos precedentes: AgInt no AREsp 1599563/RJ, 3ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 03.11.2021; AgInt no AREsp 1875740/RJ, 4ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 28.10.2021; AgInt nos EDcl no EAREsp 1632917/SP, Corte Especial, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe 11.03.2021; AgInt no AREsp 1703448/RS, 4ª Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 11.02.2021 (fls. 246).

Contra essa decisão, foi interposto Agravo em Recurso Especial (fls. 249-261). A parte agravante invocou o artigo 1.042 do Código de Processo Civil 2015 (CPC/2015), sustentou tempestividade à luz do artigo 1.003, § 5º, do CPC/2015 (fls. 252) e reiterou a resenha fática (fls. 252-253). Quanto ao objeto, indicou que a inadmissão fundou-se na "não demonstração" da violação a dispositivos legais e na incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça (fls. 254-256). Em resposta, alegou que, no Recurso Especial, foram claramente apontados e fundamentados os artigos 884 e 397 do Código Civil de 2002 (CC/2002) e o artigo 38, caput e § 1º, da Lei n.º 6.766/1979 (fls. 257-258), com argumentação sobre mora ex re e enriquecimento sem causa, além de citação do artigo 395 do Código Civil de 2002 (CC/2002) (fls. 258). Afirmou que não há reexame de matéria fático-probatória, mas questão eminentemente jurídica, afastando a incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça (fls. 258-259). Requereu o provimento do agravo, a admissibilidade e remessa do Recurso Especial ao Superior Tribunal de Justiça, ressaltando inclusive referência à Súmula 159 do Superior Tribunal de Justiça, no contexto de sua argumentação geral de cabimento (fls. 259). Ao final, reiterou o pedido de processamento, admissibilidade e provimento, destacando violação de garantias processuais (fls. 260-261).

Em termos de jurisprudência, o agravo reproduziu integralmente o teor da decisão de inadmissibilidade e seus precedentes sobre a inadequação de embargos de declaração, além de reafirmar, no corpo do Recurso Especial, os precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo relativos aos depósitos em Registro de Imóveis e aos efeitos do inadimplemento em loteamento irregular (fls. 255-256; fls. 229-231).

Às fls. 280, foi admitido o recurso e determinada sua conversão em recurso especial.

Documento eletrônico VDA51855807 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:43
Código de Controle do Documento: a4f10a64-ad8c-40f1-943a-4d2f95611fc7

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

I - O caso em discussão.

É incontroverso que há parcelas em atraso. A questão cinge-se em saber se a correção e juros devem incidir a partir do vencimento de cada parcela (pedido do recorrente) ou a partir da citação (entendimento do Tribunal de justiça).

II. Questão em discussão no recurso especial

Quanto à controvérsia, pela alínea "a" do permissivo constitucional, a parte recorrente alega violação dos arts. 397 e 884 do CC; e 38, § 1º, da Lei n. 6.766/1979, no que concerne à possibilidade de aplicação de juros de mora a partir do vencimento de cada prestação, em razão do enriquecimento ilícito da parte recorrida, por sua inadimplência no pagamento de parcelas na compra de imóvel, trazendo a seguinte argumentação:

> 21) - O recorrido não pagou as prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositaria em estabelecimento de crédito, onde já correria juros e correção monetária nos valores depositados.
>
> 22) - Portanto, conforme disposição legal os valores deverão ser atualizados com juros e correção monetária desde o vencimento das prestações, inclusive para o recorrido não incorrer em enriquecimento ilícito.
>
> 25) - O recorrido encontra-se inadimplente com as parcelas de nºs. 37 a 42, referente à compra venda do imóvel, vencidas de 17/06/1999 a 17/11/1999, cujo valor no dia 17/06/2021 era de R$.9.457,32, conforme demonstrativo atualizado de débito de fl., sendo devidamente aplicado sobre cada parcela em atraso juros de 1% ao mês, correção monetária e multa de 2%.
>
> 28) – É certo que faltava a regularização da documentação do empreendimento, todavia, o recorrido sempre esteve na pose do lote de terreno, com direito de uso e gozo, tendo inclusive

Documento eletrônico VDA51855807 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:43
Código de Controle do Documento: a4f10a64-ad8c-40f1-943a-4d2f95611fc7

construído e fixado residência no imóvel.

29) – Ademais, temos a valorização do imóvel dos lotes de terreno do loteamento Jardim Nova América, hoje regularizada graças ao Recorrente, pois, atualmente, um lote de terreno é de aproximadamente R$.120.000,00 (cento e vinte mil reais).

31) - Continuando o raciocínio exposto no parágrafo anterior conclui-se que permanecendo a inadimplência, configurado está o enriquecimento ilícito por parte do recorrido, em prejuízo do recorrente, prática vedada no ordenamento jurídico pátrio, razão do ajuizamento desta ação de cobrança para colocar as partes em situação financeira de equilíbrio contratual, sem que haja prejuízo de quaisquer delas.

32) - Desta forma, resta incontroverso que o recorrente tem direito a receber os valores não adimplidos, com os devidos encargos moratórios de correção monetária, juros de 1% ao mês e multa de 2%, atualizados de acordo com a planilha de fls., pois, caso contrário, aí sim, configurar-se-á o enriquecimento ilícito de uma parte e o empobrecimento da outra (Autora).

34) - Com isso, o loteamento foi regularizado pelo recorrente, conforme auto de regularização do loteamento com o registro no Oficial de Registro de Imóveis.

37) -É certo que não incidiriam juros se o valor fosse depositado no Registro de Imóveis, na época do vencimento. Mas, não tendo sido feitos os depósitos, sobre eles passa a incidir juros de mora.

