



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1979243 - RS (2021/0277996-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : LIANE LOPES DIERCHX
ADVOGADOS : RUDINEI CLENIO CARVALHO - RS022642
LIANE LOPES DIERCHX - RS040960
AGRAVADO : IMOBILIÁRIA HENKIN LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CADEIA DE CESSÕES DE DIREITOS DECORRENTES DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO MANTIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Cuida-se de recurso especial interposto contra acórdão que manteve a extinção, sem julgamento de mérito, de ação de adjudicação compulsória ajuizada contra o proprietário registral do imóvel, com fundamento em contrato de cessão de direitos oriundo de promessa de compra e venda com preço quitado, sob o fundamento de que a cessão de direitos, por si só, não confere direito real, sendo indispensável o seu registro e a presença de todos os cedentes na lide.

II. Questão em discussão

2. A controvérsia central consiste em definir se, para o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória fundada em contrato de cessão de direitos, é exigível o prévio registro do instrumento no cartório de imóveis e se é necessária a inclusão de todos os cedentes da cadeia negocial no polo passivo da demanda.

III. Razões de decidir

3. Nos termos da Súmula 239/STJ, o direito à adjudicação compulsória tem natureza pessoal e decorre da obrigação do promitente-vendedor de outorgar a escritura definitiva, não se condicionando ao registro do compromisso de compra e venda. Aplicação analógica ao instrumento particular de cessão.

4. Conforme a jurisprudência do STJ, na ação de adjudicação compulsória não é necessária a participação dos cedentes como litisconsortes, sendo o promitente-vendedor parte legítima para figurar no polo passiva da demanda. Precedentes.

5. No caso, comprovada a quitação do preço e a regularidade da cadeia de cessões, o cessionário sub-roga-se nos direitos do promitente-comprador originário, podendo exigir o cumprimento da obrigação de fazer diretamente do proprietário registral do imóvel, sendo desnecessários o registro do instrumento particular de cessão e a formação de litisconsórcio passivo com os cedentes intermediários.

IV. Dispositivo

6. Agravo conhecido para dar 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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar 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, 30 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1979243 - RS (2021/0277996-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : LIANE LOPES DIERCHX
ADVOGADOS : RUDINEI CLENIO CARVALHO - RS022642
LIANE LOPES DIERCHX - RS040960
AGRAVADO : IMOBILIÁRIA HENKIN LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CADEIA DE CESSÕES DE DIREITOS DECORRENTES DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO MANTIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Cuida-se de recurso especial interposto contra acórdão que manteve a extinção, sem julgamento de mérito, de ação de adjudicação compulsória ajuizada contra o proprietário registral do imóvel, com fundamento em contrato de cessão de direitos oriundo de promessa de compra e venda com preço quitado, sob o fundamento de que a cessão de direitos, por si só, não confere direito real, sendo indispensável o seu registro e a presença de todos os cedentes na lide.

II. Questão em discussão

2. A controvérsia central consiste em definir se, para o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória fundada em contrato de cessão de direitos, é exigível o prévio registro do instrumento no cartório de imóveis e se é necessária a inclusão de todos os cedentes da cadeia negocial no polo passivo da demanda.

III. Razões de decidir

3. Nos termos da Súmula 239/STJ, o direito à adjudicação compulsória tem natureza pessoal e decorre da obrigação do promitente-vendedor de outorgar a escritura definitiva, não se condicionando ao registro do compromisso de compra e venda. Aplicação analógica ao instrumento particular de cessão.

4. Conforme a jurisprudência do STJ, na ação de adjudicação compulsória não é necessária a participação dos cedentes como litisconsortes, sendo o promitente-vendedor parte legítima para figurar no polo passiva da demanda. Precedentes.

5. No caso, comprovada a quitação do preço e a regularidade da cadeia de cessões, o cessionário sub-roga-se nos direitos do promitente-comprador originário, podendo exigir o cumprimento da obrigação de fazer diretamente do proprietário registral do imóvel, sendo desnecessários o registro do instrumento particular de cessão e a formação de litisconsórcio passivo com os cedentes intermediários.

IV. Dispositivo

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LIANE LOPES DIERCHX contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CESSÃO DE DIREITOS CONTRATUAIS. IMÓVEL NÃO REGISTRADO EM NOME DO COMPROMITENTE. AJUIZADA AÇÃO CONTRA O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PERANTE O REGISTRO IMOBILIÁRIO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO CONFIRMADA. A ação de adjudicação compulsória é um instrumento à disposição do promitente comprador do imóvel a ser exercitado quando, quitado o preço ajustado, o promitente vendedor se nega a outorgar a escritura definitiva de venda. Inviabilidade de acolhimento da postulação amparada em cessão de direitos, considerando que tal instrumento concede ao cessionário tão somente direitos possessórios sobre o imóvel, não acarretando direito real, requisito para a ação. A exigência do contrato de promessa de compra e venda decorre da expressa previsão legal, conforme se observa das disposições do Decreto-lei 58/37. Diante da cadeia negocial observada nos autos, resta inviabilizada a pretensão da requerente, de modo direito, intentar ação contra o proprietário registral do imóvel, considerando a inexistência de relação jurídica entre as partes. Sentença de extinção confirmada. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.” (e-STJ, fls. 334-335)

