SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1967515 - SP (2018/0328388-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	FRANCISCO BEZERRA DA SILVA
ADVOGADO	:	LUCAS FERREIRA FELIPE - SP315948
AGRAVADO	:	ROMAN SANGUSKO
AGRAVADO	:	CESTANREI IMOBILIARIA LTDA
AGRAVADO	:	COMPANHIA LALI DE TECIDOS CONSTUTORA E COMÉRCIO
ADVOGADO	:	LUIS FERNANDO MENEGASSO - CURADOR ESPECIAL - SP135302

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO. DÍVIDA. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA. PRESCRIÇÃO. QUITAÇÃO FICTÍCIA. IMPOSSIBILIDADE. PRETENSÃO. COBRANÇA. ATINGIMENTO. DIREITO SUBJETIVO REMANESCENTE. ACÓRDÃO CONFORME. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO INTEGRAL.

1. O pagamento integral do imóvel pelo promitente comprador é requisito necessário para se pleitear a sua adjudicação compulsória. Para que o juiz supra a vontade do vendedor e outorgue a escritura por sentença, o comprador deve provar que cumpriu integralmente a sua contraprestação contratual (quitação do preço). Precedentes.

2. A prescrição atinge o direito de exigir judicialmente o cumprimento da obrigação, mas não extingue o direito subjetivo em si. A dívida subsiste como uma obrigação natural (ou moral). Assim, a prescrição não induz à quitação fictícia da dívida, nem consubstancia um modo de aquisição da propriedade. Precedentes.

3. Se a intenção do agravante é fulminar a instabilidade jurídica, deve buscar o reconhecimento da prescrição aquisitiva, a partir da realidade fática consolidada pelo tempo, sendo que o seu reconhecimento demanda ação própria e rito específico, não sendo cabível a sua declaração incidental. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Documento eletrônico VDA58177117 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/07/2026 16:24:36
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 376cbd0c-b9e3-4261-aee6-7a9a7b5a8ee8

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA58177117 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/07/2026 16:24:36
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 376cbd0c-b9e3-4261-aee6-7a9a7b5a8ee8

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1967515 - SP (2018/0328388-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	FRANCISCO BEZERRA DA SILVA
ADVOGADO	:	LUCAS FERREIRA FELIPE - SP315948
AGRAVADO	:	ROMAN SANGUSKO
AGRAVADO	:	CESTANREI IMOBILIARIA LTDA
AGRAVADO	:	COMPANHIA LALI DE TECIDOS CONSTUTORA E COMÉRCIO
ADVOGADO	:	LUIS FERNANDO MENEGASSO - CURADOR ESPECIAL - SP135302

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO. DÍVIDA. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA. PRESCRIÇÃO. QUITAÇÃO FICTÍCIA. IMPOSSIBILIDADE. PRETENSÃO. COBRANÇA. ATINGIMENTO. DIREITO SUBJETIVO REMANESCENTE. ACÓRDÃO CONFORME. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO INTEGRAL.

1. O pagamento integral do imóvel pelo promitente comprador é requisito necessário para se pleitear a sua adjudicação compulsória. Para que o juiz supra a vontade do vendedor e outorgue a escritura por sentença, o comprador deve provar que cumpriu integralmente a sua contraprestação contratual (quitação do preço). Precedentes.

2. A prescrição atinge o direito de exigir judicialmente o cumprimento da obrigação, mas não extingue o direito subjetivo em si. A dívida subsiste como uma obrigação natural (ou moral). Assim, a prescrição não induz à quitação fictícia da dívida, nem consubstancia um modo de aquisição da propriedade. Precedentes.

3. Se a intenção do agravante é fulminar a instabilidade jurídica, deve buscar o reconhecimento da prescrição aquisitiva, a partir da realidade fática consolidada pelo tempo, sendo que o seu reconhecimento demanda ação própria e rito específico, não sendo cabível a sua declaração incidental. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FRANCISCO BEZERRA DA SILVA contra a decisão que não conheceu do recurso especial (e-STJ fls. 382/384).

Em suas razões (e-STJ fls. 387/394), o agravante alega que as matérias relativas aos artigos de lei federal invocados no apelo nobre teriam sido debatidas no voto vencido, que integra o acórdão recorrido, nos termos do art. 941, §3º, do CPC/2015.

Quanto ao argumento de que o acórdão recorrido estaria em consonância com a jurisprudência do STJ, a parte agravante sustenta que o caso em análise demanda cautela, pois a hipótese considerada traz especificidades que devem ser consideradas, especialmente pelo fato de que a suposta dívida foi contraída há mais de 40 anos e nunca houve cobrança por parte do credor.

Documento eletrônico VDA57296924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:54:29
Código de Controle do Documento: 7ba70740-c770-4abe-9cd0-af8572816aff

Ao final, requer o provimento do agravo interno para possibilitar um novo exame do recurso especial.

A parte contrária não impugnou o recurso (e-STJ fls. 399/401).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

De fato, ainda que se reconheça a superação do óbice contido na Súmula nº 282/STF no caso concreto, conforme defendido pelo agravante, o mérito da questão controvertida já foi reiteradamente examinado no âmbito deste STJ, conforme anotado pela decisão ora agravada, estando absolutamente sedimentada a compreensão de que *"o pagamento integral do imóvel pelo promitente comprador é requisito necessário para se pleitear a sua adjudicação compulsória"* (AgInt no REsp n. 1.694.360/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, D Je de 3/11/2023).

