SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1830152 - MG (2021/0026109-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CID LEBECK NETTO
ADVOGADO	:	JOSÉ APARECIDO HONÓRIO - MG053474
AGRAVADO	:	RUTH LIVIA OCHIN ARAUJO
AGRAVADO	:	ARISTINO FERREIRA DE ARAUJO
AGRAVADO	:	EDINA DEIZE OCHIN DE SOUZA
AGRAVADO	:	LUIZ BENTO DE SOUZA
AGRAVADO	:	NIVALDO OCHIN
AGRAVADO	:	NILCE EVANGELISTA DA GAMA OCHIM
AGRAVADO	:	FELIPE MANOEL GRUNDLAND
AGRAVADO	:	NAIRA KEMPIS OCHIM
ADVOGADO	:	CÁSSIO MARCELO CUBERO - SP129060

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REGISTRO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. BOA-FÉ DE TERCEIROS. RECURSO NÃO PROVIDO.
1. O direito real à aquisição nasce com o registro da promessa de compra e venda na matrícula do imóvel, sendo indispensável para a oponibilidade contra terceiros.
2. A adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso, mas exige o adimplemento integral das obrigações contratuais.
3. No caso, a ausência de averbação na matrícula do imóvel impediu a oponibilidade do negócio aos terceiros adquirentes, que agiram de boa-fé.
4. A quitação parcial do contrato (57,81%) inviabiliza a adjudicação e o reconhecimento de propriedade, conforme apurado em prova pericial.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Documento eletrônico VDA53233192 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/12/2025 17:56:24
Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: 820460a1-feb5-4b51-b3e8-999fa7e97413

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA53233192 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/12/2025 17:56:24
Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: 820460a1-feb5-4b51-b3e8-999fa7e97413

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1830152 - MG (2021/0026109-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CID LEBECK NETTO
ADVOGADO	:	JOSÉ APARECIDO HONÓRIO - MG053474
AGRAVADO	:	RUTH LIVIA OCHIN ARAUJO
AGRAVADO	:	ARISTINO FERREIRA DE ARAUJO
AGRAVADO	:	EDINA DEIZE OCHIN DE SOUZA
AGRAVADO	:	LUIZ BENTO DE SOUZA
AGRAVADO	:	NIVALDO OCHIN
AGRAVADO	:	NILCE EVANGELISTA DA GAMA OCHIM
AGRAVADO	:	FELIPE MANOEL GRUNDLAND
AGRAVADO	:	NAIRA KEMPIS OCHIM
ADVOGADO	:	CÁSSIO MARCELO CUBERO - SP129060

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REGISTRO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. BOA-FÉ DE TERCEIROS. RECURSO NÃO PROVIDO.
1. O direito real à aquisição nasce com o registro da promessa de compra e venda na matrícula do imóvel, sendo indispensável para a oponibilidade contra terceiros.
2. A adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso, mas exige o adimplemento integral das obrigações contratuais.
3. No caso, a ausência de averbação na matrícula do imóvel impediu a oponibilidade do negócio aos terceiros adquirentes, que agiram de boa-fé.
4. A quitação parcial do contrato (57,81%) inviabiliza a adjudicação e o reconhecimento de propriedade, conforme apurado em prova pericial.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de Cid Lebeck Netto contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, objetando-se decisão tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses, (i) art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, e art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil: negativa de prestação jurisdicional e ausência de enfrentamento dos argumentos essenciais; (ii) art. 373, I, art. 966, III, V, VI, VII e § 1º, e art. 1.013 do Código de

Documento eletrônico VDA52579258 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:58
Código de Controle do Documento: 6388d128-005a-4bf2-9220-be6456fea9f6

Processo Civil: *error in iudicando* na valoração das provas e nulidades do julgado; (iii) arts. 397, 420, 421 e 884 do Código Civil: necessidade de interpelação para constituição em mora, violação à boa-fé objetiva e enriquecimento sem causa dos recorridos (e-STJ, fls. 472-497).

