SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2604886 - SP (2024/0107495-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GOVERNADOR LTDA
ADVOGADO	:	ANTONIO JUNQUEIRA BARRETTO JÚNIOR - SP178559
AGRAVADO	:	ODETE DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. APLICAÇÃO DO ART. 476 DO CC. ART. 397 DO CC. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em ação de cobrança de parcelas de contrato de compromisso de compra e venda de lote em loteamento irregular.

2. O acórdão recorrido reconheceu a regra da mora ex re (art. 397 do CC), mas afastou sua aplicação no caso concreto em razão da irregularidade do loteamento e da incidência da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC), fixando os juros moratórios apenas a partir da regularização do loteamento, ocorrida em 2017.

3. O recorrente alegou violação aos arts. 397 e 884 do CC e ao art. 38, § 1º, da Lei 6.766/1979, sustentando que os juros deveriam incidir desde o vencimento de cada parcela, que a ausência de depósitos no Registro de Imóveis não afastaria os encargos moratórios e que a fixação dos juros apenas após a regularização geraria enriquecimento sem causa do adquirente.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se os juros moratórios devem incidir desde o vencimento de cada parcela, conforme a regra da mora ex re (art. 397 do CC), ou se podem ser fixados apenas após a regularização do loteamento, em razão da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC); e (ii) saber se a ausência de depósitos no Registro de Imóveis durante a irregularidade do loteamento afasta a incidência dos encargos moratórios.

III. Razões de decidir

5. A regra da mora ex re, prevista no art. 397 do CC, foi reconhecida como aplicável a obrigações positivas e líquidas, mas afastada no caso concreto em razão da irregularidade do loteamento e da incidência da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC), que impede a constituição em mora do adquirente enquanto o loteador estiver inadimplente.

Documento eletrônico VDA52106519 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/11/2025 16:29:01
Publicação no DJEN/CNJ de 10/11/2025. Código de Controle do Documento: b6e18b4f-f90d-4e05-a884-2eb256d9cd6e

6. A suspensão da exigibilidade das prestações, decorrente de ordem liminar em ação civil pública, impede a contagem de juros moratórios antes da regularização do loteamento, pois, sem exigibilidade, não há mora a ser contabilizada.
7. A ausência de depósitos no Registro de Imóveis durante a irregularidade do loteamento não converte automaticamente a mora em ex re, preservando o equilíbrio contratual e evitando enriquecimento indevido do loteador inadimplente.
8. A correção monetária desde cada vencimento foi mantida por constituir mera recomposição do valor nominal da dívida, evitando locupletamento indevido e preservando o valor real do crédito.
Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA52106519 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/11/2025 16:29:01
Publicação no DJEN/CNJ de 10/11/2025. Código de Controle do Documento: b6e18b4f-f90d-4e05-a884-2eb256d9cd6e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2604886 - SP (2024/0107495-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GOVERNADOR LTDA
ADVOGADO	:	ANTONIO JUNQUEIRA BARRETTO JÚNIOR - SP178559
AGRAVADO	:	ODETE DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. APLICAÇÃO DO ART. 476 DO CC. ART. 397 DO CC. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em ação de cobrança de parcelas de contrato de compromisso de compra e venda de lote em loteamento irregular.

2. O acórdão recorrido reconheceu a regra da mora ex re (art. 397 do CC), mas afastou sua aplicação no caso concreto em razão da irregularidade do loteamento e da incidência da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC), fixando os juros moratórios apenas a partir da regularização do loteamento, ocorrida em 2017.

3. O recorrente alegou violação aos arts. 397 e 884 do CC e ao art. 38, § 1º, da Lei 6.766/1979, sustentando que os juros deveriam incidir desde o vencimento de cada parcela, que a ausência de depósitos no Registro de Imóveis não afastaria os encargos moratórios e que a fixação dos juros apenas após a regularização geraria enriquecimento sem causa do adquirente.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA51736486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:17
Código de Controle do Documento: 644f639b-f96e-4103-a86f-e74f91f79b3b

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se os juros moratórios devem incidir desde o vencimento de cada parcela, conforme a regra da mora ex re (art. 397 do CC), ou se podem ser fixados apenas após a regularização do loteamento, em razão da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC); e (ii) saber se a ausência de depósitos no Registro de Imóveis durante a irregularidade do loteamento afasta a incidência dos encargos moratórios.

