



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2749404 - SP (2024/0353448-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : MARCIO ROGERIO TALHAS
AGRAVANTE : DAYANE CIASCA TALHAS
ADVOGADO : DANILO OLIVEIRA DA SILVA - SP459818
AGRAVADO : CEMEK INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : LUÍS FERNANDO GUAZI DOS SANTOS - SP166893

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONSTITUIÇÃO EM MORA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL POR AR. VALIDADE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 1º DO DECRETO-LEI 745/1969 À LUZ DO ART. 248, §4º, DO CPC/2015. PRECEDENTES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. ARTS. 1.029, §1º, DO CPC/2015 E 255, §§1º E 2º, DO RISTJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. PRETENSÃO DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. O entendimento desta Corte é no sentido de que, em compromisso de compra e venda de imóvel, a constituição em mora pode ser realizada por carta com aviso de recebimento encaminhada ao endereço contratual do devedor, solução que atende à finalidade do art. 1º do Decreto-Lei 745/1969, em harmonia com o art. 248, §4º, do CPC/2015.

2. Não configurada negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta de forma fundamentada as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte.

3. A ausência de cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas inviabiliza o conhecimento do recurso pela alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal, nos termos dos arts. 1.029, §1º,

do CPC/2015 e 255, §§1º e 2º, do RISTJ. Incidência, por analogia, da Súmula 284/STF.

4. A análise da validade da notificação e da prova da mora demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2749404 - SP (2024/0353448-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : MARCIO ROGERIO TALHAS
AGRAVANTE : DAYANE CIASCA TALHAS
ADVOGADO : DANILO OLIVEIRA DA SILVA - SP459818
AGRAVADO : CEMEK INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : LUÍS FERNANDO GUAZI DOS SANTOS - SP166893

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONSTITUIÇÃO EM MORA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL POR AR. VALIDADE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 1º DO DECRETO-LEI 745/1969 À LUZ DO ART. 248, §4º, DO CPC/2015. PRECEDENTES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. ARTS. 1.029, §1º, DO CPC/2015 E 255, §§1º E 2º, DO RISTJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. PRETENSÃO DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. O entendimento desta Corte é no sentido de que, em compromisso de compra e venda de imóvel, a constituição em mora pode ser realizada por carta com aviso de recebimento encaminhada ao endereço contratual do devedor, solução que atende à finalidade do art. 1º do Decreto-Lei 745/1969, em harmonia com o art. 248, §4º, do CPC/2015.

2. Não configurada negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta de forma fundamentada as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte.

3. A ausência de cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas inviabiliza o conhecimento do recurso pela alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal, nos termos dos arts. 1.029, §1º,

do CPC/2015 e 255, §§1º e 2º, do RISTJ. Incidência, por analogia, da Súmula 284/STF.

4. A análise da validade da notificação e da prova da mora demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **MARCIO ROGÉRIO TALHAS e DAYANE CIASCA TALHAS (MARCIO e DAYANE)**, contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pela 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador Pastorelo Kfoury, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. Ação de rescisão contratual com pedido de reintegração de posse. Sentença de procedência. Irresignação dos requeridos. Pugnam pelo reconhecimento da falta de interesse processual dos autores ante a falta do contrato devidamente assinado pelas partes. Requerem o reconhecimento de irregular interpelação dos apelantes e reconhecimento da prescrição aquisitiva pelo apelante Marcio Rogério. Concedidos os benefícios da gratuidade aos apelantes. DESCABIMENTO. Preliminar concessão dos benefícios da gratuidade aos apelantes. Análise do mérito. Documentos de fls. 47/80 que comprovam a avença entre as partes. A tese caracteriza venire contra factum proprium, pois é incontroversa a ocupação do imóvel e efetiva contratação, em razão da distribuição de ação revisional pelos apelantes, na qual pleiteavam a redução de juros e tarifas de referido contrato. Regularidade da constituição em mora. Avisos de recebimento encaminhados ao endereço do imóvel, plenamente válidos, nos termos do art. 248, §4º do CPC. Não reconhecimento da aquisição do bem pela prescrição aquisitiva. Posse dos autores precária, afastando o animus domini, essencial para caracterização da usucapião. Sentença mantida. Recurso improvido com imposição de multa (art. 80, I, do CPC).” (e-STJ, fls. 705/712).