Contrarrazões ao recurso especial foram ofertadas (e-STJ, fls. 501-507).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJMG inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 509-513), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 518-532).

Contraminuta ao agravo não foi oferecida (e-STJ, fl. 534).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, o autor propôs Ação de Anulação de Ato Jurídico cumulada com perdas e danos em razão de sobrepartilha e posterior alienação de lotes objeto de compromisso de compra e venda celebrado em 1975, com alegação de registro sob n. 1.284 no Livro 4-A e de boa-fé dos adquirentes subsequentes (e-STJ, fls. 419-420).

A sentença julgou improcedentes o pedido inicial e a reconvenção, com condenação em custas e honorários e suspensão da exigibilidade pela gratuidade.

O acórdão confirmou a sentença, não conheceu do recurso adesivo por intempestividade e negou provimento à apelação, em ementa assim lançada:

> *"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - RECURSO ADESIVO - INTEMPESTIVIDADE - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE REGISTRO - INCLUSÃO EM SOBREPARTILHA - ALIENAÇÃO POSTERIOR A TERCEIRO DE BOA-FÉ - ANULAÇÃO - IMPROCEDÊNCIA - RECURSO PRINCIPAL NÃO PROVIDO. 1 ; O prazo para a interposição da apelação adesiva é o mesmo de que dispõe a parte para apresentar contrarrazões ao recurso principal. Uma vez ultrapassado o prazo para recorrer adesivamente, forçoso concluir pela intempestividade do recurso adesivo. 2. O promitente comprador somente se reveste do direito real de aquisição quando, inexistindo cláusula de arrependimento, estiver devidamente registrado o contrato, produzindo efeitos tal como a oponibilidade a terceiros. 3. Embora o autor tenha inscrito o contrato de promessa de compra e venda no Registro de Imóveis competente, por II' equívoco desta serventia extrajudicial, não houve o devido registro do contrato na matrícula do bem imóvel, motivo pelo qual o seu direito não é oponível contra terceiros que adquiriram posteriormente os lotes, os quais agiram de boa-fé, já que não tinham ciência da existência do referido contrato. 4. Mesmo ausente registro na matricula da promessa de compra e venda, permanece a obrigação de o promitente vendedor outorgar a escritura definitiva depois de quitados os valores ajustados. 5 Contudo, se o autor apenas quitou parcialmente o preço, forçoso concluir pela improcedência do pedido de reconhecimento do seu direito à propriedade de imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda, bem como de nulidade do negócio jurídico celebrado após o referido contrato e dos reqistros respectivos."(e-STJ, fls. 423-425).*

Os embargos de declaração opostos pelo ora recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 460-465).

Conheço do agravo, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

Documento eletrônico VDA52579258 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:58
Código de Controle do Documento: 6388d128-005a-4bf2-9220-be6456fea9f6

No mérito, a decisão agravada que inadmitiu o recurso especial deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ, fls. 509), pois o Tribunal de origem, ao apreciar a controvérsia, afastou, de forma motivada e suficiente, a alegada negativa de prestação jurisdicional, expondo as razões fáticas e jurídicas que formaram seu convencimento, com ênfase na disciplina do direito real à aquisição e da adjudicação compulsória, nos termos dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, bem como na orientação consolidada da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça (e-STJ, fls. 419).

No caso concreto, o contrato particular de promessa de compra e venda celebrado em 30/07/1975 entre Edgar Ochin e Naira Kempis Ochin, como compromitentes vendedores, e o recorrente, como compromissário comprador, foi inscrito sob o nº 1.284 em 11/09/1975 no Registro de Imóveis da Comarca de Camanducaia (fls. 429). Contudo, por equívoco do então titular do cartório, não houve o lançamento no cadastro pessoal do promissário comprador nem a averbação da promessa de venda junto à inscrição nº 10 do Livro 08, permanecendo os lotes 03 e 04 em aberto em nome dos vendedores (fls. 430). Essa falha gerou, no intervalo, a partilha em favor da viúva e herdeiros, a unificação e o desmembramento em três lotes e, posteriormente, a alienação de um deles a terceiro, com regência da boa-fé diante da falta de publicidade registral oponível (fls. 430-431).