III. Razões de decidir

5. A regra da mora ex re, prevista no art. 397 do CC, foi reconhecida como aplicável a obrigações positivas e líquidas, mas afastada no caso concreto em razão da irregularidade do loteamento e da incidência da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC), que impede a constituição em mora do adquirente enquanto o loteador estiver inadimplente.

6. A suspensão da exigibilidade das prestações, decorrente de ordem liminar em ação civil pública, impede a contagem de juros moratórios antes da regularização do loteamento, pois, sem exigibilidade, não há mora a ser contabilizada.

7. A ausência de depósitos no Registro de Imóveis durante a irregularidade do loteamento não converte automaticamente a mora em ex re, preservando o equilíbrio contratual e evitando enriquecimento indevido do loteador inadimplente.

8. A correção monetária desde cada vencimento foi mantida por constituir mera recomposição do valor nominal da dívida, evitando locupletamento indevido e preservando o valor real do crédito.

Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GOVERNADOR LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO. REQUERIDA QUE CELEBRARA, EM 1995, CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO BEM. LOTEAMENTO, CONTUDO, IRREGULAR, ENSEJANDO A PROPOSITURA DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, CONCEDENDO-SE LIMINAR PARA A SUSPENSÃO DA COBRANÇA DAS PARCELAS EM FACE DOS*

Documento eletrônico VDA51736486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:17
Código de Controle do Documento: 644f639b-f96e-4103-a86f-e74f91f79b3b

ADQUIRENTES, EM MAIO DE 1998. REQUERIDA QUE DEIXOU DE EFETUAR O PAGAMENTO DAS PARCELAS RELATIVAS AOS MESES DE JULHO DE 1998 A JUNHO DE 1999. SENTENÇA GUERREADA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO DE COBRANÇA, ESTABELECENDO O TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS A PARTIR DA DATA DE CITAÇÃO DA REQUERIDA NA PRESENTE DEMANDA. APELO DA AUTORA, PLEITEANDO QUE OS JUROS MORATÓRIOS FLUAM, NA ESPÉCIE, A CONTAR DO RESPECTIVO VENCIMENTO, POR SE TRATAR DE MORA "EX RE" (ART. 397, CC). SENTENÇA QUE COMPORTA PARCIAL REFORMA. COMO REGRA, COM EFEITO, O INADIMPLEMENTO DA OBRIGAÇÃO POSITIVA E LÍQUIDA, NO SEU TERMO, CONSTITUI EM MORA O DEVEDOR. NADA OBSTANTE, NÃO SE PODE OLVIDAR DE QUE A PRÓPRIA LOTEADORA, NA ESPÉCIE, ESTAVA INADIMPLENTE, HAJA VISTA A IRREGULARIDADE DO LOTEAMENTO, QUE SÓ VEIO A SER SANADA EM 2017. EXIGIBILIDADE DAS VERBAS, OUTROSSIM, QUE ESTAVA SUSPENSA. ADQUIRENTE A QUEM ACODE A EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO BASTASSE, FOSSEM OS JUROS MORATÓRIOS FIXADOS A PARTIR DO INADIMPLEMENTO DE CADA PARCELA, TER- SE-IA SITUAÇÃO INÍQUA, EM QUE, QUANTO MAIS PROLONGADO FOSSE O INADIMPLEMENTO DA LOTEADORA, MAIOR LUCRO AUFERIRIA. HIPÓTESE QUE RECOMENDA SOLUÇÃO INTERMEDIÁRIA. EM FACE DA SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS VERBAS, NÃO CORREM OS JUROS MORATÓRIOS ANTES DA REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO. COM A REGULARIZAÇÃO, AUTORIZA-SE O CÔMPUTO DOS JUROS MORATÓRIOS, INDEPENDENTEMENTE DA CITAÇÃO DA DEMANDADA. POR FIM, A CORREÇÃO MONETÁRIA FLUI, POR SEU TURNO, DE CADA VENCIMENTO, POR NÃO SE TRATAR DE ACRÉSCIMO EFETIVO AO VALOR DO PREÇO, SENÃO DE MERA RECOMPOSIÇÃO DO VALOR NOMINAL DA DÍVIDA, FACE AO FENÔMENO INFLACIONÁRIO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (e-STJ, fls. 183-184)

