



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3085434 - SC  
(2025/0411447-0)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : NILO TOZZO IMOVEIS LTDA**  
**ADVOGADOS : ILAN BORTOLUZZI NAZARIO - SC016733**  
**SUZAM KELI NEGRETTO - SC021723**  
**AGRAVADO : VOLMIR LUIZ SANTOLIN**  
**ADVOGADO : TIAGO ANDRADE KREJCI - SC057239**

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ART. 1.022 DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO ESPECÍFICA DOS INCISOS. SÚMULA 284/STF. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO URBANO. CONSTITUIÇÃO EM MORA. LEI 6.766/1979. NOTIFICAÇÃO POR E-MAIL OU WHATSAPP. INAPLICABILIDADE AUTOMÁTICA DO TEMA 1.132/STJ. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. A ausência de indicação específica dos incisos do art. 1.022 do CPC configura deficiência de fundamentação, atraindo, por analogia, a Súmula 284 do STF.
2. Nos compromissos de compra e venda de imóvel em loteamento urbano, a constituição em mora submete-se ao regime próprio da Lei 6.766/1979, não se aplicando automaticamente a disciplina do Tema 1.132 do STJ, restrita aos contratos garantidos por alienação fiduciária.
3. A pretensão de validar, no caso concreto, a notificação extrajudicial por meios eletrônicos esbarra nas premissas fáticas fixadas na origem, atraindo a incidência da Súmula 7 do STJ.
4. O conhecimento do recurso especial pela alínea “c” do inciso III da Constituição Federal exige cotejo analítico efetivo, com demonstração objetiva da similitude fática e normativa entre os julgados confrontados.
5. Agravo interno não provido.

### **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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti  
Relatora



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3085434 - SC  
(2025/0411447-0)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : NILO TOZZO IMOVEIS LTDA  
**ADVOGADOS** : ILAN BORTOLUZZI NAZARIO - SC016733  
SUZAM KELI NEGRETTO - SC021723  
**AGRAVADO** : VOLMIR LUIZ SANTOLIN  
**ADVOGADO** : TIAGO ANDRADE KREJCI - SC057239

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ART. 1.022 DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO ESPECÍFICA DOS INCISOS. SÚMULA 284/STF. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO URBANO. CONSTITUIÇÃO EM MORA. LEI 6.766/1979. NOTIFICAÇÃO POR E-MAIL OU WHATSAPP. INAPLICABILIDADE AUTOMÁTICA DO TEMA 1.132/STJ. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. A ausência de indicação específica dos incisos do art. 1.022 do CPC configura deficiência de fundamentação, atraindo, por analogia, a Súmula 284 do STF.
2. Nos compromissos de compra e venda de imóvel em loteamento urbano, a constituição em mora submete-se ao regime próprio da Lei 6.766/1979, não se aplicando automaticamente a disciplina do Tema 1.132 do STJ, restrita aos contratos garantidos por alienação fiduciária.
3. A pretensão de validar, no caso concreto, a notificação extrajudicial por meios eletrônicos esbarra nas premissas fáticas fixadas na origem, atraindo a incidência da Súmula 7 do STJ.
4. O conhecimento do recurso especial pela alínea “c” do inciso III da Constituição Federal exige cotejo analítico efetivo, com demonstração objetiva da similitude fática e normativa entre os julgados confrontados.
5. Agravo interno não provido.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interno interposto por Nilo Tozzo Imóveis Ltda. contra decisão singular em que conheci do agravo em recurso especial e a ele neguei provimento, pelos seguintes fundamentos: i) deficiência da fundamentação das teses relativas à negativa de prestação jurisdicional, ante a ausência de indicação específica dos incisos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, atraindo, por analogia, a Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal; ii) incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça quanto à tese de validade da notificação extrajudicial por e-mail ou WhatsApp para constituição de mora em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel

em loteamento urbano, por demandar reexame do suporte fático; ii) alinhamento do acórdão recorrido à jurisprudência do STJ, justificando a incidência da Súmula 83 do STJ; d) ausência de cotejo analítico apto à demonstração de dissídio jurisprudencial, com aplicação, por analogia, da Súmula 284 do STF; e iv) ausência de impugnação específica da não aplicação do Tema 1.132 do STJ a contrato de loteamento urbano (fls. 429-432).

Nas razões do agravo interno, a parte agravante sustenta, em síntese, que demonstrou a violação ao art. 1.022 do CPC, ao apontar omissões e contradições relativas à constituição em mora e ao recebimento de notificação por WhatsApp, bem como à aplicação dos arts. 49 da Lei 6.766/1979; e 2º, § 2º, do Decreto-Lei 911/1969 e do Tema 1.132 do STJ. Afirma, ainda, que apresentou paradigmas aptos a afastar as Súmulas 7 e 83 do STJ, que realizou cotejo analítico suficiente e que deve ser aplicada, por analogia, a orientação do Tema 1.132 (fls. 436-454).