Destaca-se que, à luz do regime civil, transcrito pelo Tribunal de origem, o direito real à aquisição nasce com o registro da promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis, e o promitente comprador pode exigir a outorga da escritura definitiva ou, havendo recusa, a adjudicação do imóvel, conforme os arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil (fls. 430). Igualmente, aplica-se a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, que dispensa o registro do compromisso para o ajuizamento da adjudicação compulsória (fls. 432). Tais parâmetros normativos e jurisprudenciais, porém, devem harmonizar-se com as premissas fáticas fixadas pelo acórdão recorrido.

Nesse quadro, a distinção entre o registro constitutivo do direito real à aquisição e a adjudicação independentemente desse registro se projeta concretamente em duas dimensões: primeiro, a ausência de lançamento/averbação na matrícula impediu a oponibilidade do negócio aos terceiros adquirentes, que agiram de boa-fé, razão pela qual não se admite a reivindicação do imóvel em face deles (fls. 431); segundo, embora a adjudicação compulsória não se condicione ao registro do compromisso, a sua viabilidade reclama o adimplemento integral das obrigações contratuais, o que não ocorreu no caso. No ponto, consta do voto que "embora o autor tenha inscrito o contrato de promessa de compra e venda no Registro de Imóveis competente, por equívoco desta serventia extrajudicial, não houve o devido registro do contrato na matrícula do bem imóvel", e que a perícia apontou quitação parcial de 57,81% do preço (e-STJ, fls. 430-432).

A prova pericial coligida aponta quitação apenas parcial, com três depósitos e um recibo (14/09/1980; 23/01/1981; 19/02/1981; 05/08/1981, fl. 24), e conclui pelo pagamento de 57,81% do contrato, considerando a forma de pagamento ajustada, o lapso temporal e a inflação da época (fls. 232-234; 432). Esse dado fático afasta a possibilidade de adjudicação e de reconhecimento de propriedade, pois a obrigação de outorga definitiva pressupõe a quitação

Documento eletrônico VDA52579258 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:58
Código de Controle do Documento: 6388d128-005a-4bf2-9220-be6456fea9f6

integral do preço (fls. 431-432). Soma-se a isso a constatação de pendências fiscais desde 1999, parcialmente quitadas pelo adquirente do lote desmembrado, corroborando a ausência de comportamento de proprietário pelo recorrente e a proteção da boa-fé de terceiros (fls. 127-131; 432).

Nesse contexto, a fundamentação revela que o Tribunal enfrentou os pontos essenciais da lide e aplicou, com precisão, o regime jurídico pertinente, afastando a apontada omissão e assegurando prestação jurisdicional adequada, restando patente a manutenção da inadmissão do recurso especial se impõe, por inexistir vício de fundamentação e por estar o acórdão fundado em parâmetros legais e jurisprudenciais claros e suficientes (e-STJ, fls. 509).

No mérito, a decisão agravada que inadmitiu o recurso especial merece ser mantida por seus próprios fundamentos. O deslinde da lide se deu ante a interpretação sistemática reclamada pelo caso que impôs: (i) reconhecer que o registro da promessa, ainda que existente no Livro 4-A, não foi devidamente publicizado na matrícula, o que afasta a oponibilidade a terceiros de boa-fé (fls. 430-431); (ii) verificar o adimplemento contratual, cuja parcialidade (57,81%) inviabiliza a adjudicação e a outorga definitiva (fls. 432); e (iii) preservar a segurança jurídica, aplicando coerentemente os arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil e a Súmula 239/STJ às premissas fáticas firmadas, que incluem o erro registral do cartório, a sobrepartilha e alienações subsequentes, a boa-fé dos adquirentes e o adimplemento incompleto (fls. 429-432). Assim, o Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, afastou a alegada negativa de prestação jurisdicional, explicitando de forma clara e suficiente as razões fáticas e jurídicas que formaram seu convencimento, notadamente a aplicação dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil e da Súmula 239/STJ. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que não ocorre violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o órgão julgador examina, de forma fundamentada, todas as questões submetidas, ainda que decida em sentido contrário à pretensão da parte, pois, como assentado pela Corte Especial, "não há que se confundir decisão contrária aos interesses da parte e negativa de prestação jurisdicional, nem fundamentação sucinta com ausência de fundamentação" (STJ - EDcl no AgRg nos EREsp 1.213.226/SC, Relator o Ministro Raul Araújo, Corte Especial, julgado em 24/10/2016, DJe 22/11/2016) .

