



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.095.461 - MG (2022/0204797-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : LUIZ PAULO DOS REIS - ESPÓLIO
REPR. POR : MELINA BACHA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
RODRIGO OTAVIO VALLADÃO NOGUEIRA - MG066675
ELISABETH FRANÇA DA SILVA - MG135946
GABRIEL PELLEGRINO NEVES - MG201769
HENRIQUE TONUCCI DE CERQUEIRA OLIVEIRA - MG210333
RECORRIDO : KARINA DE PAIVA LEMES DE LEMOS
RECORRIDO : NILTON GERALDO LEMES DE LEMOS
ADVOGADO : FRANZ WOLNEY BERNARDES LOPES - MG090190
INTERES. : MARCELA DE PAIVA LEMES DE LEMOS
INTERES. : EDUARDO DE PAIVA LEMES DE LEMOS
ADVOGADO : FRANZ WOLNEY BERNARDES LOPES - MG090190

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA. SEGUNDA ALIENAÇÃO DO MESMO BEM. VENDA *A NON DOMINO*. INOCORRÊNCIA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE SUPERVENIENTE. BEM OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA REGISTRADA. PROPRIEDADE PERTENCENTE AO CREDOR FIDUCIÁRIO. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. POSSIBILIDADE.

1. Ação de adjudicação compulsória ajuizada em 03/05/2017, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 15/09/2021 e concluso ao gabinete em 12/08/2022.

2. O propósito recursal consiste em definir se a) houve negativa de prestação jurisdicional; b) está configurada a venda *a non domino*; c) estão presentes os requisitos para a adjudicação compulsória e d) é possível a conversão da adjudicação compulsória em perdas e danos.

3. É de ser afastada a existência de omissões e de erro material no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente à solução da controvérsia.

4. A venda *a non domino* é realizada por quem não detém a propriedade da coisa, mas é existente, válida e eficaz entre os contratantes, sendo apenas ineficaz em face do proprietário do bem. A promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento e registrada no Registro de Imóveis gera direito real de aquisição ao promitente comprador (art. 1.417 do CC/02). O registro produz efeitos *erga omnes*, impedindo a realização de negócios sucessivos sobre o mesmo bem. Ausente o registro, a propriedade plena do imóvel permanecerá com o vendedor, de modo que a venda do mesmo bem a terceiro não se caracterizará como venda *a non domino*.

5. Se o promitente vendedor não cumprir a obrigação de celebrar o contrato



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

definitivo, o promitente comprador tem o direito de pleitear, em juízo, a adjudicação compulsória (art. 1.418 do CC/02). Esse direito não se condiciona ao registro do contrato no Registro de Imóveis, haja vista seu caráter pessoal (Súmula 239/STJ). Nada obstante, a ausência de registro obstará a adjudicação compulsória se o mesmo imóvel for alienado a terceiro mediante contrato registrado no Registro de Imóveis. Todavia, ressalva-se ao promitente comprador a possibilidade da conversão da execução específica em indenização (art. 248 do CC e art. 499 do CPC/2015).

6. O registro do contrato de alienação fiduciária faz surgir para o credor fiduciário o direito de propriedade resolúvel sobre o imóvel que lhe foi transmitido e confere ao devedor fiduciante o direito real de aquisição (art. 22 da Lei nº 9.514/1997 e art. 1.368-B do CC/02). Apenas é reservado ao fiduciante um direito expectativo à aquisição da propriedade.

7. Na espécie, o recorrente celebrou promessa de compra e venda com os recorridos, tendo por objeto um apartamento. Esse contrato não foi registrado na matrícula do imóvel. O mesmo imóvel foi objeto de uma nova promessa de compra e venda. Essa segunda venda não se caracteriza como venda *a non domino* em face do recorrente, já que a propriedade plena se manteve com o alienante.

8. Após a primeira promessa de compra e venda o imóvel foi objeto de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, a qual foi registrada no Registro de Imóveis. Por sua vez, os segundos adquirentes assumiram a dívida perante a CEF. Desse modo, quando exercida a pretensão adjudicatória por meio da propositura desta ação, a propriedade do imóvel já não pertencia aos promitentes vendedores (recorridos), mas sim à CEF, e o direito expectativo de aquisição da propriedade era titularizado pelos segundos adquirentes. Tais circunstâncias obstam a adjudicação compulsória por impossibilidade superveniente, mas fica assegurado ao promitente comprador (recorrente) a indenização por perdas e danos, a ser quantificada em liquidação de sentença.

9. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos. por unanimidade, conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 21 de novembro de 2023(Data do Julgamento).

MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Presidente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.095.461 - MG (2022/0204797-3)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : LUIZ PAULO DOS REIS - ESPÓLIO
REPR. POR : MELINA BACHA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
RODRIGO OTAVIO VALLADÃO NOGUEIRA - MG066675
ELISABETH FRANÇA DA SILVA - MG135946
GABRIEL PELLEGRINO NEVES - MG201769
HENRIQUE TONUCCI DE CERQUEIRA OLIVEIRA - MG210333
RECORRIDO : KARINA DE PAIVA LEMES DE LEMOS
RECORRIDO : NILTON GERALDO LEMES DE LEMOS
ADVOGADO : FRANZ WOLNEY BERNARDES LOPES - MG090190
INTERES. : MARCELA DE PAIVA LEMES DE LEMOS
INTERES. : EDUARDO DE PAIVA LEMES DE LEMOS
ADVOGADO : FRANZ WOLNEY BERNARDES LOPES - MG090190

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de recurso especial interposto por ESPÓLIO DE LUIZ PAULO DOS REIS, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/MG.

Recurso especial interposto em: 15/09/2021.

Concluso ao gabinete em: 12/08/2022.

Ação: de adjudicação compulsória ajuizada pelo recorrente em face de NILTON GERALDO LEMES DE LEMOS e KARINA DE PAIVA LEMES DE LEMOS, por meio da qual busca a outorga da escritura definitiva do apartamento 101, situado na Rua Nicolina Pacheco, nº 280, Bairro Palmares, em Belo Horizonte/MG, que afirma ter sido objeto do contrato particular de promessa de compra e venda celebrado com os recorridos em 01/06/2014.

Sentença: julgou improcedente o pedido, com fundamento na venda do bem, pelos recorridos, a terceiros de boa-fé.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo recorrente, conforme a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - REQUISITOS - ALIENAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA DISCUSSÃO A TERCEIROS DE BOA FÉ - IMPOSSIBILIDADE DE OUTORGA DA ESCRITURA - REMESSA DA DISCUSSÃO PARA AÇÃO PRÓPRIA. - A ação de adjudicação compulsória é medida colocada à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, e comprovando a quitação do preço, não tem êxito em obter a escritura definitiva do imóvel devido à recusa do promitente vendedor em efetivá-la, nos termos do art. 1.148, do CC. - Tornando-se impossível a outorga da escritura pública de compra e venda em face da alienação do bem a terceiros de boa-fé, caberá ao autor discutir em ação própria, o seu direito à indenização por eventuais perdas e danos.

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados pela Corte local.

Recurso especial: suscita violação dos arts. 85, 86, 489, § 1º, IV, 499 e 1.022, II e III, do CPC/2015, bem como dos arts. 1.268, 1.417 e 1418 do CC/02. Aduz que a Corte de origem não se manifestou acerca da alegação de que a boa-fé dos terceiros adquirentes é irrelevante, já que a sua aquisição é anterior, tampouco quanto à conversão da adjudicação em perdas e danos. Aduz, ademais, haver erro material na distribuição dos ônus sucumbenciais, porquanto não houve culpa ou omissão de sua parte. Defende que estão presentes os requisitos para a adjudicação compulsória, sendo irrelevante a boa-fé dos terceiros adquirentes, sobretudo porque a alienação a eles realizada caracteriza-se como venda *a non domino*. Subsidiariamente, sustenta que a indenização deve ser apurada em sede de liquidação de sentença, dispensando-se a propositura de nova ação. Por fim, alega que os recorridos devem arcar com a integralidade dos ônus sucumbenciais, uma vez que deram causa ao ajuizamento da ação.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/MG inadmitiu o recurso



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

especial, ensejando a interposição do recurso cabível, o qual foi reautuado para melhor exame da matéria.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.095.461 - MG (2022/0204797-3)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : LUIZ PAULO DOS REIS - ESPÓLIO
REPR. POR : MELINA BACHA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
RODRIGO OTAVIO VALLADÃO NOGUEIRA - MG066675
ELISABETH FRANÇA DA SILVA - MG135946
GABRIEL PELLEGRINO NEVES - MG201769
HENRIQUE TONUCCI DE CERQUEIRA OLIVEIRA - MG210333
RECORRIDO : KARINA DE PAIVA LEMES DE LEMOS
RECORRIDO : NILTON GERALDO LEMES DE LEMOS
ADVOGADO : FRANZ WOLNEY BERNARDES LOPES - MG090190
INTERES. : MARCELA DE PAIVA LEMES DE LEMOS
INTERES. : EDUARDO DE PAIVA LEMES DE LEMOS
ADVOGADO : FRANZ WOLNEY BERNARDES LOPES - MG090190

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA. SEGUNDA ALIENAÇÃO DO MESMO BEM. VENDA *A NON DOMINO*. INOCORRÊNCIA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE SUPERVENIENTE. BEM OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA REGISTRADA. PROPRIEDADE PERTENCENTE AO CREDOR FIDUCIÁRIO. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. POSSIBILIDADE.

1. Ação de adjudicação compulsória ajuizada em 03/05/2017, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 15/09/2021 e concluso ao gabinete em 12/08/2022.

