



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1965118 - MS (2021/0316152-4)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : MAVES DE FÁTIMA TSCHINKEL
ADVOGADOS : DALVIO TSCHINKEL - MS002039
JULIANA SIMONIELE SALDANHA TSCHINKEL CORREIA SANTOS - MS010645
RECORRIDO : PEDRO BROSTOLIN - ESPÓLIO
REPR. POR : MARTA REGINA BROSTOLIN DA COSTA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ROSELENE DE SOUZA WALTRICK - SC024266

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL NÃO DESMEMBRADO. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. SÚMULA 83/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a extinção, sem resolução de mérito, de ação de adjudicação compulsória de fração de imóvel, sob o argumento de ausência de averbação do desmembramento e de matrícula individualizada do bem no registro imobiliário.
2. A parte recorrente alegou ser legítima proprietária de uma área de 35 hectares dentro de um imóvel maior, com matrícula registrada, e que a delimitação da área de sua propriedade não era objeto de controvérsia.
3. O Tribunal de origem entendeu que a adjudicação compulsória não é a via adequada para suprir irregularidades no registro imobiliário, sendo imprescindível a prévia individualização do imóvel no registro de imóveis.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória de fração de imóvel sem a prévia averbação do desmembramento e a individualização do bem no registro imobiliário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A adjudicação compulsória exige a existência de imóvel registrável, o que pressupõe a individualização do bem no registro de imóveis, conforme entendimento consolidado no STJ.
6. A ausência de averbação do desmembramento e de matrícula individualizada impede o registro do título e inviabiliza a procedência da ação de adjudicação compulsória.
7. A ação de adjudicação compulsória não é meio adequado para suprir irregularidades no registro imobiliário ou para requerer a abertura de matrícula de imóvel não registrado.
8. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai a aplicação da Súmula 83 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento:

1. A adjudicação compulsória exige a prévia individualização do imóvel no registro de imóveis, sendo inviável o registro do título sem a averbação do desmembramento e a abertura de matrícula individualizada.

2. A ação de adjudicação compulsória não é meio adequado para suprir irregularidades no registro imobiliário ou para requerer a abertura de matrícula de imóvel não registrado.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 485, VI; CC/2002, art. 1.418; Decreto-Lei nº 58/1937, art. 16, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.851.104/SP, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/5/2020; STJ, REsp 1.297.784/DF, Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/9/2014.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andriighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1965118 - MS (2021/0316152-4)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : MAVES DE FÁTIMA TSCHINKEL
ADVOGADOS : DALVIO TSCHINKEL - MS002039
JULIANA SIMONIELE SALDANHA TSCHINKEL CORREIA SANTOS - MS010645
RECORRIDO : PEDRO BROSTOLIN - ESPÓLIO
REPR. POR : MARTA REGINA BROSTOLIN DA COSTA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ROSELENE DE SOUZA WALTRICK - SC024266

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL NÃO DESMEMBRADO. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. SÚMULA 83/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a extinção, sem resolução de mérito, de ação de adjudicação compulsória de fração de imóvel, sob o argumento de ausência de averbação do desmembramento e de matrícula individualizada do bem no registro imobiliário.
2. A parte recorrente alegou ser legítima proprietária de uma área de 35 hectares dentro de um imóvel maior, com matrícula registrada, e que a delimitação da área de sua propriedade não era objeto de controvérsia.
3. O Tribunal de origem entendeu que a adjudicação compulsória não é a via adequada para suprir irregularidades no registro imobiliário, sendo imprescindível a prévia individualização do imóvel no registro de imóveis.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória de fração de imóvel sem a prévia averbação do desmembramento e a individualização do bem no registro imobiliário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A adjudicação compulsória exige a existência de imóvel registrável, o que pressupõe a individualização do bem no registro de imóveis, conforme entendimento consolidado no STJ.

6. A ausência de averbação do desmembramento e de matrícula individualizada impede o registro do título e inviabiliza a procedência da ação de adjudicação compulsória.

7. A ação de adjudicação compulsória não é meio adequado para suprir irregularidades no registro imobiliário ou para requerer a abertura de matrícula de imóvel não registrado.

8. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai a aplicação da Súmula 83 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento:

1. A adjudicação compulsória exige a prévia individualização do imóvel no registro de imóveis, sendo inviável o registro do título sem a averbação do desmembramento e a abertura de matrícula individualizada.

2. A ação de adjudicação compulsória não é meio adequado para suprir irregularidades no registro imobiliário ou para requerer a abertura de matrícula de imóvel não registrado.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 485, VI; CC/2002, art. 1.418; Decreto-Lei nº 58/1937, art. 16, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.851.104/SP, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/5/2020; STJ, REsp 1.297.784/DF, Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/9/2014.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por MAVES DE FÁTIMA TSCHINKEL, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL assim ementado (fl. 160):

EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE FRAÇÃO DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO – NÃO INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS – IMPOSSIBILIDADE DE ADJUDICAÇÃO – PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. É juridicamente impossível a pretensão de adjudicação compulsória de fração de imóvel sem o prévio desmembramento e seu registro imobiliário. "

Sem embargos de declaração.