Embargos de declaração acolhidos (e-STJ., fls. 154-155)

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 397 do CC, pois os juros de mora deveriam incidir desde o vencimento de cada parcela em razão da *mora ex re*, uma vez que as obrigações seriam positivas, líquidas e com termo certo; o acórdão teria afastado a aplicação do dispositivo ao fixar o termo inicial apenas na regularização do loteamento, contrariando o comando legal.

(ii) art. 38 e § 1º da Lei 6.766/1979, pois, diante da irregularidade do loteamento, o adquirente deveria suspender os pagamentos e realizar depósitos no Registro de Imóveis; a ausência desses depósitos teria feito incidir juros e correção desde cada vencimento, de modo que a fixação de juros apenas após a regularização contrariaria o regime legal.

(iii) art. 884 do CC, pois a não incidência de juros desde cada vencimento teria gerado enriquecimento sem causa do adquirente, que teria usufruído do bem por longo período sem os encargos integrais, imponindo-se a restituição com atualização e juros desde o termo de cada parcela.

Foram dispensadas contrarrazões, não havendo sua apresentação (e-STJ, fl. 199).

Documento eletrônico VDA51736486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:17
Código de Controle do Documento: 644f639b-f96e-4103-a86f-e74f91f79b3b

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora narrou ter celebrado, em 1995, contrato de compromisso de compra e venda do lote 10 da Quadra V1, no Loteamento Jardim Nova América, e que a ré permaneceu inadimplente no pagamento das parcelas vencidas entre julho de 1998 e junho de 1999, totalizando R$ 19.208,21, postulando ação de cobrança com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, reconhecendo o inadimplemento das parcelas e determinando a cobrança, mas fixou, excepcionalmente, o termo inicial dos juros moratórios a partir da citação da ré, e não de cada vencimento das prestações (e-STJ, fls. 185-186).

No acórdão, deu-se parcial provimento ao recurso para estabelecer que os juros moratórios fluem somente a partir da regularização do loteamento, ocorrida em 2017, independentemente de nova citação, em razão da inexigibilidade das parcelas durante a irregularidade e da incidência da *exceptio non adimpleti contractus* (art. 476, CC), mantendo-se a correção monetária desde cada vencimento, por se tratar de mera recomposição do valor nominal da dívida; ressaltou-se, ademais, que a regra da *mora ex re* (art. 397, CC) não se aplica integralmente à espécie, a fim de evitar resultado iníquo e enriquecimento indevido (e-STJ, fls. 186-190).

A recorrente, em seu recurso especial, alega, em síntese violação aos arts. 397 e 884 do CC e ao art. 38, § 1º, da Lei 6.766/1979, sustentando que os juros de mora deveriam incidir desde o vencimento de cada parcela (*mora ex re*), que a ausência de depósitos das prestações no Registro de Imóveis durante a irregularidade do loteamento não afastaria os encargos moratórios e que a fixação dos juros apenas a partir da regularização teria produzido enriquecimento sem causa do adquirente (e-STJ, fls. 195-209).

No que tange aos arts. 884 do CC e 38, § 1º, da Lei 6.766/1979, o recurso não ultrapassa o juízo de admissibilidade que exige o prequestionamento da questão federal invocada, ou seja, que o Tribunal de origem tenha emitido juízo de valor sobre a matéria contida no dispositivo de lei federal tido por violado.