Embargos de declaração de MÁRCIO e DAYANE foram não conhecido, com imposição de multa, ao fundamento de inexistirem omissão, contradição ou erro material, configurando pretensão de efeitos infringentes (e-STJ, fls. 769/777).

Nas razões do agravo, MÁRCIO e DAYANE apontaram: **(1)** que a decisão de inadmissibilidade incorreu em erro ao afastar a violação ao art. 1º do Decreto-Lei 745/1969, pois a constituição em mora deveria ocorrer por meio de interpelação judicial ou por cartório de títulos e documentos, e não por AR postal; **(2)** que não se trata de revolvimento do conjunto fático-probatório, mas de análise de direito,

afastando a incidência da Súmula 7/STJ; **(3)** que houve indevida aplicação da Súmula 7/STJ, uma vez que a questão é exclusivamente de direito; **(4)** que o dissídio jurisprudencial foi devidamente demonstrado, havendo similitude fática entre o caso concreto e os precedentes apresentados; **(5)** que a negativa de seguimento ofendeu os princípios da ampla defesa e do devido processo legal.

Houve apresentação de contraminuta por **CEMEK INCORPORADORA LTDA (CEMEK)** defendendo que: **(1)** não houve prequestionamento da matéria (Súmula 211/STJ); **(2)** os fundamentos do acórdão recorrido foram enfrentados, apenas não ao gosto dos agravantes; **(3)** a questão demandaria reexame de fatos e provas;
(iv) os recorrentes atuam com má-fé ao tentar rediscutir matéria já julgada.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, MÁRCIO e DAYANE apontaram: **(1)** violação ao art. 1º do Decreto-Lei 745/1969, sustentando que a constituição em mora não poderia ter ocorrido por simples correspondência com aviso de recebimento, mas apenas por interpelação judicial ou via cartório de títulos e documentos; **(2)** ofensa aos arts. 373, I, e 248, §4º, do CPC/2015, porquanto seria insuficiente a notificação entregue no endereço do imóvel para caracterizar mora; **(3)** negativa de prestação jurisdicional (arts. 489 e 1.022 do CPC), na medida em que o Tribunal de origem teria deixado de apreciar a ausência de memorial de cálculo para purgação da mora; **(4)** divergência jurisprudencial, afirmando existir decisões de outros tribunais que exigem interpelação judicial ou cartorária, em contraste com o entendimento do acórdão recorrido.

Houve apresentação de contrarrazões por CEMEK defendendo: **(1)** ausência de prequestionamento (Súmula 211/STJ); **(2)** que todos os fundamentos foram devidamente apreciados; **(3)** que a controvérsia demandaria reexame de provas, atraindo a Súmula 7/STJ; **(4)** que os recorrentes tentam reabrir discussão já decidida.

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes em 2010. Os

adquirentes, ora recorrentes, permaneceram no imóvel sem quitar as prestações, levando a CEMEK a ajuizar ação de resolução contratual cumulada com reintegração de posse.

O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, rescindindo o contrato, determinando a reintegração de posse à vendedora, fixando indenização pelo tempo de fruição do bem, além de condenar ao pagamento de despesas de condomínio, IPTU e consumo. A reconvenção, na qual os réus alegaram prescrição aquisitiva (usucapião), foi julgada improcedente.

O Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a sentença em acórdão colegiado, reconhecendo a validade da notificação de mora por AR entregue no endereço do imóvel e afastando a alegação de usucapião pela posse precária dos adquirentes. Embargos de declaração opostos pelos recorrentes não foram conhecidos, por ausência de vícios.

No recurso especial, os recorrentes sustentaram violação ao Decreto-Lei 745/1969 e ao CPC/2015, bem como negativa de prestação jurisdicional e divergência jurisprudencial.

O TJSP, contudo, inadmitiu o recurso sob os óbices da Súmula 7/STJ e da ausência de cotejo analítico para comprovação de dissídio. Contra essa decisão foi interposto o presente agravo em recurso especial.