2. O propósito recursal consiste em definir se a) houve negativa de prestação jurisdicional; b) está configurada a venda *a non domino*; c) estão presentes os requisitos para a adjudicação compulsória e d) é possível a conversão da adjudicação compulsória em perdas e danos.

3. É de ser afastada a existência de omissões e de erro material no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente à solução da controvérsia.

4. A venda *a non domino* é realizada por quem não detém a propriedade da coisa, mas é existente, válida e eficaz entre os contratantes, sendo apenas ineficaz em face do proprietário do bem. A promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento e registrada no Registro de Imóveis gera direito real de aquisição ao promitente comprador (art. 1.417 do CC/02). O registro produz efeitos *erga omnes*, impedindo a realização de negócios sucessivos sobre o mesmo bem. Ausente o registro, a propriedade plena do imóvel permanecerá com o vendedor, de modo que a venda do mesmo bem a terceiro não se caracterizará como venda *a non domino*.

5. Se o promitente vendedor não cumprir a obrigação de celebrar o contrato definitivo, o promitente comprador tem o direito de pleitear, em juízo, a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

adjudicação compulsória (art. 1.418 do CC/02). Esse direito não se condiciona ao registro do contrato no Registro de Imóveis, haja vista seu caráter pessoal (Súmula 239/STJ). Nada obstante, a ausência de registro obstará a adjudicação compulsória se o mesmo imóvel for alienado a terceiro mediante contrato registrado no Registro de Imóveis. Todavia, ressalva-se ao promitente comprador a possibilidade da conversão da execução específica em indenização (art. 248 do CC e art. 499 do CPC/2015).

6. O registro do contrato de alienação fiduciária faz surgir para o credor fiduciário o direito de propriedade resolúvel sobre o imóvel que lhe foi transmitido e confere ao devedor fiduciante o direito real de aquisição (art. 22 da Lei nº 9.514/1997 e art. 1.368-B do CC/02). Apenas é reservado ao fiduciante um direito expectativo à aquisição da propriedade.

7. Na espécie, o recorrente celebrou promessa de compra e venda com os recorridos, tendo por objeto um apartamento. Esse contrato não foi registrado na matrícula do imóvel. O mesmo imóvel foi objeto de uma nova promessa de compra e venda. Essa segunda venda não se caracteriza como venda *a non domino* em face do recorrente, já que a propriedade plena se manteve com o alienante.

8. Após a primeira promessa de compra e venda o imóvel foi objeto de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, a qual foi registrada no Registro de Imóveis. Por sua vez, os segundos adquirentes assumiram a dívida perante a CEF. Desse modo, quando exercida a pretensão adjudicatória por meio da propositura desta ação, a propriedade do imóvel já não pertencia aos promitentes vendedores (recorridos), mas sim à CEF, e o direito expectativo de aquisição da propriedade era titularizado pelos segundos adquirentes. Tais circunstâncias obstam a adjudicação compulsória por impossibilidade superveniente, mas fica assegurado ao promitente comprador (recorrente) a indenização por perdas e danos, a ser quantificada em liquidação de sentença.

9. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.095.461 - MG (2022/0204797-3)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : LUIZ PAULO DOS REIS - ESPÓLIO
REPR. POR : MELINA BACHA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
RODRIGO OTAVIO VALLADÃO NOGUEIRA - MG066675
ELISABETH FRANÇA DA SILVA - MG135946
GABRIEL PELLEGRINO NEVES - MG201769
HENRIQUE TONUCCI DE CERQUEIRA OLIVEIRA - MG210333
RECORRIDO : KARINA DE PAIVA LEMES DE LEMOS
RECORRIDO : NILTON GERALDO LEMES DE LEMOS
ADVOGADO : FRANZ WOLNEY BERNARDES LOPES - MG090190
INTERES. : MARCELA DE PAIVA LEMES DE LEMOS
INTERES. : EDUARDO DE PAIVA LEMES DE LEMOS
ADVOGADO : FRANZ WOLNEY BERNARDES LOPES - MG090190

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em definir se a) houve negativa de prestação jurisdicional; b) está configurada a venda *a non domino*; c) estão presentes os requisitos para a adjudicação compulsória e d) é possível a conversão da adjudicação compulsória em perdas e danos.

1. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

2. No particular, a Corte *a quo* se manifestou, fundamentada e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

expressamente, sobre a alegação de que imóvel foi adquirido pelo recorrente antes dos terceiros adquirentes, bem como acerca da questão relativa à conversão da obrigação de fazer em indenização (e-STJ, fls. 414-421).

3. Também não se constata o alegado erro material. Restou expressamente consignado no acórdão recorrido que a inércia do recorrente em realizar o registro do contrato contribuiu para o desfecho da demanda, razão pela qual a sucumbência deveria ser rateada (e-STJ, fl. 422).

4. Sendo assim, não se constata violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/015.

2. DA VENDA *A NON DOMINO*.

5. O contrato de compra e venda é um negócio jurídico bilateral, consensual e oneroso. Por meio dele, “um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro” (art. 481 do CC/02).