No caso em tela, a recorrente aponta violação aos arts. 884 do CC (enriquecimento sem causa pela não incidência de juros desde cada vencimento) e 38, § 1º, da Lei 6.766/1979 (dever de depósito das prestações no Registro de Imóveis e consequências da inobservância). Contudo, as instâncias ordinárias não analisaram a lide sob essa perspectiva. Tanto a sentença, aclarada pelos embargos de declaração, quanto o acórdão recorrido afastaram a *mora ex re* do art. 397 do CC e aplicaram a *exceptio non adimpleti contractus* do art. 476 do CC para fixar os juros apenas após a regularização/citação, sem emitir juízo específico à luz do art. 884 do CC e do art. 38, § 1º, da

Documento eletrônico VDA51736486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:17
Código de Controle do Documento: 644f639b-f96e-4103-a86f-e74f91f79b3b

Lei 6.766/1979; no acórdão, há mera referência ao art. 38 em precedente, não como razão de decidir própria.

Dessa forma, como a questão federal não foi ventilada na decisão recorrida, e o mérito da causa não foi apreciado, ausente está o indispensável requisito do prequestionamento. Por conseguinte, incidem os óbices da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia, e da Súmula 211 deste Superior Tribunal de Justiça.

A propósito:

> *PREVIDENCIÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. SÚMULA 204/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. TERMO FINAL. SÚMULA N. 111/STJ. REVISÃO DO PERCENTUAL. IMPOSSIBILIDADE. ART. 884 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO.*
> *1. Em relação aos juros de mora, reitera-se que o acórdão recorrido não destoou da jurisprudência desta Corte, que firmou entendimento no sentido de que, em se tratando de débitos relativos a benefícios previdenciários, são incidentes juros moratórios a partir da citação válida (Súmula n. 204 do STJ).*
> *2. Segundo definido no Tema n. 1.105/STJ, no qual foi reafirmada a validade da Súmula n. 111/STJ frente ao CPC/2015, as parcelas que haverão de integrar a base de cálculo dos honorários sucumbenciais, nas lides previdenciárias, são aquelas devidas até o momento em que prolatada a decisão que reconhece o direito do segurado, que pode ocorrer em primeira ou segunda instância ou mesmo no âmbito dos recursos especial ou extraordinário.*
> *3. Os honorários de sucumbência foram fixados dentro do percentual previsto no art. 20, §§ 3º e 4º, do CPC/73, de forma que a revisão do valor exigiria novo exame do contexto fático-probatório constante dos autos, o que é vedado pelo Enunciado n. 7/STJ.*
> ***4. A matéria inserta no art. 884 do CPC não foi apreciada pela instância judicante de origem, carecendo do devido prequestionamento.***
> *5. Agravo interno não provido.*
> *(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.421.863/SP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024.)*

> *AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DO VENCIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ.*
> *1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.*
> ***2. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 211/STJ).***
> *3. A reforma do julgado demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.*
> *4. Tratando-se de dívida líquida e com vencimento certo, o termo inicial dos juros de mora é a data de vencimento da obrigação.*
> *Precedentes.*
> *5. Agravo interno não provido.*
> *(AgInt no REsp n. 1.978.673/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)*

Documento eletrônico VDA51736486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:17
Código de Controle do Documento: 644f639b-f96e-4103-a86f-e74f91f79b3b

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALEGAÇÃO DE ILIQUIDEZ E INEXIGIBILIDADE DA DÍVIDA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA. JUROS DE MORA. FIXADOS DESDE A DATA DA CITAÇÃO PELA SENTENÇA. ALTERAÇÃO DO TERMO INICIAL DOS JUROS PELA CORTE DE ORIGEM PARA A DATA DO VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO, SEM QUE HOUVESSE RECURSO DA PARTE INTERESSADA. SITUAÇÃO QUE OCASIONOU PREJUÍZO À ÚNICA PARTE QUE INTERPÔS APELAÇÃO. REFORMATIO IN PEJUS. CONFIGURAÇÃO.
1. Ausente o prequestionamento, exigido inclusive para as matérias de ordem pública, incidem os óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF.
2. As questões de ordem pública devem ser apreciadas de ofício, desde que haja oportunidade processual hábil para tanto. A oportunidade se dá, amplamente, no julgamento da causa, em primeiro grau de jurisdição, quando o juiz, à vista do pedido e da causa de pedir, deve aplicar o direito à espécie e fazer incidir todos os consectários legais, mesmo que não expressamente requeridos pelo autor.
3. Em grau de recurso deve ser considerado o limite da devolução compreendida no apelo. Matérias de ordem pública devem ser consideradas, dentro dos limites do recurso apresentado.
4. Nesse contexto, se não houve recurso da parte prejudicada com determinado tópico da sentença, mesmo que acessório, não cabe ao julgador, de ofício, piorar a situação da única parte recorrente, alterando parâmetros de cálculo de acessórios, com os quais se conformou a parte adversária, sob pena de incorrer em reformatio in pejus.
5. Agravo interno a que se dá provimento.
(AgInt no AREsp n. 1.987.414/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 13/4/2023.)