Assim, trata-se de ação de resolução contratual cumulada com reintegração de posse, em que os adquirentes de imóvel buscam reformar acórdão do TJSP que manteve a sentença de procedência do pedido da incorporadora, com a reintegração de posse e condenações correlatas.

O objetivo recursal é decidir se: **(1)** a constituição em mora do promitente comprador exige interpelação judicial ou cartorária (DL 745/1969) ou se é válida a notificação por AR postal entregue no endereço do imóvel; **(2)** houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de manifestação sobre a falta de memorial de cálculo;

(3) é cabível o reconhecimento de divergência jurisprudencial nos termos do art. 105, III, “c”, da CF.

1. Violação ao art. 1º do Decreto-Lei 745/1969

MÁRCIO e DAYANE sustentam que a constituição em mora do promitente comprador de imóvel somente poderia ocorrer por meio de interpelação judicial ou por cartório de títulos e documentos, em conformidade com o art. 1º do Decreto-Lei 745/1969. Argumentam, em síntese, que a ausência de formalidade nessa comunicação inviabilizaria a caracterização da mora e, por consequência, a resolução contratual.

Todavia, a jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento no sentido de que o art. 1º do Decreto-Lei 745/1969 deve ser interpretado em consonância com a evolução legislativa e processual civil, notadamente com as disposições do

Código de Processo Civil de 2015. O dispositivo legal, ao prever a necessidade de interpelação judicial ou notificação cartorária, buscava assegurar ciência inequívoca do devedor quanto à exigibilidade da obrigação, mas não estabeleceu um rol taxativo de formas de constituição em mora, admitindo-se meios equivalentes que alcancem a mesma finalidade, precedentes:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL COM CLÁUSULA DE RESOLUÇÃO EXPRESSA - INADIMPLENTO DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE NÃO EFETUOU O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES AJUSTADAS - MORA COMPROVADA POR NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL E DECURSO DO PRAZO PARA A PURGAÇÃO - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE JULGARAM PROCEDENTE O PEDIDO REINTEGRATÓRIO REPUTANDO DESNECESSÁRIO O PRÉVIO AJUIZAMENTO DE DEMANDA JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO CONTRATUAL - INSURGÊNCIA DO DEVEDOR - RECLAMO DESPROVIDO. Controvérsia: possibilidade de manejo de ação possessória fundada em cláusula resolutiva expressa decorrente de inadimplemento de contrato de compromisso de compra e venda imobiliária, sem que tenha sido ajuizada, de modo prévio ou concomitante, demanda judicial objetivando rescindir o ajuste firmado. Violação ao artigo 535 do CPC/73 incorrente na espécie, pois a Corte local procedeu à averiguação de toda a matéria reputada necessária ao deslinde da controvérsia, apenas não adotou a mesma compreensão almejada pela parte, acerca da resolução da lide, o que não enseja omissão ou contradição no julgado. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento, atraindo o enunciado da Súmula 211/STJ, notadamente quando a parte não cuidou de alegar negativa de prestação jurisdicional no ponto, isto é, ao indicar a violação do artigo 535 do CPC/73, não suscitou a existência de omissão do acórdão recorrido na análise dos dispositivos. Inexiste óbice para a aplicação de cláusula resolutiva expressa em contratos de compromisso de compra e venda, porquanto, após notificado/interpelado o compromissário comprador inadimplente (devedor) e decorrido o prazo sem a purgação da mora, abre-se ao compromissário vendedor a faculdade de exercer o direito potestativo concedido pela cláusula resolutiva expressa para a resolução da relação jurídica extrajudicialmente. Impor à parte prejudicada o ajuizamento de demanda judicial para obter a resolução do contrato quando esse estabelece em seu favor a garantia de cláusula resolutória expressa, é impingir-lhe ônus demasiado e obrigação contrária ao texto expresso da lei, desprestigiando o princípio da autonomia da vontade, da não intervenção do Estado nas relações negociais, criando obrigação que refoge o texto da lei e a verdadeira intenção legislativa. A revisão do valor estabelecido a título de honorários nos termos do artigo 20, § 4º do CPC/73, só é permitido quando o montante fixado se mostrar ínfimo ou exorbitante, o que não se verifica no caso em exame, levando-se em conta a complexidade da causa, o trabalho realizado pelo

causídico e o valor envolvido na demanda, circunstâncias segundo as quais o reexame implicaria em revolvimento do conjunto fático dos autos, providência vedada ao STJ ante o óbice contido no enunciado 7 da Súmula desta Casa. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, desprovido. (STJ - REsp: 1789863 MS 2013/0376277-6, Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 10/08/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/10/2021).