6. No contexto brasileiro, é habitual a celebração de contrato de promessa de compra e venda. Diversamente do contrato de compra e venda, “o contrato preliminar de compra e venda gera, para ambas as partes, a obrigação de contrair o contrato definitivo” (GOMES, Orlando. *Contratos*. 26^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 290). O consentimento já foi dado na promessa de compra e venda e as partes comprometem-se a reiterá-lo na escritura pública de compra e venda, após o adimplemento das obrigações financeiras assumidas.

7. Os elementos constitutivos da compra e venda são a coisa, o preço e o consentimento (art. 482 do CC/02), os quais também devem constar da promessa de compra e venda (art. 462 do CC/02). Um bem somente pode ser objeto de compra e venda se reunir determinados elementos fundamentais. É



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

necessária a existência potencial da coisa (art. 483 do CC/02), a qual também deve ser determinada ou, ao menos, determinável e disponível. Além disso, é imprescindível que a coisa possa ser transferida ao comprador.

8. Em duas hipóteses o bem não poderá ser transferido ao adquirente. A primeira, quando a coisa já pertencer ao comprador. “A compra da coisa já pertencente ao comprador se considera não realizada” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. III. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 155). A segunda, quando a coisa não pertencer ao vendedor, mas sim a terceiro. Cuida-se da denominada compra e venda *a non domino*, que é “a realizada por quem não detém a propriedade da coisa” (GUERRA, Alexandra Dartanhan de Mello. *A venda a non domino*. In: *Direito Imobiliário*. São Paulo: Foco, 2019, p. 34).

9. “A compra e venda de imóvel *a non domino* não é nula ou inexistente, sendo apenas ineficaz em relação ao proprietário” (REsp 39.110/MG, Quarta Turma, DJe de 28/3/1994). Essa alienação poderá, inclusive, se tornar eficaz em face do proprietário da coisa, se aquele que a vendeu vier a adquiri-la antes de o comprador sofrer as consequências da evicção.

10. Nesse sentido são os ensinamentos de Pontes de Miranda:

Uma vez que o contrato de compra-e-venda é consensual e por ele só se promete a transmissão da propriedade e da posse, ou só da posse, nada obsta a que seja objeto de tal contrato o bem alheio, isto é, o bem de propriedade ou de posse, ou de propriedade e de posse alheias. Não há qualquer invalidade, nem ineficácia. Se o vendedor vem a prestar por ter adquirido o bem, ou por ter encarregado o dono de prestar a propriedade e a posse, ou só a propriedade, ou só a posse, cumpriu o que prometeu. Se a falha, inadimpliu, e há as consequências do inadimplemento. Se prestou propriedade, ou posse, em vez de prestar propriedade e posse, houve adimplemento ruim.

A compra-e-venda do bem alheio é eficaz apenas entre o vendedor e o comprador. Não se pode dizer, *a priori*, que não tenha efeitos quanto ao terceiro, porque isso depende de outro negócio jurídico, ou situação de direito, entre o vendedor e o terceiro. O terceiro pode propor contra o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vendedor as ações que lhe tocam, e talvez não tenha ações, nem pretensões, nem direitos, a despeito de ter sido o dono. (*Tratado de Direito Privado*. Tomo XXXIX. Imprensa: Rio de Janeiro, Borsoi, 1962, § 4.266 p. 23) [g.n.]

11. Devido à ineficácia da venda *a non domino* perante o proprietário, a jurisprudência desta Corte orienta-se pela irrelevância da boa-fé do adquirente (REsp n. 122.853/SP, Terceira Turma, DJ de 7/8/2000, p. 104; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.811.800/RS, Quarta Turma, DJe de 14/12/2022; AgInt no REsp n. 1.785.665/DF, Terceira Turma, DJe de 14/8/2019). Em verdade, a boa ou má-fé do adquirente somente tem importância para fins de determinação do tempo necessário à usucapião (TEPEDINO, Gustavo. *Comentários ao Código Civil*. Antônio Junqueira de Azevedo (Coord.) São Paulo: Saraiva, 2011, p. 450).

12. No direito brasileiro, a aquisição da propriedade imóvel divide-se em dois momentos: (i) o acordo de vontades entre alienante e adquirente e (ii) o registro do título no Registro de Imóveis (art. 1.245 do CC/02).

13. O contrato, por si só, não tem aptidão para gerar a translação da propriedade, haja vista o seu caráter meramente obrigacional. Adota-se uma concepção romano-germânica, segundo a qual “o título do direito não se confunde com a sua forma de aquisição” (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Código Civil Comentado*. Anderson Schreiber [et al.] (Org.). 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 1029).