Na impugnação (fls. 530-535), a parte agravada pugna pela manutenção integral da decisão agravada, afirmando existir deficiência na alegada violação ao art. 1.022 do CPC; além disso, a discussão da notificação eletrônica em contratos regidos pela Lei 6.766/1979 demanda reexame probatório, o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ; inexistente cotejo analítico idôneo e o Tema 1.132 é não aplicável à hipótese, além de requerer a majoração dos honorários.

É o relatório.

## **VOTO**

Considerando as diretrizes estabelecidas no art. 1.021, § 1º, do CPC e no art. 259, § 2º, do Regimento Interno do STJ, no agravo interno, a parte agravante deve abordar e impugnar, de modo claro, específico e individualizado, os fundamentos dos capítulos autônomos da decisão agravada que pretende afastar.

No caso, embora a parte agravante aborde, em termos genéricos, os fundamentos expostos na decisão que conheceu e negou provimento ao agravo em recurso especial, as razões apresentadas não contêm impugnação concretamente apta a justificar a reforma da decisão agravada.

Com efeito, no que se refere à alegada violação do art. 1.022 do CPC, a decisão agravada deve ser mantida. O recurso especial, tal como assentado na decisão singular e já observado pela Vice-Presidência do Tribunal de origem, não individualizou de modo claro o suposto vício integrativo apontado nem indicou com precisão quais incisos do art. 1.022 teriam sido contrariados. Essa deficiência subsiste no agravo interno. A jurisprudência recente da Terceira Turma permanece no sentido de que a ausência de indicação dos incisos do art. 1.022 configura deficiência de fundamentação apta a atrair, por analogia, a Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal (AgInt no AREsp 2.697.337/MT, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/2/2025).

Também não procede a irresignação quanto à validade da notificação extrajudicial por e-mail ou WhatsApp para constituição de mora no compromisso de compra e venda de imóvel em loteamento urbano.

A decisão agravada assentou, claramente, que o acórdão recorrido seguiu a orientação do STJ no sentido de que, nos contratos regidos pela Lei 6.766/1979, a constituição em mora deve observar o regime próprio dos arts. 32 e 49 daquela lei, admitindo-se a intimação pelo Oficial do Registro de Imóveis, a notificação pelo Cartório de Títulos e Documentos ou, ainda, carta com aviso de recebimento, desde que o recibo seja assinado pelo próprio devedor. Essa diretriz foi afirmada, entre outros, no REsp 1.745.407/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 14/5/2021. O acórdão recorrido, segundo a própria minuta base, aderiu exatamente a essa orientação.

A tentativa de transplantar, para essa hipótese, a lógica do Tema 1.132 do STJ não se sustenta. O tema repetitivo cuida especificamente da comprovação da mora nos contratos garantidos por alienação fiduciária e firmou a tese de que, nessa espécie contratual, basta o envio da notificação extrajudicial ao endereço do devedor indicado no instrumento contratual, dispensando-se que a assinatura do aviso de recebimento seja do próprio destinatário. A agravante reitera, no agravo interno, a conveniência da analogia, mas não afasta o fundamento de que há disciplina legal específica para a constituição em mora no compromisso de compra e venda de loteamento urbano.

Também não foi comprovada a superação do óbice da Súmula 7 do STJ. Ainda que a agravante sustente tratar-se de matéria exclusivamente jurídica, a discussão sobre a efetiva constituição em mora mediante e-mail ou WhatsApp, no caso concreto, pressupõe o exame das circunstâncias fáticas delineadas na origem, inclusive quanto ao conteúdo, à forma de envio, ao recebimento e à aptidão desses meios para suprir o modelo legal exigido no contrato regido pela Lei 6.766/1979.

Quanto ao dissídio jurisprudencial, a decisão agravada também deve ser preservada, visto que a simples reprodução de ementas e excertos, sem demonstração analítica da similitude fática e normativa entre os casos confrontados, não satisfaz a exigência legal de cotejo analítico. A Quarta Turma reiterou esse entendimento ao assentar que o conhecimento do recurso especial pela alínea “c” reclama real confronto de teses, com demonstração objetiva da semelhança entre os suportes fáticos e jurídicos dos julgados comparados (AgInt no AREsp 2.629.591/MT, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024). No caso, o agravo interno apenas reafirma, em linhas gerais, que o cotejo teria sido suficiente, sem demonstrar concretamente o erro da decisão singular nesse ponto.

Em face do exposto, conheço do agravo interno e nego-lhe provimento.

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 3.085.434 / SC**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0411447-0

Número de Origem:  
50297575120238240018

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

### **Relator do AgInt**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : NILO TOZZO IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : ILAN BORTOLUZZI NAZARIO - SC016733  
SUZAM KELI NEGRETTO - SC021723

AGRAVADO : VOLMIR LUIZ SANTOLIN

ADVOGADO : TIAGO ANDRADE KREJCI - SC057239

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

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : NILO TOZZO IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : ILAN BORTOLUZZI NAZARIO - SC016733  
SUZAM KELI NEGRETTO - SC021723

AGRAVADO : VOLMIR LUIZ SANTOLIN

ADVOGADO : TIAGO ANDRADE KREJCI - SC057239

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026