



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3001083 - SC (2025/0276096-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITACAO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - COHAB/SC - EM LIQUIDACAO
ADVOGADOS : NEREU MANOEL DE SOUZA JÚNIOR - SC018372
FABIO RAMOS FIUZA - SC013655
AGRAVADO : MARILENE GALARDAO
ADVOGADO : ADRIANO PELISSARO REZZADORI - SC025556

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONSTITUIÇÃO EM MORA. INTERPELAÇÃO PRÉVIA. NECESSIDADE. SÚMULAS 76 E 83/STJ. ART. 397 DO CC. INAPLICABILIDADE DO ART. 219 DO CPC/1973 PARA SUPRIR NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. ART. 32 DA LEI N. 6.766/1979 E ART. 1º DO DL N. 745/1969. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO E DE SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICA. SÚMULA 283/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que, em ação envolvendo promessa de compra e venda de imóvel, exigiu a prévia interpelação para constituição em mora e indeferiu a tese de mora automática para fins de resolução contratual.

2. Em promessa de compra e venda de imóvel, a constituição em mora para desfazimento da avença exige interpelação prévia, inclusive quando o compromisso não está registrado (Súmula 76/STJ). A tese de mora automática do art. 397 do CC não dispensa a notificação premonitória quando a pretensão é resolutiva do contrato.

3. A citação judicial não substitui a interpelação exigida pelo regime legal próprio do compromisso de compra e venda (Lei nº 6.766/1979, art. 32; DL nº 745/1969, art. 1º), cujo escopo é oportunizar a purga da mora e preservar o contrato. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência (Súmula 83/STJ).

4. O dissídio não se demonstra com julgados de matérias distintas e sem similitude fática; ausente cotejo analítico, incide o óbice da

Súmula 283/STF.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3001083 - SC (2025/0276096-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITACAO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - COHAB/SC - EM LIQUIDACAO
ADVOGADOS : NEREU MANOEL DE SOUZA JÚNIOR - SC018372
FABIO RAMOS FIUZA - SC013655
AGRAVADO : MARILENE GALARDAO
ADVOGADO : ADRIANO PELISSARO REZZADORI - SC025556

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONSTITUIÇÃO EM MORA. INTERPELAÇÃO PRÉVIA. NECESSIDADE. SÚMULAS 76 E 83/STJ. ART. 397 DO CC. INAPLICABILIDADE DO ART. 219 DO CPC/1973 PARA SUPRIR NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. ART. 32 DA LEI N. 6.766/1979 E ART. 1º DO DL N. 745/1969. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO E DE SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICA. SÚMULA 283/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que, em ação envolvendo promessa de compra e venda de imóvel, exigiu a prévia interpelação para constituição em mora e indeferiu a tese de mora automática para fins de resolução contratual.

2. Em promessa de compra e venda de imóvel, a constituição em mora para desfazimento da avença exige interpelação prévia, inclusive quando o compromisso não está registrado (Súmula 76/STJ). A tese de mora automática do art. 397 do CC não dispensa a notificação premonitória quando a pretensão é resolutiva do contrato.

3. A citação judicial não substitui a interpelação exigida pelo regime legal próprio do compromisso de compra e venda (Lei nº 6.766/1979, art. 32; DL nº 745/1969, art. 1º), cujo escopo é oportunizar a purga da mora e preservar o contrato. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência (Súmula 83/STJ).

4. O dissídio não se demonstra com julgados de matérias distintas e sem similitude fática; ausente cotejo analítico, incide o óbice da

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA – COHAB/SC – EM LIQUIDAÇÃO (COHAB/SC) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, *alíneas a e c*, da CF, em desfavor de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO HABITACIONAL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DA REVISIONAL E IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. RECURSO DA RÉ/RECONVINTE. PLEITO DE REFORMA DA SENTENÇA PROFERIDA NA RECONVENÇÃO. ALEGADA DESNECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO EM MORA. MORA EX RE. ART. 397 DO CC. NÃO ACOLHIMENTO. AJUIZAMENTO DE AÇÃO REVISIONAL PELA DEVEDORA, DIFERENTE DO PLEITO DE RESCISÃO CONTRATUAL. EXIGÊNCIA DO ART. 1º DO DECRETO-LEI N. 745/1969. NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA NECESSÁRIA. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS DEVIDOS AO PROCURADOR DA PARTE AUTORA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (e-STJ, fl. 726).

Nas razões do agravo, COHAB/SC defendeu a não incidência do óbice da Súmula 284/STF apontada na decisão de inadmissibilidade.

Não foi apresentada a contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele conheço, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas *a e c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, a COHAB/SC sustentou, em síntese: **(1)** violação do art. 397 do CC, afirmando que, em contratos com obrigação positiva, líquida e com termo certo, a mora é automática e independe de notificação, bastando o inadimplemento para constituir o devedor em mora; **(2)** indevida aplicação do art. 32 da Lei nº 6.766/1979 e do art. 1º do Decreto-Lei nº 745/1969 no caso concreto, por tratar-se de relação em que a citação válida seria suficiente para oportunizar a purga da mora e caracterizar a mora, com referência ao art. 219 do Código de Processo Civil de 1973 (CPC/1973); **(3)** dissídio jurisprudencial demonstrado com precedentes do Superior

Tribunal de Justiça e de Tribunais estaduais em sentido favorável à tese da mora automática.

