



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189868 - TO (2024/0484562-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : VALFREDO JOAQUIM DA SILVA
ADVOGADOS : ANTONIO DE CAMPOS MEIRA NETO - GO061062
SAID BOUTROS YAGHI NETO - GO061063
LUCAS SILVERIO PARREIRA - GO062275
RECORRIDO : ANTONIO CARLOS RIBEIRO
RECORRIDO : MIRIAM SALVADOR COSTA RIBEIRO
ADVOGADOS : HELIVAN PAULO RESENDE DOS SANTOS - TO009479
MIGUEL CHAVES RAMOS - TO000514

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. ART. 1º DO DECRETO-LEI 745/1969. SÚMULA 76/STJ. NECESSIDADE DE PRÉVIA INTERPELAÇÃO. ART. 489, § 1º, VI, CPC. DECISÃO QUE DEIXA DE SEGUIR SÚMULA INVOCADA SEM DISTINGUIR OU SUPERAR. NULIDADE POR DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. MULTA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO AFASTADA (SÚMULA 98/STJ). CASSAÇÃO E RETORNO DOS AUTOS.

1. A resolução de contrato de compra e venda de imóvel não loteado exige prévia interpelação do devedor (art. 1º do DL 745/1969; Súmula 76/STJ).
2. É nulo, por deficiência de fundamentação (art. 489, § 1º, VI, CPC), o acórdão que deixa de observar súmula invocada pela parte sem demonstrar distinção do caso concreto ou superação do entendimento.
3. Embargos de declaração opostos com nítido propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório (Súmula 98/STJ); multa afastada.
4. Recurso especial provido para cassar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que se profira novo julgamento com enfrentamento expresse da exigência legal de prévia interpelação ou, sendo o caso, com fundamentação adequada de distinção ou superação.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 14 de novembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189868 - TO (2024/0484562-4)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : VALFREDO JOAQUIM DA SILVA
ADVOGADOS : ANTONIO DE CAMPOS MEIRA NETO - GO061062
SAID BOUTROS YAGHI NETO - GO061063
LUCAS SILVERIO PARREIRA - GO062275
RECORRIDO : ANTONIO CARLOS RIBEIRO
RECORRIDO : MIRIAM SALVADOR COSTA RIBEIRO
ADVOGADOS : HELIVAN PAULO RESENDE DOS SANTOS - TO009479
MIGUEL CHAVES RAMOS - TO000514

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLENTO. ART. 1º DO DECRETO-LEI 745/1969. SÚMULA 76/STJ. NECESSIDADE DE PRÉVIA INTERPELAÇÃO. ART. 489, § 1º, VI, CPC. DECISÃO QUE DEIXA DE SEGUIR SÚMULA INVOCADA SEM DISTINGUIR OU SUPERAR. NULIDADE POR DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. MULTA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO AFASTADA (SÚMULA 98/STJ). CASSAÇÃO E RETORNO DOS AUTOS.

1. A resolução de contrato de compra e venda de imóvel não loteado exige prévia interpelação do devedor (art. 1º do DL 745/1969; Súmula 76/STJ).
2. É nulo, por deficiência de fundamentação (art. 489, § 1º, VI, CPC), o acórdão que deixa de observar súmula invocada pela parte sem demonstrar distinção do caso concreto ou superação do entendimento.
3. Embargos de declaração opostos com nítido propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório (Súmula 98/STJ); multa afastada.
4. Recurso especial provido para cassar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que se profira novo julgamento com enfrentamento expresse da exigência legal de prévia interpelação ou, sendo o caso, com fundamentação adequada de distinção ou superação.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Valfredo Joaquim da Silva contra acórdão assim ementado (fls. 817-818):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL RURAL. VALOR DE AQUISIÇÃO. INADIMPLENTO ABSOLUTO. OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PLEITO RECONVENCIONAL. IMPROCEDÊNCIA. RECURSO IMPROVIDO

1. Exceto pela exceção do contrato não cumprido, a parte que foi lesada pelo inadimplemento da obrigação que não comporta mais em continuidade tem o direito de exigir judicialmente a rescisão do contrato e todas as penalidades previstas, além das perdas e danos, inclusive de natureza moral.
2. No caso, pelo que se extrai do contrato, o pagamento do valor pela aquisição do imóvel rural que deveria ser realizado pelo apelante/requerido não estava condicionado a qualquer outra conduta por parte dos apelados/requerentes, muito menos ao georreferenciamento, não podendo ser acolhida, portanto, a tese defensiva relativa à exceção do contrato não cumprido.
3. A falta de pagamento pelo comprador do valor referente à aquisição do imóvel rural na data ajustada, além da existência de provas que afasta a tese defensiva relacionada à exceção do contrato não cumprido, enseja o inadimplemento da obrigação e confere ao vendedor o direito de exigir em juízo a rescisão do contrato, eventuais multas contratuais e a devolução do bem de raiz.
4. Recurso admitido e, no mérito, improvido, nos termos do voto prolatado. Elevam-se, nesta instância, os honorários sucumbenciais em 20% sobre o valor atualizado da causa.