A parte recorrente alega que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas no artigo 485, VI, do CPC.

Afirma, em síntese, que:

Dessa maneira, a matéria debatida e incontroversa nos autos é no sentido de que a recorrente é a legítima proprietária de uma área menor de 35 (trinta e cinco) hectares dentro de um imóvel com área total de 1.196 hectares e 2.550 metros quadrados, em regime de condomínio, matriculado sob o nº 4.461, do Ofício Imobiliário Registral da Comarca de Rio Verde de Mato Grosso-MS, em que não há discussão quanto à delimitação da área que é de propriedade da recorrente.

Nessa ordem de ideias, o fato constitutivo do direito da recorrente sobre a coisa litigiosa (mapa descritivo de f. 47, foi reconhecido pelo apelado e demais lindeiros, conforme documentação de f. 50, 53, 62, e 64) foi comprovado nos autos.

Dessa forma, se é inconteste nos autos que a parte autora se desincumbiu do seu ônus probatório, o fato por ela alegado deve ser considerado pelo juiz para a decisão do conflito, de modo que, é útil e necessária a intervenção do Poder Judiciário no caso em apreço para fins de regularização da transferência de titularidade da área adquirida pela recorrente junto ao Ofício Imobiliário Registral da Comarca de Rio Verde de Mato Grosso-MS.

No caso em apreço, o v. acórdão recorrido nega a solução do litígio mesmo estando presentes os requisitos para a sua intervenção (necessidade e utilidade), o que desafia de forma direta e frontal o conteúdo da norma inscrita no art. 485, inciso VI, do CPC/2015 (error in procedendo).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 186-189), sobreveio o juízo de admissibilidade **positivo** da instância de origem (fl. 192).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial proveniente de ação de adjudicação compulsória, em que a parte autora, ora recorrente, pretende, uma vez reconhecida e delimitada a área de imóvel de sua propriedade, pretende sua regularização com suprimimento judicial para o seu registro.

Em primeira instância, o pedido foi extinto sem resolução de mérito, por falta de interesse processual e, interposta apelação, o Tribunal local negou provimento aos recurso, mantendo a decisão proferida em primeiro grau de jurisdição.

Cinge-se o recurso especial a discutir se, uma vez individualizada e delimitada a área que se pretende registrar, existe interesse de agir para o ajuizamento de adjudicação compulsória sem que tenha havido prévia averbação do desmembramento da matrícula junto ao registro imobiliário.

Ao se manifestar sobre o tema, assim decidiu o tribunal estadual:

A insurgência recursal não comporta acolhimento. Explico.
De início, não se ignora o entendimento no sentido de que o nome da ação é irrelevante, importando a causa de pedir e o pedido efetivamente deduzidos, impondo ao julgador fazer uma interpretação lógico-sistemática do pedido formulado na petição inicial a partir da análise dos fatos e da causa de pedir, considerados em todo o seu conteúdo, podendo ser concedido a parte o que foi por ela efetivamente requerido.
Sob essa perspectiva, até se poderia entender que o que a autora pretende é regularizar o imóvel adquirido (35 hecatreas), porém, os requisitos para alcançar tal pretensão por meio da adjudicação compulsória não estão presentes.
O art. 1.418, do Código Civil, dispõe que 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.
A ação de adjudicação compulsória é ação pessoal que pertine ao compromissário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, ajuizada com relação ao titular do domínio do imóvel - (que tenha prometido vendê-lo através de compromisso de venda e compra e se omitiu quanto à escritura definitiva) - tendente ao suprimimento judicial desta

outorga, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não praticado.

Como requisito para a procedência do pedido deve haver a comprovação da existência de obrigação oriunda de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a quitação do total do preço pelo promitente comprador e a recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura, além da perfeita identificação e descrição do bem, notadamente com os dados referentes ao registro.

Posto isso, numa análise da documentação dos autos, observa-se que tais requisitos não restaram cumpridos, em especial no que se refere à individualização do imóvel.

Destaco, por oportuno, que os direitos da autora sobre a área de 35 hectares é inconteste, tanto que registrado no R-22-4461, da matrícula do imóvel (f. 29-30), os direitos da cessão de promessa de compra e venda em nome da apelante, e também não há discussão quanto a delimitação da área cujo mapa descritivo de f. 47, foi reconhecido pelo apelado e demais lindeiros, conforme documentação de f. 50, 53, 62, e 64.

Contudo, a pretensão da autora é obter a escritura definitiva do bem, porém, não providenciou a documentação necessária perante o CRI e pretende, pela via da adjudicação compulsória alcançar a pretensão, via inadequada, porque não preenche os requisitos.