No que tange à violação ao art. 397 do CC, afirma o recorrente que os juros moratórios deveriam incidir desde o vencimento de cada parcela, por se tratar de obrigação positiva e líquida com termo certo (*mora ex re*), sendo desnecessária interpelação prévia, de modo que a fixação do termo inicial apenas após a regularização do loteamento contrariaria o comando legal; sustenta, ainda, que a suspensão dos pagamentos imposta na ACP não afastaria a constituição em mora do comprador, que deveria ter efetuado depósitos no Registro de Imóveis ou consignado em pagamento para se eximir dos encargos (e-STJ, fls. 205, 209-214).

Conforme se depreende do acórdão, o Tribunal de origem reconheceu, expressamente, a regra da *mora ex re* prevista no art. 397 do CC, afirmando que, em obrigações positivas e líquidas, os juros moratórios, em regra, fluiriam desde o vencimento de cada parcela, mas afastou sua aplicação no caso concreto em razão da suspensão da exigibilidade decorrente da irregularidade do loteamento e da incidência da *exceptio non adimpleti contractus* (art. 476 do CC), fixando os juros apenas a partir da regularização.

Em face das premissas firmadas no acórdão, a incidência da *mora ex re* foi expressamente reconhecida como regra geral, mas legitimamente afastada no caso concreto em razão da suspensão da exigibilidade das prestações decorrente de ordem liminar na ação civil pública e da reciprocidade de inadimplemento da loteadora, circunstâncias que impedem a

Documento eletrônico VDA51736486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:17
Código de Controle do Documento: 644f639b-f96e-4103-a86f-e74f91f79b3b

constituição em mora do adquirente até a regularização do loteamento. Nessa moldura, os juros moratórios somente poderiam fluir após cessado o impedimento jurídico, porquanto, sem exigibilidade, não há mora a ser contabilizada.

A *ratio decidendi* apoiou-se na *exceptio non adimpleti contractus*, que obsta ao credor inadimplente exigir o cumprimento da obrigação do outro contratante enquanto não cumprir a sua. Assim, ainda que a obrigação do adquirente fosse positiva e líquida, a irregularidade do loteamento tornava inexigível o preço, atraindo a exceção do contrato não cumprido e, por conseguinte, afastando a regra do art. 397 do CC até a regularização.

O acórdão, ademais, enfrentou a tese de depósitos prevista no regime do parcelamento do solo, citando precedente que, em hipóteses análogas, fixa os juros a partir da notificação /regularização, assentando que a determinação de depósito no Registro de Imóveis não beneficia o loteador clandestino para fazer os juros incidirem desde o vencimento. Tal fundamento afasta a conclusão de que a ausência de depósito converteria automaticamente a mora em *ex re* durante a irregularidade, preservando o equilíbrio contratual diante da inexigibilidade temporária.

Por fim, ponderou-se que a contagem de juros desde cada vencimento, no período em que a própria loteadora estava inadimplente e a cobrança judicialmente vedada, geraria situação iníqua, transmutando o inadimplemento do fornecedor em "aplicação financeira" remunerada a altas taxas, ao passo que a correção monetária desde cada vencimento foi mantida por constituir mera recomposição do valor nominal da dívida, evitando locupletamento indevido e preservando o valor real do crédito.