14. O fato de se ter um título apto, em tese, à transferência da propriedade, é insuficiente para haver a titularidade do imóvel. Por conta disso, “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel” (art. 1.245, § 1º, do CC/02). “A compra e venda terá que ser registrada, sob pena de não ser oponível a terceiros nem prevalecer contra uma eventual aquisição tabular, desencadeada por uma segunda alienação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do mesmo bem" (MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direito das Obrigações*. Vol. III. 6ª ed. Coimbra: Almedina, 2009, p. 29).

15. No que concerne, especificamente, à promessa de compra e venda, o art. 1.417 do CC/02 estabelece que, se não contiver cláusula de arrependimento, o seu registro no Registro de Imóveis gerará, para o adquirente, o direito real de aquisição. Esse direito "limita o poder de disposição do promitente vendedor e assegura ao promitente comprador a sequela e a preferência" (VIANA, Marco Aurélio S. *Comentários ao Novo Código Civil*. Rio de Janeiro: Forense, pp. 696-697).

16. Isso significa que, constituído o direito real de aquisição, o promitente vendedor "proibido fica de alienar o bem, e, se o fizer, o compromissário ou promitente-comprador, sendo titular de um direito com sequela, pode reivindicar a propriedade do imóvel" (GOMES, Orlando. *Op. Cit.*, p. 295). "A exigência de prévio registro representa instrumento inibitório à prática de negócios jurídicos sucessivos sobre o mesmo bem, com lesão ao direito do primeiro adquirente ou de terceiros que venham adquirir o bem já negociado" (SILVA, Luiz Tadeu Barbosa. Da ação de adjudicação compulsória resultante do contrato preliminar e do contrato de compromisso de venda e compra. *Revista dos Tribunais*. Vol. 486, mar./2006, p. 63).

17. Por outro lado, ausente o registro da promessa de compra e venda, direito real não haverá, mas apenas direito obrigacional. A propriedade plena do imóvel permanecerá com o vendedor. Logo, o contrato produzirá efeitos apenas entre as partes contratantes, não tendo o promitente comprador oponibilidade contra terceiros (efeitos *erga omnes*).

18. Diante de tais considerações, tem-se que se o imóvel for alienado pelo proprietário registral, não se estará diante de venda *a non domino*,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mas sim de compra e venda ou promessa de compra e venda tradicional, a depender da modalidade negocial pactuada entre os contratantes. A configuração da venda *a non domino* de bem imóvel pressupõe que o vendedor ou o promitente vendedor não conste como proprietário na matrícula do imóvel ou que haja registro da promessa de compra e venda.

3. DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.

19. O contrato de promessa de compra e venda pode efetivar-se por dois modos: pela realização da escritura definitiva de compra e venda ou por meio da sentença de adjudicação compulsória (GOMES, Orlando. *Op. Cit.*, p. 298)

20. Se o promitente vendedor não cumprir a obrigação de celebrar o contrato definitivo, o promitente comprador tem o direito de pleitear em juízo a prolação de sentença constitutiva, que substitua a vontade do vendedor. Embora o promitente vendedor não possa ser coagido a emitir declaração de vontade, os efeitos da declaração omitida podem ser substituídos pela sentença judicial (art. 501 do CPC/2015).

21. O direito à adjudicação compulsória está consagrado no art. 1.418 do CC/02, o qual assim determina:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. [g.n.]

22. A ação de adjudicação compulsória tem por objetivo “a constituição de um direito real, fruto de compromisso de compra e venda, com a transferência da propriedade ao promitente comprador após a quitação integral do preço” (REsp n. 1.489.565/DF, Terceira Turma, DJe de 18/12/2017.). Trata-se de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mecanismo que viabiliza a execução específica da promessa de compra e venda.

23. A pretensão de obter a escritura definitiva do imóvel não se sujeita a prazo prescricional. Todavia, o direito à adjudicação compulsória deixará de existir se configurada a prescrição aquisitiva amparada em usucapião (REsp n. 1.489.565/DF, Terceira Turma, DJe de 18/12/2017; REsp 369.206/MG, Quarta Turma, DJ de 30/06/2003).

24. O direito à adjudicação compulsória depende da presença dos seguintes requisitos: (i) pagamento integral do preço acordado; (ii) o contrato preliminar deve conter todos os elementos necessários à conversão em contrato definitivo; (iv) recusa injustificada do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva do imóvel e (v) inexistência de direito de arrependimento. A propósito, confira-se: MARMITT, Arnaldo. *Adjudicação Compulsória*. Rio de Janeiro: Aide, 1995, pp. 21-65.

25. Em que pese o art. 1.418 do CC/02 faça referência ao “titular de direito real”, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do contrato no Registro de Imóveis, haja vista seu caráter pessoal (REsp 30/DF, Terceira Turma, DJ 18/9/1989). Essa é a orientação do STJ, a qual está consolidada no enunciado da Súmula 239/STJ, segundo o qual “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

26. Não há que se confundir direito real com direito obrigacional. Embora o direito real de aquisição, oponível *erga omnes*, somente exsurja da inscrição do contrato no Registro de Imóveis, para o surgimento do direito obrigacional, exercitável entre os contraentes, basta a existência de um acordo de vontade entre as partes, que atenda aos pressupostos exigidos em lei. Conforme esclarece a doutrina, “a adjudicação compulsória por intervenção do juiz resulta,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não da inscrição ou da particularidade de ter o compromissário direito real; mas de haver contraído, sem poder arrepender-se, uma obrigação de fazer consistente em emitir declaração negocial” (VIANA, Marco Aurélio S. *Op. Cit.*, p. 693).