Os embargos de declaração opostos por Valfredo Joaquim da Silva foram rejeitados (fls. 912-913).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os seguintes dispositivos legais: art. 1º do Decreto-Lei 745/1969, art. 176, § 1º, II, 3, “a”, da Lei 6.015/1973, art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, e art. 397 do Código Civil.

Sustenta que o inadimplemento absoluto do contrato de promessa de compra e venda de imóvel rural somente se caracteriza mediante prévia interpelação judicial ou extrajudicial, conforme o art. 1º do Decreto-Lei 745/1969. Alega que a decisão recorrida desconsiderou essa exigência, concedendo um prazo exíguo para a purgação da mora, o que inviabiliza a rescisão contratual. Argumenta que a ausência de interpelação prévia configura vício insanável, que impede a caracterização do inadimplemento absoluto.

Defende que o georreferenciamento do imóvel rural é requisito essencial para a transferência de propriedade, conforme o art. 176, § 1º, II, 3, “a”, da Lei 6.015/1973 e o Decreto 4.449/2002. Alega que a ausência de georreferenciamento compromete a segurança jurídica da transação e viola o princípio da boa-fé objetiva.

Alega que a decisão recorrida incorreu em omissão ao não se manifestar sobre a aplicabilidade do Decreto-Lei 745/1969 e a necessidade de georreferenciamento, configurando violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil.

Sustenta que a aplicação do art. 397 do Código Civil, sem considerar a legislação específica que rege os contratos de promessa de compra e venda de imóvel rural, configura interpretação restritiva e equivocada, comprometendo a segurança jurídica e a boa-fé contratual.

Por fim, alega que a imposição de multa em embargos de declaração destinados ao prequestionamento é inviável, conforme a Súmula 98 do Superior Tribunal de Justiça.

Contrarrrazões às fls. 947-959, nas quais Antônio Carlos Ribeiro e Miriam Salvador Costa Ribeiro alegam, em síntese, que o recurso especial não deve ser conhecido por ausência de prequestionamento e por não atender aos requisitos de admissibilidade. No mérito, defendem a correção do acórdão recorrido, sustentando que o inadimplemento do contrato foi devidamente caracterizado e que a imposição da multa foi legítima, em razão do caráter protelatório dos embargos de declaração opostos pelo recorrente.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de ação de rescisão contratual ajuizada por Antônio Carlos Ribeiro e Miriam Salvador Costa Ribeiro em face de Valfredo Joaquim da Silva, na qual pleitearam a resolução do contrato de compra e venda de imóvel rural, em razão do inadimplemento do comprador, bem como a devolução do bem e a aplicação de penalidades contratuais.

A sentença julgou procedentes os pedidos formulados pelos autores, reconhecendo o inadimplemento absoluto do contrato e determinando a rescisão contratual, com a devolução do imóvel e a aplicação das penalidades previstas.

O Tribunal de origem negou provimento à apelação interposta pelo réu, confirmando a sentença. Destacou que o pagamento do valor pela aquisição do imóvel rural não estava condicionado ao georreferenciamento e que a falta de pagamento na data ajustada configurou inadimplemento absoluto, conferindo aos vendedores o direito de exigir a rescisão do contrato e a devolução do bem. Rejeitou, ainda, os embargos de declaração opostos pelo réu, aplicando multa de 2% sobre o valor atualizado da causa, em razão do caráter protelatório do recurso.

No caso em exame, o recorrente sustentou, em sede de recurso especial, a ocorrência de violação ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil, ao argumento de que o Tribunal de origem deixou de se manifestar sobre pontos expressamente suscitados em embargos de declaração.

Nota-se que o acórdão recorrido, sem fazer referência expressa ao art. 1º do Decreto-Lei nº 745/1969, assentou que o pagamento do preço não dependia de nenhuma conduta dos vendedores, “muito menos ao georreferenciamento”, reconhecendo o inadimplemento absoluto pelo simples não pagamento do valor na data ajustada e afastando a exceção do contrato não cumprido.