Da mesma forma, como já pontuado, o acórdão recorrido converge com o entendimento firmado no STJ no sentido de que a *"obrigação de pagar subsiste ao reconhecimento da prescrição, a qual fulmina não a obrigação descumprida, mas a pretensão de se exigir seu cumprimento em juízo"*.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO DA DÍVIDA. RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO NÃO ALCANÇA O DIREITO SUBJETIVO EM SI. ACÓRDÃO EM PERFEITA HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1.* ***Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "o pagamento integral do imóvel pelo promitente comprador é requisito necessário para se pleitear a sua adjudicação compulsória" (AgInt no REsp n. 1.694.360/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023), e a prescrição apenas impede a pretensão à reparação, sem tornar inexistente a dívida.***
> *2. Na hipótese dos autos, a improcedência da ação de adjudicação compulsória deu-se pela ausência de quitação integral do preço por parte da insurgente. Portanto, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, a atrair a incidência do óbice da Súmula 83/STJ.*
> *3. Agravo interno a que se nega provimento."* (AgInt no AREsp n. 2.499.259/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024 - grifou-se)

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.*
> *1.* ***"A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória,*** *consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002" (REsp 1.601.575/PR, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe de 23.8.2016). Precedentes.*
> *2. "A prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação.* ***Inviável se admitir, portanto, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo****" (REsp 1.694.322/SP, relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe de 13.11.2017). Precedentes.*

Documento eletrônico VDA57296924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:54:29
Código de Controle do Documento: 7ba70740-c770-4abe-9cd0-af8572816aff

3. Agravo interno desprovido." (AgInt no REsp n. 2.090.429/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023 - grifou-se)

Assim, em que pese a vigorosa argumentação desenvolvida pela parte insurgente, prevalece nesta Corte Superior o entendimento de que a adjudicação compulsória pressupõe a quitação integral do preço. Para que o juiz supra a vontade do vendedor e outorgue a escritura por sentença, o comprador deve provar que cumpriu integralmente a sua contraprestação contratual (quitação do preço), haja vista que, permitir a adjudicação baseada apenas na prescrição da dívida seria chancelar uma "quitação fictícia", transformando a prescrição em um modo de aquisição da propriedade, o que juridicamente não se sustenta.

Como se sabe, a prescrição atinge a *pretensão* (o direito de exigir judicialmente o cumprimento da obrigação), mas não extingue o *direito subjetivo* em si. A dívida subsiste como uma obrigação natural (ou moral). Logo, se a intenção é fulminar a instabilidade jurídica na hipótese, deve-se buscar o reconhecimento da prescrição aquisitiva, que não estará fundada em um contrato não quitado, mas na realidade fática consolidada pelo tempo, que é precisamente o fundamento da presente ação. No entanto, é de se ter presente que o seu reconhecimento *"demanda ação própria e rito específico, não sendo cabível declaração incidental em ação de adjudicação compulsória"* (REsp n. 2.196.437/AC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025).

Nessa toada:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRESCRIÇÃO. INAPLICABILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO PROVIDO.
1. O direito à adjudicação compulsória possui natureza jurídica de direito potestativo, não se sujeitando a prazo prescricional, conforme entendimento consolidado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.
2. ***A prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião intentada por terceiro é o único meio pelo qual o direito de obter a escritura definitiva do imóvel pode ser atingido****, não se aplicando os prazos prescricionais previstos no Código Civil. Precedentes.*
3. O acórdão recorrido incorreu em equívoco ao aplicar o prazo prescricional decenal ao direito de adjudicação compulsória, que não se sujeita à prescrição. O caso concreto não se encaixa na exceção.
4. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento." (AREsp n. 3.057.310/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. ***O objetivo da ação de adjudicação compulsória é 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.***
3. ***O direito de obter a escritura definitiva do imóvel somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião*** *intentada por terceiro, não se submetendo aos prazos previstos no artigo 177 do Código Civil de 1916.*
4. Agravo interno não provido." (AgInt no REsp n. 1.584.461/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/5/2019, DJe de 21/5/2019 - grifou-se)

Documento eletrônico VDA57296924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:54:29
Código de Controle do Documento: 7ba70740-c770-4abe-9cd0-af8572816aff

Nesse contexto, as alegações postas no presente recurso são incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57296924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:54:29
Código de Controle do Documento: 7ba70740-c770-4abe-9cd0-af8572816aff

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.967.515 / SP

Número Registro: 2018/0328388-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00174173620128260554 174173620128260554 20170000712778

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: FRANCISCO BEZERRA DA SILVA
ADVOGADO	: LUCAS FERREIRA FELIPE - SP315948
RECORRIDO	: ROMAN SANGUSKO
RECORRIDO	: CESTANREI IMOBILIARIA LTDA
RECORRIDO	: COMPANHIA LALI DE TECIDOS CONSTUTORA E COMÉRCIO
ADVOGADO	: LUIS FERNANDO MENEGASSO - CURADOR ESPECIAL - SP135302

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: FRANCISCO BEZERRA DA SILVA
ADVOGADO	: LUCAS FERREIRA FELIPE - SP315948
AGRAVADO	: ROMAN SANGUSKO
AGRAVADO	: CESTANREI IMOBILIARIA LTDA
AGRAVADO	: COMPANHIA LALI DE TECIDOS CONSTUTORA E COMÉRCIO
ADVOGADO	: LUIS FERNANDO MENEGASSO - CURADOR ESPECIAL - SP135302

Documento eletrônico VDA58139150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:57:57
Código de Controle do Documento: c0914256-c9c4-4f79-82e9-e0f47f48851a

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58139150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:57:57
Código de Controle do Documento: c0914256-c9c4-4f79-82e9-e0f47f48851a