27. Na mesma linha:

Em verdade, firmada uma promessa de compra e venda, ainda que não registrado o seu instrumento preliminar, o contrato terá gerado efeitos entre as próprias partes contratantes, caso em que, posto não se afigure constituído o esperado direito real, a parte prejudicada pelo inadimplemento da outra poderá lançar mão dos meios comuns de execução específica da obrigação de fazer, para o fim de satisfazer ao seu direito. (GAGLIANO, Pablo Stolze. *Código Civil Comentado*. Vol. XIII. São Paulo: Atlas, 2004, p. 240)

28. Fato é que a ausência de registro da promessa de compra e venda poderá interferir no resultado da adjudicação compulsória. Afinal, “a alienação do imóvel objeto de promessa a terceiro de boa-fé, por exemplo, deflagra contra o alienante ação de perdas e danos em favor do promitente, como consequência do inadimplemento contratual, sem aplicar a reivindicação do imóvel” (TEPEDINO, Gustavo. *Código Civil Interpretado*. Vol. 3. Pp. 860-861).

29. Isto é, se o imóvel objeto de promessa de compra e venda não registrado for alienado a terceiro mediante contrato registrado no Registro de Imóveis, o pedido de adjudicação compulsória não comportará acolhimento. Somente restará ao promitente comprador o direito de resolver a promessa de compra e venda e exigir indenização por perdas e danos (art. 475 do CC/02).

30. Nesse sentido, há muito, já se manifestou esta Corte:

PROMESSA DE VENDA POR ESCRITURA PARTICULAR, SIMPLEMENTE PRENOTADA.
AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO CONTRA PROMITENTE VENDEDOR.
ALIENAÇÃO DE IMÓVEL A TERCEIROS, COM REGISTRO DA RESPECTIVA ESCRITURA PÚBLICA.

A PROMESSA DE VENDA GERA EFEITOS OBRIGACIONAIS, AINDA QUE FORMALIZADA POR INSTRUMENTO PARTICULAR E NÃO REGISTRADA. MAS A PRETENSÃO A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E DE CARÁTER PESSOAL, RESTRITA ASSIM AOS CONTRATANTES, NÃO PODENDO PREJUDICAR OS DIREITOS DE TERCEIROS, QUE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ENTREMENTES HAJAM ADQUIRIDO O IMÓVEL E OBTIDO O DEVIDO REGISTRO, EM SEU NOME, NO OFÍCIO IMOBILIÁRIO.

ALEGAÇÃO DE CONTRARIEDADE AO ARTIGO 171, P. 2., II, DO CODIGO PENAL, NÃO CARACTERIZADA DIANTE DE SIMPLES NOTÍCIA CRIMINIS FORMULADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. MATERIA, ALIÁS, NÃO DEVIDAMENTE PREQUESTIONADA.

RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

(REsp n. 27.246/RJ, relator Ministro Athos Carneiro, Quarta Turma, julgado em 17/11/1992, DJ de 17/12/1992, p. 24251.) [g.n.]

31. Portanto, se a promessa de compra e venda não tiver sido registrada e o promitente vendedor, na ocasião do exercício da pretensão de outorga da escritura definitiva, não mais figurar como proprietário, o imóvel não poderá ser adjudicado ao promitente comprador. Este somente poderá exigir do promitente vendedor as perdas e danos decorrentes do inadimplemento contratual.

4. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL.

32. A alienação fiduciária de bem imóvel “é negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel” (art. 22 da Lei nº 9.514/1997). Constitui-se a propriedade fiduciária por meio do registro do título no Registro de Imóveis (art. 23 da Lei nº 9.514/1997).

33. O registro do contrato de alienação fiduciária faz surgir para o credor fiduciário o direito de propriedade resolúvel sobre o imóvel que lhe foi transmitido e confere ao devedor fiduciante o direito real de aquisição (art. 22 da Lei nº 9.514/1997 e art. 1.368-B do CC/02) (CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária de bens imóveis. Aspectos da formação, execução e extinção do contrato. *Revista de Direito Imobiliário*. N. 63, jul.-dez/2007, p. 87). Apenas é reservado ao fiduciante um direito expectativo à aquisição da propriedade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(MOREIRA ALVES, José Carlos. *Da alienação fiduciária em garantia*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979, p. 131).

34. Uma vez solvido o débito e cancelada a alienação fiduciária, a propriedade fiduciária resolve-se e o devedor fiduciário retoma a propriedade do imóvel. De outro lado, se o devedor inadimplir a sua obrigação, haverá a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário (art. 26 da Lei nº 9.514/1997).