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados às fls. 336-338 (e-STJ).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(I) Art. 22 do Decreto-Lei 58/37, com redação dada pela Lei 6.014/1973, pois teria sido desconsiderada a possibilidade de ajuizamento de ação de adjudicação compulsória com base em contrato de cessão de direitos, mesmo que não registrado, contrariando a interpretação do dispositivo que incluiria cessões de direitos como aptas a fundamentar tal ação;

(II) Art. 1.022 do CPC, pois o acórdão recorrido teria incorrido em omissão ao não enfrentar adequadamente as questões levantadas pela recorrente, especialmente no que tange à aplicação da Súmula 239 do STJ e à desnecessidade de registro do contrato de cessão de direitos para a propositura da ação;

(III) Súmula 239 do STJ, pois teria sido ignorada a orientação jurisprudencial de que o direito à adjudicação compulsória não estaria condicionado ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis, sendo aplicável, por analogia, aos contratos de cessão de direitos;

(IV) Art. 47 do CPC, pois teria sido equivocada a exigência de formação de litisconsórcio passivo necessário com todos os alienantes da cadeia negocial, uma vez que a

relação jurídica seria de natureza obrigacional e o pedido seria oponível apenas ao proprietário registral do imóvel.

Não consta nos autos apresentação de contrarrazões.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, LIANE LOPES DIERCHX ajuizou ação de adjudicação compulsória contra a IMOBILIÁRIA HENKIN LTDA., alegando ter adquirido, em 24 de novembro de 2010, por meio de instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações contratuais, um terreno localizado em Porto Alegre. A autora afirmou que, ao tentar obter a escritura definitiva de compra e venda, não obteve êxito, pois a empresa ré estava extinta. Requereu, assim, a procedência da ação para que fosse decretada a adjudicação do imóvel em seu favor.

A sentença extinguiu o feito sem resolução de mérito, com fundamento no art. 267, VI, do CPC/1973, ao entender que o instrumento particular de cessão de direitos apresentado pela autora conferia apenas direitos possessórios, não gerando direito real sobre o imóvel, requisito indispensável para a propositura da ação de adjudicação compulsória. Além disso, destacou que a ausência de contrato de promessa de compra e venda registrado inviabilizava a pretensão da autora, considerando a inexistência de relação jurídica entre as partes (e-STJ, fls. 97-99).

No julgamento do recurso de apelação, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul negou provimento ao recurso, mantendo a sentença de extinção. O acórdão destacou que a ação de adjudicação compulsória exige, como pressuposto, a existência de contrato de promessa de compra e venda registrado, o que não se verificava no caso, uma vez que o instrumento de cessão apresentado pela autora conferia apenas direitos possessórios. Ressaltou, ainda, que a ausência de relação jurídica entre a autora e o proprietário registral do imóvel inviabilizava a pretensão deduzida (e-STJ, fls. 116-123).

A recorrente, em suas razões recursais, logrou demonstrar que a questão posta a deslinde é de valoração jurídica dos fatos e contratos já delineados nos autos, não de reexame probatório.

A controvérsia cinge-se à possibilidade de ajuizamento de ação de adjudicação compulsória, diretamente contra o proprietário registral, com base em instrumento de cessão de direitos, não registrado, oriundo de promessa de compra e venda com preço quitado.

O Tribunal de origem entendeu pela impossibilidade, exigindo o registro da cessão e afastando a aplicação da Súmula 239/STJ à hipótese. Tal entendimento, todavia, está em manifesta dissonância com a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

Com efeito, esta Corte firmou o entendimento de que o direito à adjudicação compulsória é um direito de caráter pessoal, restrito aos contratantes, que visa ao cumprimento de uma obrigação de fazer, qual seja a outorga da escritura definitiva do imóvel. Contudo, o registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis tem a finalidade de conferir direito real oponível a terceiros, mas não é requisito para a ação entre as partes originárias ou seus sucessores.

Essa compreensão resultou na edição da Súmula 239/STJ, que dispõe: “*O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis*”.

Os fundamentos de direito que baseiam o referido enunciado sumular aplicam-se, de forma análoga e com igual razão, aos contratos de cessão de direitos. O cessionário, ao quitar o preço, sub-roga-se em todos os direitos do cedente, inclusive no de exigir do promitente-vendedor originário a outorga da escritura definitiva.

A cessão de direitos, nesse contexto, representa a sucessão na relação contratual de natureza obrigacional. Exigir o registro da cessão para o ajuizamento da adjudicação seria criar um requisito não previsto em lei e esvaziar a eficácia do próprio instituto, contrariando o princípio da boa-fé objetiva e a função social do contrato.