(1) Da alegada violação do art. 397 do CC

O colegiado deixou claro que, em contratos de promessa de compra e venda de imóvel, a constituição em mora prévia por interpelação é requisito para o desfazimento da avença e retomada do bem, não bastando invocar a regra geral da mora automática.

O acórdão foi explícito ao exigir a interpelação mesmo sem registro do compromisso, aplicando a Súmula nº 76 do STJ, que determina que *[a] falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor* (e-STJ, fl. 723).

Em reforço, o acórdão anotou que a pretensão recursal da COHAB/SC era de rescindir o contrato via reconvenção, hipótese que, por sua natureza resolutive, reclama a notificação premonitória e não se confunde com a simples fluência de juros por mora automática em obrigações com termo certo.

Tal entendimento deve prevalecer porque se ajusta ao seguinte julgado desta Corte:

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 nº 745/1969, em harmonia com o art. 248, § 4º, do CPC/2015.

2. Não configurada negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal estadual 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 Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça (RISTJ). Incidência, por analogia, da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal (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 nº 7 do STJ.

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

(AREsp nº 2.749.404/SP, relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025- sem destaque no original)

Portanto, descabida essa pretensão.

(2) Da alegação de indevida aplicação do art. 32 da Lei nº 6.766/1979 e do art. 1º do Decreto-Lei nº 745/1969

O acórdão recorrido transcreveu o art. 32 da Lei nº 6.766/1979, com seu mecanismo de intimação pelo Registro de Imóveis, e, para contratos não loteados, destacou o Decreto-Lei nº 745/1969, *caput* e parágrafo único, firmando que o inadimplemento absoluto do promissário comprador só se caracterizará se, interpelado, deixar de purgar a mora, e que a resolução por inadimplemento se operará de pleno direito, desde que decorrido o prazo previsto na interpelação, sem purga da mora (e-STJ, fl. 724).

A conclusão foi categórica: *Outrossim, a citação em juízo não supre a ausência daquele requisito, o qual deve ser prévio à propositura da ação* (e-STJ, fls. 723/724).

Para além da literalidade das normas, o colegiado alinhou a razão de decidir com precedentes específicos: o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constituí-lo em mora, pois o objetivo da notificação premonitória é permitir ao comprador a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato firmado entre as partes (EDcl no AgInt no AREsp 1.302.229/SP, citado no voto, e-STJ, fl. 723).

Ora, esse entendimento deve prevalecer porque se ajusta ao teor do seguinte julgado desta Corte:

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS E IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE COPROPRIETÁRIOS. SUB-ROGAÇÃO LEGAL. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. INTERPELAÇÃO JUDICIAL. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. As despesas condominiais e os tributos incidentes sobre o imóvel (IPTU) possuem natureza de obrigação propter rem, recaindo solidariamente sobre todos os coproprietários, que respondem pela integralidade da dívida, assegurado o direito de regresso daquele que a satisfaz integralmente contra os demais (CC, art. 283).

2. Não havendo prazo contratual para o ressarcimento, a mora configura-se a partir da interpelação judicial ou extrajudicial do devedor (CC, art. 397, parágrafo único).

3. O recurso especial não impugnou fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido, consistente na constituição em mora pela interpelação de 2015, atraindo a incidência da Súmula nº 283 do STF.

4. O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do STJ acerca da natureza propter rem das despesas condominiais e da responsabilidade solidária dos coproprietários, incidindo a Súmula nº 83 do STJ.

5. A alteração do marco inicial da mora demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ.

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

(AREsp nº 2.705.434/PR, relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025- sem destaque no original)

Portanto, a referência do recorrente ao art. 219 do CPC/1973, para afirmar suficiência da citação, não se aplica à hipótese de rescisão contratual por inadimplemento em promessa de compra e venda.

(3) Do alegado dissídio jurisprudencial

No que toca ao alegado dissídio, as razões do especial colacionaram julgados de matérias distintas (locação, energia elétrica, busca e apreensão com regramento próprio e decisões de Tribunais estaduais sobre efeitos de citação), que não infirmam a orientação consolidada para promessa de compra e venda de imóvel e rescisão contratual.

O acórdão recorrido, ao contrário, harmonizou-se com a jurisprudência do STJ, atraindo a Súmula nº 83 do STJ, que exige a notificação premonitória para desfazimento da avença, inclusive em compromissos sem registro (Súmula nº 76 do STJ).

Assim, não se demonstrou divergência específica e contemporânea sobre a mesma questão de direito, na mesma moldura fática.

Diante do exposto, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

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

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.001.083 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0276096-4

Número de Origem:
00028246520088240079 28246520088240079

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITACAO DO ESTADO DE SANTA CATARINA -
COHAB/SC - EM LIQUIDACAO

ADVOGADOS : NEREU MANOEL DE SOUZA JÚNIOR - SC018372
FABIO RAMOS FIUZA - SC013655

AGRAVADO : MARILENE GALARDAO

ADVOGADO : ADRIANO PELISSARO REZZADORI - SC025556

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATOS DE CONSUMO - BANCÁRIOS
- REVISÃO DE JUROS REMUNERATÓRIOS,
CAPITALIZAÇÃO/ANATOCISMO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026