35. Desse modo, enquanto o devedor fiduciário não cumprir integralmente a obrigação e não houver o cancelamento da propriedade fiduciária no registro do imóvel, a propriedade pertence ao credor fiduciário.

5. DA CONVERSÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EM PERDAS E DANOS.

36. A ação de adjudicação compulsória, consoante já referido, “é o expediente pelo qual se obtém a satisfação de uma obrigação de fazer, de prestar declaração de vontade, através de uma sentença com os mesmos efeitos da declaração omitida” (MARMITT, Arnaldo. Op. Cit., p. 22).

37. Ao disciplinar as obrigações de fazer, o Código Civil preceitua, em seu art. 248, que “se a prestação do fato tornar-se impossível sem culpa do devedor, resolver-se-á a obrigação; se por culpa dele, responderá por perdas e danos”. Na mesma direção, o art. 499 do CPC/2015 (art. 461, § 1º, do CPC/73) prescreve que “a obrigação somente será convertida em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente”.

38. De acordo com a jurisprudência desta Corte, “definida a obrigação pela prestação de tutela específica – seja ela obrigação de fazer, não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fazer ou dar coisa certa –, é plenamente cabível, de forma automática, a conversão em perdas e danos, ainda que sem pedido explícito, quando impossível o seu cumprimento ou a obtenção de resultado prático equivalente” (REsp n. 1.982.739/MT, Terceira Turma, DJe de 21/3/2022; AgInt no AREsp n. 228.070/MG, Quarta Turma, DJe de 4/11/2016).

39. Outrossim, “a conversão da obrigação de dar, fazer ou não fazer em perdas e danos, em decorrência da inviabilidade de cumprimento específico, não representa julgamento *extra petita*, ainda que a parte lesada não pleiteie a conversão” (AgInt no AREsp 1803365/ES, Terceira Turma, DJe 06/10/2021).

40. Destarte, se o imóvel objeto de promessa de compra e venda foi transferido a terceiro, a adjudicação compulsória será inviável por impossibilidade superveniente imputável ao promitente vendedor. Nessa situação, ressalva-se ao promitente comprador a possibilidade da conversão da execução específica em indenização.

6. DA HIPÓTESE SOB JULGAMENTO.

41. Na espécie, conforme depreende-se do quadro-fático delineado pelas instâncias de origem, em 01/06/2014, o recorrente (LUIZ PAULO DOS REIS), representado nos autos por seu Espólio, celebrou com os recorridos (NILTON GERALDO LEMES DE LEMOS e KARINA DE PAIVA LEMES DE LEMOS) contrato de promessa de compra e venda, o qual teve por objeto o apartamento 101, localizado na Rua Nicolina Pacheco, nº 280, Bairro Palmares, em Belo Horizonte/MG. A tanto, pagou-lhes o valor de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais). Esse contrato não foi levado à registro.

42. Quase quatro anos após esse fato, em 16/03/2017, os recorridos (NILTON GERALDO LEMES DE LEMOS e KARINA DE PAIVA LEMES DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

LEMOS) firmaram contrato de promessa de compra e venda com José Carlos Diniz e Maria do Carmo Andrade, tendo por objeto o mesmo imóvel. A escritura pública, a seu turno, foi convencionada em 25/4/2017. Mas, esses contratos também não foram registrados no Registro de Imóveis.

43. Considerando que nenhum dos negócios foi registrado na matrícula do imóvel, não houve transferência da propriedade ou constituição de outro direito real em prol do primeiro adquirente (recorrente), tampouco dos segundos (José Carlos Diniz e Maria do Carmo Andrade). As obrigações travadas entre os contratantes se limitaram ao campo obrigacional.

44. Em síntese, são três os argumentos deduzidos pelo recorrente no presente recurso especial: a ocorrência de venda *a non domino*, a presença dos requisitos para o deferimento da adjudicação compulsória e, subsidiariamente, a possibilidade de conversão da adjudicação compulsória em perdas e danos.

45. No que concerne ao primeiro argumento, devido à ausência de registro da promessa de compra e venda firmada entre o recorrente (ESPÓLIO DE LUIZ PAULO DOS REIS), e os recorridos (NILTON GERALDO LEMES DE LEMOS e KARINA DE PAIVA LEMES DE LEMOS) na matrícula do imóvel, não houve constituição de direito real de aquisição em prol do recorrente. Isso significa que a propriedade e todos os direitos a ela concernentes foram mantidos com os alienantes/recorridos e a promessa de venda realizada ao recorrente não era capaz de impedir uma nova alienação do mesmo bem.