Destaca-se que a inadmissão do recurso especial foi corretamente fundamentada na incidência da Súmula 7/STJ. O acórdão recorrido firmou suas conclusões com base em um robusto acervo probatório, incluindo a certidão registral, a prova da boa-fé dos adquirentes subsequentes e o laudo pericial que apurou o adimplemento parcial do contrato. A pretensão do agravante de afastar tais conclusões sob o argumento de "revaloração da prova" não se sustenta, pois exigiria, na verdade, o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado na via especial. A 4ª Turma deste Tribunal já decidiu que a revisão das conclusões estaduais que demandam o reexame do acervo fático e probatório dos autos é providência incompatível com o apelo nobre, a teor da Súmula 7/STJ (STJ - AgInt no REsp: 2013105 AL 2022/0211307-7, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/11/2023).

No que tange ao prequestionamento, a decisão de inadmissibilidade também se mostra irretocável. As matérias relativas aos arts. 373, I, 966, III, V, VI, VII e § 1º, 1.013 do CPC e aos

Documento eletrônico VDA52579258 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:58
Código de Controle do Documento: 6388d128-005a-4bf2-9220-be6456fea9f6

arts. 397, 420, 421 e 884 do CC não foram objeto de debate específico pelo acórdão recorrido, e os embargos de declaração opostos não foram capazes de suprir tal omissão. Para que se configure o prequestionamento ficto, previsto no art. 1.025 do CPC, é indispensável que no recurso especial seja indicada a violação ao art. 1.022 do mesmo diploma em relação à matéria omitida, o que não ocorreu de forma útil no caso. Conforme entendimento da 4ª Turma, "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15 em relação à matéria, para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão" ((STJ - REsp: 1639314 MG 2016/0305091-0, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 04/04/2017, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/04/2017)

Ante o exposto, conheço do agravo para provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência em 1% para ambos recorrentes, observados os limites legais.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52579258 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:58
Código de Controle do Documento: 6388d128-005a-4bf2-9220-be6456fea9f6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 1.830.152 / MG

Número Registro: 2021/0026109-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02370735820098130878 0878090237073 10878090237073004

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CID LEBECK NETTO
ADVOGADO	:	JOSÉ APARECIDO HONÓRIO - MG053474
AGRAVADO	:	RUTH LIVIA OCHIN ARAUJO
AGRAVADO	:	ARISTINO FERREIRA DE ARAUJO
AGRAVADO	:	EDINA DEIZE OCHIN DE SOUZA
AGRAVADO	:	LUIZ BENTO DE SOUZA
AGRAVADO	:	NIVALDO OCHIN
AGRAVADO	:	NILCE EVANGELISTA DA GAMA OCHIM
AGRAVADO	:	FELIPE MANOEL GRUNDLAND
AGRAVADO	:	NAIRA KEMPIS OCHIM
ADVOGADO	:	CÁSSIO MARCELO CUBERO - SP129060

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

TERMO

Documento eletrônico VDA53203594 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:50:05
Código de Controle do Documento: 0a4e1006-2aba-407c-942b-2d57acda60eb

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA53203594 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:50:05
Código de Controle do Documento: 0a4e1006-2aba-407c-942b-2d57acda60eb