Nessa linha, o tribunal de origem adotou premissa de que a mora se instauraria automaticamente com o vencimento da dívida, prescindindo de interpelação.

Por outro lado, o art. 1º do Decreto-Lei nº 745/1969 prevê, de forma inequívoca, que a resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel não loteado depende da prévia interpelação judicial ou cartorária, concedendo-se prazo de 15 dias para a purgação da mora.

Essa orientação está cristalizada na Súmula 76/STJ.

A jurisprudência desta Corte é firme:

“A resolução de contrato de promessa de venda e compra de imóvel não loteado depende da prévia interpelação do devedor [...]” (REsp 171.243/PE, Rel. Min. Barros Monteiro, Quarta Turma, DJ 2/5/2000).

Mais recentemente, a Quarta Turma reafirmou:

“O Tribunal estadual contrariou a jurisprudência deste Sodalício ao dispensar interpelação prévia do devedor quanto à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel não loteado, nos termos do Decreto-Lei n. 745/69.” (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.473.773/RS, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 26/8/2022).

De outro lado, é preciso destacar que o STJ também admite hipóteses em que a interpelação é desnecessária: é o caso de cobrança de parcelas vencidas, situação em que a mora decorre do simples inadimplemento de obrigação positiva, líquida e com data certa (mora ex re).

Nesse sentido:

“A Súmula nº 76 do STJ exige a interpelação prévia para constituir em mora o devedor para que se requeira a resolução da avença. Em se tratando de cobrança de parcelas vencidas, os juros de mora incidem desde o vencimento quando se tratar de mora ex re, decorrente do próprio inadimplemento de obrigação positiva, líquida e vencida.” (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.496.311/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 29/5/2024).

No presente caso, contudo, a controvérsia não versa sobre simples cobrança de parcelas, mas sobre a rescisão contratual fundada em inadimplemento absoluto. Para essa finalidade, a jurisprudência pacífica desta Corte exige a prévia interpelação do devedor, não sendo suficiente o mero vencimento da obrigação.

No caso concreto, embora o Tribunal de origem tenha concluído pelo inadimplemento absoluto, deixou de aplicar a Súmula 76/STJ, segundo a qual a resolução do contrato de compra e venda de imóvel não loteado depende da prévia interpelação do devedor.

O art. 489, § 1º, VI, do CPC dispõe que não se considera fundamentada qualquer decisão judicial que deixe de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso concreto ou a superação do entendimento.

O acórdão recorrido não apresentou qualquer distinção ou superação em relação ao entendimento consolidado nesta Corte, limitando-se a afirmar que a mora se instauraria automaticamente com o vencimento da dívida.

Assim, a decisão é nula, por ausência de fundamentação adequada.

Por conseguinte, impõe-se a cassação do acórdão recorrido, com o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para que se manifeste expressamente sobre a aplicabilidade do art. 1º do Decreto-Lei n. 745/1969 e da Súmula 76/STJ, em conformidade com o dever de fundamentação previsto no art. 489, § 1º, VI, do CPC.

Uma vez que os embargos de declaração opostos pelo recorrente tinham o legítimo propósito de prequestionar a matéria aqui reconhecida como não fundamentada, cassa-se também a multa imposta pelo Tribunal de origem a tal título.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para reconhecer a nulidade do acórdão recorrido, por deficiência de fundamentação (art. 489, § 1º, VI, do CPC), cassando-o, bem como a multa fixada em sede de embargos de declaração, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Tocantins, a fim de que profira novo julgamento, enfrentando expressamente a exigência legal de prévia interpelação do comprador (art. 1º do Decreto-Lei n. 745/1969 e Súmula 76/STJ) ou, sendo a hipótese, promova a necessária distinção ou superação, à vista do caso concreto.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.189.868 / TO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0484562-4

Número de Origem:

00016410920218272702 16410920218272702

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

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VALFREDO JOAQUIM DA SILVA

ADVOGADOS : SAID BOUTROS YAGHI NETO - GO061063

ANTONIO DE CAMPOS MEIRA NETO - GO061062

LUCAS SILVERIO PARREIRA - GO062275

RECORRIDO : ANTONIO CARLOS RIBEIRO

RECORRIDO : MIRIAM SALVADOR COSTA RIBEIRO

ADVOGADOS : MIGUEL CHAVES RAMOS - TO000514

HELIVAN PAULO RESENDE DOS SANTOS - TO009479

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de novembro de 2025