Conforme exposto nas razões recursais, a cadeia negocial iniciou-se em 29/02/1972, com o pagamento integral do preço pela promitente-compradora originária à recorrida, sendo que a recorrente é a última de uma série de cessionários, tendo adquirido os direitos sobre o imóvel em 24/11/2010, pelo valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Ademais, no que tange à legitimidade passiva, a jurisprudência desta Corte é uníssona no sentido de que a ação de adjudicação compulsória deve ser proposta em face do proprietário registral do imóvel, pois somente ele pode realizar a transferência do domínio.

A presença dos cedentes intermediários no polo passivo é desnecessária, uma vez que eles já transmitiram integralmente seus direitos e não detêm a titularidade do bem. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. INTERESSE DE AGIR. AUSENTE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de adjudicação compulsória.

(...)

5. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à ausência de impedimento à adjudicação compulsória do bem imóvel objeto desta ação, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

6. Na ação de adjudicação compulsória, não é necessária a participação dos cedentes como litisconsortes, sendo o promitente vendedor parte legítima para figurar no polo passivo da demanda. Súmula 568/STJ.

7. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.825.467/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/10/2020, DJe de 29/10/2020.) (grifo nosso)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ. 1. Na hipótese, o Tribunal local seguiu orientação desta Corte segundo a qual, na ação de adjudicação compulsória não é necessária a participação dos cedentes como litisconsortes, sendo o promitente vendedor parte legítima para figurar no polo passivo da demanda. Incidência da Súmula 83 do STJ. (...)

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.623.806/RS, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 28/9/2020, DJe de 1/10/2020.) (grifo nosso)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NECESSIDADE DE INCLUSÃO DOS PROMITENTES VENDEDORES NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. SÚMULA 83/STJ. ALEGAÇÃO DE TER OCORRIDO CESSÃO DE CRÉDITO ENTRE OS PROMITENTES VENDEDORES E OS PRIMITIVOS ADQUIRENTES. IMPOSSIBILIDADE DE ACOLHIMENTO DESSA TESE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte dispõe no sentido de que "na ação de adjudicação compulsória não é necessária a participação dos cedentes como litisconsortes, sendo o promitente vendedor parte legítima para figurar no pólo passiva da demanda" (AgRg no Ag 1.120.674/RJ, Rel. Ministro Sídney Beneti, Terceira Turma, julgado em 28/4/2009, DJe 13/5/2009).

2. Não sendo incluídos na demanda os promitentes vendedores, de rigor a improcedência da ação, assim como determinado pelas instâncias ordinárias.

3. A modificação da conclusão exarada no aresto hostilizado e o acolhimento da tese recursal defendida pelos insurgentes (a respeito de ter havido apenas cessão de crédito entre os promitentes vendedores e os primitivos adquirentes), demandaria necessariamente o reexame do conjunto de fatos e provas do respectivo processo, o que é vedado no âmbito do recurso especial, em decorrência do disposto na Súmula 7/STJ, não sendo o caso de reavaliação das provas.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.442.859/RJ, relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, julgado em 9/9/2019, DJe de 12/9/2019.) (grifo nosso)

No caso dos autos, é incontroverso que **a recorrente é a última cessionária de uma cadeia de direitos sobre o imóvel e que a recorrida, IMOBILIÁRIA HENKIN LTDA, figura como proprietária no registro imobiliário.**

O pagamento do preço, tanto na operação originária quanto nas cessões subsequentes, foi afirmado e comprovado, conforme reconhecido, inclusive, no acórdão da apelação original (e-STJ, fl. 120), que mencionou: *“a autora, embora tenha comprovado o pagamento do preço (fl. 09, cláusula segunda), para quem lhe vendeu o imóvel...”*.

Assim, a **recorrente detém o direito de pleitear a adjudicação compulsória diretamente da proprietária registral, sendo a extinção do feito por carência de ação uma medida que afronta a jurisprudência pacífica deste Tribunal Superior.**

Diante do exposto, conheço do agravo para **dar provimento ao recurso especial**, a fim de reformar o acórdão recorrido e julgar procedente o pedido formulado na inicial.

Condeno a ré, IMOBILIÁRIA HENKIN LTDA, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 1.979.243 / RS

Número Registro: 2021/0277996-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00053450520218217000 0005345052021821700000399455220218217000 00111102259846
00399455220218217000 02728806120118210001 03469341620128217000 03905417920128217000
04849270420128217000 05286714920128217000 2728806120118210001 3469341620128217000
3905417920128217000 399455220218217000 4849270420128217000 5286714920128217000
53450520218217000 5345052021821700000399455220218217000 70050403427 70050839489
70051783314 70052220720 70084917921 70085263929

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

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 : LIANE LOPES DIERCHX

ADVOGADOS : RUDINEI CLENIO CARVALHO - RS022642

LIANE LOPES DIERCHX - RS040960

AGRAVADO : IMOBILIÁRIA HENKIN LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar 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, 29 de setembro de 2025