Nessa linha, a jurisprudência desta Corte caminha no sentido de que em contratos de promessa de compra e venda de imóvel, é válida a constituição em mora realizada por correspondência com aviso de recebimento (AR) enviada ao endereço contratual do devedor, pois o meio escolhido é idôneo para garantir ciência efetiva do devedor acerca do inadimplemento e da necessidade de purgação da mora. O art. 248, §4º, do CPC/2015, inclusive, reforça essa orientação ao prever que a entrega de correspondência no endereço fornecido pelo destinatário faz presumir a sua ciência, ainda que recebida por terceiros.

Portanto, não há falar em afronta ao art. 1º do Decreto-Lei 745/1969, porquanto atendida a finalidade de cientificar os devedores do inadimplemento e de lhes oportunizar a regularização contratual. A prevalecer a tese dos recorrentes, estar-se-ia impondo formalismo exacerbado e incompatível com a diretriz de instrumentalidade das formas, consagrada pelo art. 277 do CPC/2015, além de contrariar entendimento consolidado desta Corte, que tem reiteradamente afastado a nulidade de notificações postais em hipóteses análogas.

2. Negativa de prestação jurisdicional

Invocam MÁRCIO e DAYANE os arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, sustentando que o Tribunal de origem teria se omitido quanto à ausência de memorial de cálculo indispensável à purgação da mora. Alegam, assim, negativa de prestação jurisdicional apta a ensejar a nulidade do acórdão recorrido.

Entretanto, a leitura do julgado revela que os embargos de declaração opostos foram rejeitados, pois o acórdão já havia enfrentado de forma expressa a matéria central, qual seja, a regularidade da notificação extrajudicial encaminhada ao endereço do imóvel e a consequente constituição em mora dos devedores. O que se verifica é apenas o inconformismo dos recorrentes com a conclusão alcançada pelo colegiado, não a ausência de pronunciamento jurisdicional.

A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia, ainda que de forma sucinta, os pontos controvertidos relevantes à solução da lide, em observância ao art. 489, §1º, do CPC/2015. A simples circunstância de a decisão não corresponder às expectativas da parte não autoriza o reconhecimento de omissão, contradição ou obscuridade, vícios que justificariam a oposição de aclaratórios, precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015 . APLICABILIDADE. CONCESSÃO DE SERVIÇO PÚBLICO. ADMINISTRAÇÃO DE CEMITÉRIO. REPASSE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO . VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA . DECISÃO SURPRESA. INOCORRÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE . SÚMULA N. 5/STJ. INCIDÊNCIA. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL . DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA N. 284/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS . 23, 27, DO DECRETO-LEI N. 4.657/1942; ART. 2º, III, DA LEI N . 8.987/1995. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA. APLICAÇÃO DE MULTA . ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO . I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. In casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015 .II - A Corte de origem apreciou todas as questões relevantes apresentadas com fundamentos suficientes, mediante apreciação da disciplina normativa e cotejo ao posicionamento jurisprudencial aplicável à hipótese. Inexistência de omissão, contradição ou obscuridade.III - Não há que se falar em decisão surpresa ou que supere os limites da controvérsia.IV - O Tribunal de origem, após o exame minucioso das cláusulas do contrato, entendeu que não havia previsão contratual para a cobrança de valores anteriores ao contrato de concessão .V - In casu, rever tal entendimento do Tribunal de origem, demandaria necessária interpretação de cláusula contratual, o que é inviável em sede de recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula n. 5/STJ.VI - A jurisprudência desta Corte considera que quando a arguição de ofensa ao dispositivo de lei federal é genérica, sem demonstração efetiva da contrariedade, aplica-se, por analogia, o entendimento da Súmula n. 284, do Supremo Tribunal Federal .VII - Em relação à afronta aos arts. 2, 3, da Lei n. 9.718/1998, verifica-se a ausência de demonstração precisa de como tal violação teria ocorrido, limitando-se a parte recorrente em apontá-la de forma vaga, o que impede o conhecimento do recurso especial .VIII - A ausência de enfrentamento da questão objeto da controvérsia pelo tribunal a quo, não obstante oposição de Embargos de Declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento, nos termos da Súmula n. 211/STJ.IX - Malgrado a oposição de embargos declaratórios, o tribunal de origem não analisou, ainda que implicitamente, a aplicação dos suscitados arts. 23, 27 do Decreto-Lei n . 4.657/1942 Art. 2º, III, da Lei n. 8 .987/1995. X - Não apresentação de argumentos suficientes para desconstituir a decisão recorrida.XI - Em regra, descabe a imposição da multa, prevista no art. 1 .021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015, em razão do mero improvimento do Agravo Interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu

no caso.XII - Agravo Interno improvido. (STJ - AgInt no REsp: 2043894 DF 2022/0349038-0, Relator.: Ministra REGINA HELENA COSTA, Data de Julgamento: 13/05/2024, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/05/2024).

Portanto, não se verifica ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, tampouco nulidade do acórdão recorrido, razão pela qual não prospera a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

3. Dissídio jurisprudencial e Súmula 7/STJ

MÁRCIO e DAYANE alegam divergência jurisprudencial, sustentando que outros tribunais teriam decidido de forma distinta acerca da forma de constituição em mora em compromissos de compra e venda. No entanto, não observaram o requisito formal do cotejo analítico previsto no art. 1.029, §1º, do CPC/2015, bem como no art. 255, §§1º e 2º, do RISTJ.

Com efeito, a mera transcrição de ementas de julgados, desacompanhada da demonstração da identidade fática entre os precedentes e a hipótese dos autos, não se presta a configurar o dissídio jurisprudencial. É imprescindível que o recorrente indique, de maneira clara e precisa, as circunstâncias que revelam a similitude entre os casos confrontados, bem como as soluções jurídicas diversas que lhes foram atribuídas, o que não ocorreu na espécie, atraindo, assim, a incidência da Súmula 284 /STF.

A jurisprudência desta Corte é assente no sentido de que a ausência de cotejo analítico inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea “c” do permissivo constitucional, porquanto não atendidos os requisitos de demonstração da divergência, precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. MERA TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS . AUSÊNCIA DO ADEQUADO COTEJO ANALÍTICO. 1. Tendo o recurso sido interposto contra decisão publicada na vigência do Código de Processo Civil de 2015, devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele previsto, conforme Enunciado Administrativo n. 3/2016/STJ . 2. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado nos moldes estabelecidos nos artigos 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, tendo em vista que não foi realizado o devido cotejo analítico com a demonstração clara do dissídio entre os casos confrontados, identificando os trechos que os assemelhem, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas ou votos. 3 . Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 1965738 SP 2021/0331524-4, Data de Julgamento: 23/05/2022, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/05/2022).

Assim, a insurgência não ultrapassa o juízo de admissibilidade pela alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal.

Ainda que superados os fundamentos acima, verifica-se que a pretensão recursal demandaria reexame de fatos e provas, notadamente quanto à validade das notificações enviadas ao endereço do imóvel e à demonstração do inadimplemento contratual, providência obstada pela Súmula 7 do STJ.

Diante do exposto, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECEr** do recurso especial e **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CEMEK, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.749.404 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0353448-3

Número de Origem:

10047405720238260008

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARCIO ROGERIO TALHAS

AGRAVANTE : DAYANE CIASCA TALHAS

ADVOGADO : DANILO OLIVEIRA DA SILVA - SP459818

AGRAVADO : CEMEK INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : LUÍS FERNANDO GUAZI DOS SANTOS - SP166893

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025