Não obstante a robusta argumentação do combativo causídico, O caso é de moras sucessivas, inicialmente da loteadora e, em seguida, da compradora. É texto expresso do artigo 37 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano que há vedação da promessa de venda de loteamento não registrado (o que ocorreu, em princípio). Em tal hipótese abre-se ao promitente comprador obrigação alternativa: ou suspende os pagamentos até que o empreendimento seja regularizado; ou postula a resolução do contrato.

Documento eletrônico VDA51855807 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:43
Código de Controle do Documento: a4f10a64-ad8c-40f1-943a-4d2f95611fc7

Por amor ao debate, registre-se que enquanto persistiu a mora da loteadora na regularização do empreendimento, o saldo do preço era inexigível, por força da exceção do contrato não cumprido invocável pela compradora. Em termos mais simples, a mora da loteadora constitui óbice à mora simultânea da promissária compradora. Irrelevante a circunstância de a Lei autorizar o depósito das parcelas do preço no respectivo registro imobiliário. Evidente que a função da norma insculpida no artigo 38, caput e parágrafos, da Lei 6.766/79 não é prejudicar o adquirente de boa-fé, notadamente pessoa simples buscando efetivar seu direito fundamental à moradia, mas sim resguardar os seus interesses, até que o loteamento seja regularizado.

Ao contrário.

A L. 6.766/79, em seus artigos 37 e seguintes, cria verdadeira exceção do contrato não cumprido de ordem pública. Veda ao loteador pedir a resolução do contrato ou a cobrança das parcelas do preço enquanto não regularizar o loteamento. Ademais, obviamente que a irregularidade do loteamento acarreta sensível depreciação no valor de mercado dos lotes e acessões ali construídas. Seja como for, fato é que a suspensão da exigibilidade da prestação de pagamento do saldo do preço afasta a mora da promissária compradora, em razão da mora antecedente da loteadora. Logo, certo está o Tribunal, pois indevida a incidência dos juros de mora e da multa desde o vencimento de cada parcela, tal como previstos no contrato.

Assim, correto está o Tribunal de origem, quando fixa o inicio da incidência dos juros apenas a partir da citação (artigo 240, CPC) e a correção a partir do vencimento, pois não constitui acréscimo nem pena, apenas atualização do valor nominal da moeda.

No mais, aplicável, portanto, o óbice da Súmula n. 284/STF, uma vez que as razões recursais delineadas no especial estão dissociadas dos fundamentos utilizados no aresto impugnado, tendo em vista que a parte recorrente não impugnou, de forma específica, os seus fundamentos, o que atrai a aplicação, por conseguinte, do referido enunciado: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

A Parte não se desincumbiu de contestar especificamente o fato de ter havido uma ação civil pública, que o não pagamento do devedor estava fundado em decisão lá proferida, que não se trata de uma mora *ex re,* já que houve uma transmutação de sua natureza com a justificativa da mora anterior da própria recorrente, já que vendia empreendimentos sem a devida regularização.

Nesse sentido, esta Corte Superior de Justiça já se manifestou na linha de que, "não atacado o fundamento do aresto recorrido, evidente deficiência nas razões do apelo nobre, o que inviabiliza a sua análise por este Sodalício, ante o óbice do Enunciado n. 284

Documento eletrônico VDA51855807 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:43
Código de Controle do Documento: a4f10a64-ad8c-40f1-943a-4d2f95611fc7

da Súmula do Supremo Tribunal Federal". (AgRg no AREsp n. 1.200.796/PE, relator Ministro Jorge Mussi, Quinta Turma, DJe de 24/8/2018.)

Confiram-se ainda os seguintes julgados: AgInt no REsp n. 1.811.491/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJe de 19/11/2019; AgInt no AREsp n. 1.637.445/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 13/8/2020; AgInt no AREsp n. 1.647.046/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 27/8/2020; e AgRg nos EDcl no REsp n. 1.477.669/SC, relator Ministro Antonio Saldanha Palheiro, Sexta Turma, DJe de 2/5/2018.

Ademais, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"), uma vez que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

Nesse sentido: "O recurso especial não será cabível quando a análise da pretensão recursal exigir o reexame do quadro fático-probatório, sendo vedada a modificação das premissas fáticas firmadas nas instâncias ordinárias na via eleita (Súmula n. 7/STJ)". (AgRg no REsp n. 1.773.075/SP, relator Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJe 7/3/2019.)

Confiram-se ainda os seguintes precedentes: AgInt no AREsp n. 1.679.153/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 1/9/2020; AgInt no REsp n. 1.846.908/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 31/8/2020; AgInt no AREsp n. 1.581.363/RN, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 21/8/2020; e AgInt nos EDcl no REsp n. 1.848.786/SP, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe de 3/8/2020; AgInt no AREsp n. 1.311.173/MS, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe de 16/10/2020.

Dispositivo

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 12% sobre o valor atualizado da condenação.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA51855807 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:43
Código de Controle do Documento: a4f10a64-ad8c-40f1-943a-4d2f95611fc7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.231.634 / SP

Número Registro: 2024/0020393-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10061036620218260229

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GOVERNADOR LTDA
ADVOGADO	:	ANTONIO JUNQUEIRA BARRETTO JÚNIOR - SP178559
RECORRIDO	:	MARCIO ROBERTO BENSON
ADVOGADO	:	LAURO CAMARA MARCONDES - SP085534

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - TRANSMISSÃO - CESSÃO DE CRÉDITO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52208363 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:46:50
Código de Controle do Documento: 1332a410-4585-4d7d-86d5-6cffbc0b5f8e