A certidão da matrícula do imóvel n.º 4.461 (f. 20) diz respeito ao imóvel maior, tendo a autora direito apenas sobre 35 hectares (f. 29-30), portanto, a pretensão autoral refere-se, na realidade, a adjudicação compulsória de imóvel constituído por uma fração de um terreno maior; entretanto, não ocorreu o desmembramento desse imóvel maior, não tendo sido feito o registro da fração alienada, devendo tal providência ser concretizada.

Ora, por certo que, enquanto não desmembrada a fração adquirida pela autora e averbado o seu desmembramento - leia-se, enquanto o imóvel não estiver devidamente individualizado perante o registro de imóveis -, não terá aludido imóvel existência jurídica, não podendo, via de consequência, ser objeto de adjudicação compulsória.

(...)

A ação de adjudicação compulsória não é a via adequada para se requerer a abertura de matrícula de imóvel não registrado em cartório, nem suprir eventuais irregularidades no registro, sendo impossível outorgar escritura pública ao promissário comprador se o imóvel não possui matrícula individualizada.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso." (fls. 162-164)

A interpretação da lei constante do acórdão recorrido encontra-se em harmonia com o entendimento esposado por esta Corte, como se pode notar dos julgados a seguir ementados:

RECURSOS ESPECIAIS. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO COM RECONVENÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DESMEMBRAMENTO. AVERBAÇÃO. NECESSIDADE. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AUSÊNCIA. REGISTRO DO TÍTULO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO. CONDIÇÃO. COAÇÃO. FALTA DE PAGAMENTO DO PREÇO. ALEGAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Os recursos especiais têm origem em três ações (ação de adjudicação compulsória, ação de anulação de negócio jurídico de compra e venda de imóvel e ação de despejo com reconvenção) julgadas em sentença única.

3. As questões controvertidas nos presentes recursos especiais podem ser assim resumidas: (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional; (ii) se a ausência de averbação do desdobro do imóvel prometido à venda no Registro de Imóveis é obstáculo à procedência da ação de adjudicação compulsória; (iii) se o negócio jurídico de compra e venda está viciado pela coação e (iv) se houve pagamento do preço pela venda do imóvel objeto do contrato.

4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

5. A averbação do desmembramento do imóvel urbano, devidamente aprovado pelo Município, é formalidade que deve anteceder qualquer registro da área desmembrada.

6. A existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória.

7. No caso dos autos, o desmembramento do terreno não foi averbado na matrícula do imóvel, condição indispensável para a procedência da ação de adjudicação compulsória.

8. A inversão das conclusões das instâncias de cognição plena - quanto às alegações de coação e de ausência de pagamento do preço - demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

9. Recursos especiais não providos.

(REsp n. 1.851.104/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/5/2020, DJe de 18/5/2020.) (Grifei.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARCELA DE GLEBA RURAL NÃO DESMEMBRADA. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO REGISTRO DO TÍTULO. CARÊNCIA DE AÇÃO DECLARADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Na ação de adjudicação compulsória, o ato jurisdicional, para ser exequível, deve reunir todas as exigências previstas na Lei de Registros Públicos, e nas demais ordenadoras do parcelamento do solo, a fim de facultar o registro do título no cartório respectivo.

2. Detectada, no caso concreto, a impossibilidade jurídica do pedido de registro, haja vista a falta de prévia averbação do desmembramento de gleba rural originária, e posteriores aberturas de matrículas individualizadas das glebas desvinculadas e prometidas à venda pelo réu. Ausente, portanto, de uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória, na dicção do art. 16, § 2º, do Decreto-lei n. 58/1937 - existência de imóvel registrável.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 1.297.784/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/9/2014, DJe de 24/9/2014.) (Grifei.)

Como se observa dos julgados ementados, e assim constante do acórdão recorrido, para que seja possível a adjudicação compulsória do bem imóvel, é preciso sua prévia e adequada individualização no registro de imóveis. Necessário, portanto, prévia averbação de desmembramento da área rural adquirida junto ao registro de imóveis.

Não comprovada a regularidade registral do bem, torna-se inapto à adjudicação compulsória, não se tratando tal ação de meio adequado para objetivo pretendido pela parte autora, motivo pelo qual corretamente extinto o feito sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC, ante a ausência de interesse processual.

Dessa forma, o recurso especial não pode ser conhecido, ante o disposto na Súmula 83 do STJ.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente 20% sobre o valor atualizado da causa.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.965.118 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0316152-4

Número de Origem:

08009328620188120042 0800932862018812004250000

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MAVES DE FÁTIMA TSCHINKEL

ADVOGADOS : DALVIO TSCHINKEL - MS002039

JULIANA SIMONIELE SALDANHA TSCHINKEL CORREIA SANTOS -
MS010645

RECORRIDO : PEDRO BROSTOLIN - ESPÓLIO

REPR. POR : MARTA REGINA BROSTOLIN DA COSTA - INVENTARIANTE

ADVOGADO : ROSELENE DE SOUZA WALTRICK - SC024266

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025