46. Nesse cenário, tendo em conta as ponderações realizadas no item 2, a venda realizada pelos recorridos (NILTON GERALDO LEMES DE LEMOS e KARINA DE PAIVA LEMES DE LEMOS) aos terceiros (CARLOS DINIZ e MARIA DO CARMO ANDRADE) não se caracteriza como venda *a non domino* em relação ao recorrente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

47. Logo, o recorrente não pode se opor à segunda alienação, a qual é existente, válida e eficaz ao menos entre as partes contratantes.

48. Com relação ao segundo argumento, deduz-se do acórdão impugnado (e-STJ, fls. 412-423) que: (i) o recorrente pagou o preço ajustado; (ii) o contrato preliminar definiu a coisa e o preço; (iii) a recusa apresentada pelos recorridos de outorgar a escritura definitiva – ocorrência de simulação, porquanto a promessa de compra e venda foi firmada para dissimular um empréstimo – foi afastada pela Corte *a quo* por ausência de provas e (iv) o contrato não previa direito de arrependimento.

49. Entretanto, em setembro de 2016, após a promessa de compra e venda firmada com o recorrente (01/06/2014) e antes da celebração do contrato de promessa de compra e venda pactuado com José Carlos Diniz e Maria do Carmo Andrade (16/03/2017), os recorridos (NILTON GERALDO LEMES DE LEMOS e KARINA DE PAIVA LEMES DE LEMOS) deram o imóvel em garantia de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, a qual foi registrada na matrícula do imóvel. Inclusive, José e Maria assumiram o pagamento do financiamento perante a CEF (e-STJ, fl. 419).

50. Não há notícia nos autos de que, até o momento, tenha havido o cancelamento da alienação fiduciária.

51. Ou seja, quando ajuizada a presente ação – 03/05/2017 –, oportunidade em que foi exercida a pretensão adjudicatória, a propriedade do imóvel já não pertencia aos promitentes vendedores, mas sim à Caixa Econômica Federal. Por sua vez, o direito expectativo à aquisição da propriedade era titularizado por José Carlos Diniz e Maria do Carmo Andrade, uma vez que assumiram o pagamento do empréstimo perante a Caixa Econômica Federal.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

52. Ressalte-se que, mesmo se o gravame da alienação fiduciária já tiver sido cancelado, o imóvel não retornou à propriedade dos recorridos (NILTON GERALDO LEMES DE LEMOS e KARINA DE PAIVA LEMES DE LEMOS), mas passou à propriedade de José Carlos Diniz e Maria do Carmo Andrade.

53. Somado a isso, o juízo de primeiro grau e o Tribunal de origem, com fulcro nas provas produzidas nos autos, concluíram que os terceiros adquirentes (JOSÉ CARLOS DINIZ e MARIA DO CARMO ANDRADE) agiram de boa-fé, porquanto adotaram todas as providências ao adquirirem o imóvel, já que obtiveram as certidões pertinentes e não constataram nenhum impeditivo à sua aquisição (e-STJ, fls. 419-420).

54. Nesse cenário, a adjudicação compulsória não se revela possível, não tendo o acórdão recorrido violado os arts. 1.417 e 1.418 do CC/02.

55. Quanto ao terceiro argumento, diante da impossibilidade superveniente de adjudicação e da demonstração de pagamento do imóvel pelo recorrente (ESPÓLIO DE LUIZ PAULO DOS REIS), é cabível a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, na linha do exposto no item 5, os quais deverão ser quantificados em sede de liquidação de sentença.

7. DISPOSITIVO.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para converter a obrigação de adjudicação compulsória em perdas e danos, a serem quantificados em liquidação de sentença.

Ante o resultado do julgamento, os recorridos arcarão com a integralidade das custas processuais e pagarão honorários ao procurador do recorrente de 10% do valor da condenação (art. 85, § 2º, do CPC/2015), devendo ser observado, se cabível, o disposto no art. 98, § 3º, do CPC/2015.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0204797-3 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.095.461 /
MG

Números Origem: 00055155020178130109 0109170004658 10109170005515001 10109170005515002
10109170005515003 10109170005515004 109170004658 55155020178130109

PAUTA: 21/11/2023

JULGADO: 21/11/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUIZ PAULO DOS REIS - ESPÓLIO
REPR. POR : MELINA BACHA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
RODRIGO OTAVIO VALLADÃO NOGUEIRA - MG066675
ELISABETH FRANÇA DA SILVA - MG135946
GABRIEL PELLEGRINO NEVES - MG201769
HENRIQUE TONUCCI DE CERQUEIRA OLIVEIRA - MG210333
RECORRIDO : KARINA DE PAIVA LEMES DE LEMOS
RECORRIDO : NILTON GERALDO LEMES DE LEMOS
ADVOGADO : FRANZ WOLNEY BERNARDES LOPES - MG090190
INTERES. : MARCELA DE PAIVA LEMES DE LEMOS
INTERES. : EDUARDO DE PAIVA LEMES DE LEMOS
ADVOGADO : FRANZ WOLNEY BERNARDES LOPES - MG090190

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Adjudicação Compulsória

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e deu-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.