Nessas condições, não se configura violação ao art. 397 do CC; ao revés, há aplicação excepcional juridicamente fundamentada, compatível com a suspensão de exigibilidade e com a *exceptio non adimpleti contractus*.

A respeito, o entendimento da Corte no que tange ao reconhecimento da exceção do contrato não cumprido, disciplinada no art. 476 do CC:

> *RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. LOJA DE ROUPAS INFANTIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CLÁUSULA DE NÃO CONCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO. AUSÊNCIA DE LIMITE TEMPORAL. INVALIDADE. ANULABILIDADE. DECRETAÇÃO DE OFÍCIO. IMPOSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. CONFIGURADA.*
> *I. Hipótese em exame*
> *1. Ação de obrigação de fazer ajuizada em 30/8/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 20/9/2024 e concluso ao gabinete em 26/12/2024.*
> *II. Questão em discussão*
> *2. O propósito recursal consiste em decidir se o reconhecimento da invalidade de cláusula de não-concorrência, por inexistência de limite temporal, pode ocorrer de ofício.*
> *III. Razões de decidir*
> *3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.*

Documento eletrônico VDA51736486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:17
Código de Controle do Documento: 644f639b-f96e-4103-a86f-e74f91f79b3b

4. A cláusula de não-concorrência estabelece a vedação de que um dos contratantes comercialize bens ou serviços semelhantes àqueles comercializados pelo outro contratante, evitando que haja entre eles competição por clientela.
5. Trata-se de cláusula que restringe os princípios constitucionais da livre iniciativa e da livre concorrência (art. 170, CF). Por isso, não é possível estabelecer cláusula de não-concorrência de forma ilimitada, sem restrições.
6. São válidas as cláusulas contratuais de não-concorrência, desde que limitadas espacial e temporalmente, porquanto adequadas à proteção da concorrência e dos efeitos danosos decorrentes de potencial desvio de clientela - valores jurídicos reconhecidos constitucionalmente. Precedente.
7. A cláusula de não-concorrência em que ausente a necessária limitação temporal é inválida; o grau de intensidade de tal invalidade é a anulabilidade, não a nulidade
8. A exceção do contrato não cumprido, disciplinada no art. 476 do CC, estabelece que nenhuma das partes contratantes pode exigir o cumprimento da obrigação da outra, sem antes cumprir a sua própria obrigação.
9. No recurso sob julgamento, (i) diante da ausência de pedido e contraditório acerca da ausência de limitação temporal na cláusula de não-concorrência, deve ser afastada a nulidade decretada de ofício; e (ii) ambas as partes descumpriram as cláusulas de não-concorrência, de modo que uma das contratantes não pode exigir o cumprimento da obrigação, sem antes adequar-se.
IV. Dispositivo 10. Recurso especial conhecido e parcialmente provido, apenas para afastar a nulidade das cláusulas de não-concorrência, decretada de ofício pelo tribunal de origem.
(REsp n. 2.185.015/SC, relatora Ministra ***Nancy Andrighi****, Terceira Turma, julgado em 5/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)*

À luz desses fundamentos, mostra-se adequada a manutenção do acórdão recorrido quanto ao termo inicial dos juros, em razão da inexigibilidade temporária e da incidência da *exceptio non adimpleti contractus*, sem violação ao art. 397 do CC. Resta, pois, inviável a pretensão de fazer prevalecer a mora *ex re* durante a irregularidade do loteamento.

Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

É como voto.

Documento eletrônico VDA51736486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:17
Código de Controle do Documento: 644f639b-f96e-4103-a86f-e74f91f79b3b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.604.886 / SP

Número Registro: 2024/0107495-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10061495520218260229

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

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	:	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS GOVERNADOR LTDA
ADVOGADO	:	ANTONIO JUNQUEIRA BARRETTO JÚNIOR - SP178559
AGRAVADO	:	ODETE DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, 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, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 03 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52003165 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 00:52:48
Código de Controle do Documento: 7649976e-ffed-4d7f-8b6c-3844ba6f4fc2