



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2136610 - SC(2022/0162082-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ADALBERTO ZORZO
AGRAVANTE : DANIEL PEREIRA DE AZEVEDO
ADVOGADO : MÁRCIO LUIZ TEIXEIRA - SC013596
AGRAVADO : CARLOS MATIAS DIAS
ADVOGADOS : MARCO ANTONIO SANTOS SCHETTERT - SC005425
FERNANDO RIBAS - PR013917

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA E LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO. INOVAÇÃO RECURSAR. PRECLUSÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. REQUISITOS PARA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina que manteve sentença de procedência em ação de adjudicação compulsória.

2. Os recorrentes alegaram, preliminarmente, nulidade do processo em razão da ausência de outorga uxória e da não inclusão do cônjuge do recorrido no polo ativo da demanda, sustentando tratar-se de litisconsórcio ativo necessário em ação real imobiliária. No mérito, argumentaram que o direito à adjudicação compulsória foi indevidamente reconhecido, pois não houve comprovação da quitação integral dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, conforme exigido pelo art. 15 do Decreto-Lei n. 58/1937 e pelo contrato preliminar.

3. O acórdão recorrido afastou a alegação de cerceamento de defesa e concluiu pelo preenchimento dos requisitos para a adjudicação compulsória, considerando que os débitos fiscais sobre o imóvel eram posteriores à realização do negócio jurídico e que o imóvel já se encontrava registrado em nome do recorrido quando do surgimento da dívida.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a ausência de outorga uxória e de litisconsórcio ativo necessário com o cônjuge do autor configura nulidade absoluta ou matéria de ordem pública capaz de ser arguida a qualquer tempo; e (ii) saber se a ausência de comprovação da quitação integral de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel impede o reconhecimento do direito à adjudicação compulsória.

III. Razões de decidir

5. A tese referente à necessidade de outorga uxória ou formação de litisconsórcio ativo não foi objeto de debate nas instâncias ordinárias, configurando inovação recursal em sede de recurso especial, o que atrai a incidência da Súmula 282 do STF, ante a ausência de prequestionamento.

6. Mesmo as matérias de ordem pública exigem prequestionamento explícito ou ficto para serem analisadas na via especial, conforme entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça.

7. A ausência de outorga uxória caracteriza nulidade relativa, não sendo matéria de ordem pública, o que impede sua decretação de ofício ou análise per saltum em instância excepcional.
 8. A adjudicação compulsória funda-se em direito pessoal decorrente do compromisso de compra e venda, não consubstanciando nulidade absoluta ou matéria de ordem pública insanável a ausência de cônjuge no polo ativo da ação.
 9. A exigência de comprovação de quitação de impostos e taxas não constitui condição de procedibilidade da ação ou requisito de mérito para a sentença de adjudicação, mas sim exigência de natureza administrativa a ser verificada pelo Oficial do Registro de Imóveis.
 10. Obstáculos surgidos posteriormente à aquisição e à quitação do preço, como débitos fiscais constituídos após o negócio jurídico, não impedem a adjudicação compulsória.
 11. A análise da alegação de inadimplemento contratual e da violação de cláusulas contratuais demandaria o reexame de provas e a reinterpretação do contrato, providências vedadas na via estreita do recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.
- IV. Dispositivo e tese
- Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2136610 - SC(2022/0162082-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ADALBERTO ZORZO
AGRAVANTE : DANIEL PEREIRA DE AZEVEDO
ADVOGADO : MÁRCIO LUIZ TEIXEIRA - SC013596
AGRAVADO : CARLOS MATIAS DIAS
ADVOGADOS : MARCO ANTONIO SANTOS SCHETTERT - SC005425
FERNANDO RIBAS - PR013917

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA E LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO. INOVAÇÃO RECURSAR. PRECLUSÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. REQUISITOS PARA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina que manteve sentença de procedência em ação de adjudicação compulsória.
2. Os recorrentes alegaram, preliminarmente, nulidade do processo em razão da ausência de outorga uxória e da não inclusão do cônjuge do recorrido no polo ativo da demanda, sustentando tratar-se de litisconsórcio ativo necessário em ação real imobiliária. No mérito, argumentaram que o direito à adjudicação compulsória foi indevidamente reconhecido, pois não houve comprovação da quitação integral dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, conforme exigido pelo art. 15 do Decreto-Lei n. 58/1937 e pelo contrato preliminar.
3. O acórdão recorrido afastou a alegação de cerceamento de defesa e concluiu pelo preenchimento dos requisitos para a adjudicação compulsória, considerando que os débitos fiscais sobre o imóvel eram posteriores à realização do negócio jurídico e que o imóvel já se encontrava registrado em nome do recorrido quando do surgimento da dívida.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a ausência de outorga uxória e de litisconsórcio ativo necessário com o cônjuge do autor configura nulidade absoluta ou matéria de ordem pública capaz de ser arguida a qualquer tempo; e (ii) saber se a ausência de comprovação da quitação integral de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel impede o reconhecimento do direito à adjudicação compulsória.

III. Razões de decidir

5. A tese referente à necessidade de outorga uxória ou formação de litisconsórcio ativo não foi objeto de debate nas instâncias ordinárias, configurando inovação recursal em sede de recurso especial, o que atrai a incidência da Súmula 282 do STF, ante a ausência de prequestionamento.

6. Mesmo as matérias de ordem pública exigem prequestionamento explícito ou ficto para serem analisadas na via especial, conforme entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça.

7. A ausência de outorga uxória caracteriza nulidade relativa, não sendo matéria de ordem pública, o que impede sua decretação de ofício ou análise per saltum em instância excepcional.

8. A adjudicação compulsória funda-se em direito pessoal decorrente do compromisso de compra e venda, não consubstanciando nulidade absoluta ou matéria de ordem pública insanável a ausência de cônjuge no polo ativo da ação.

9. A exigência de comprovação de quitação de impostos e taxas não constitui condição de procedibilidade da ação ou requisito de mérito para a sentença de adjudicação, mas sim exigência de natureza administrativa a ser verificada pelo Oficial do Registro de Imóveis.

10. Obstáculos surgidos posteriormente à aquisição e à quitação do preço, como débitos fiscais constituídos após o negócio jurídico, não impedem a adjudicação compulsória.

11. A análise da alegação de inadimplemento contratual e da violação de cláusulas contratuais demandaria o reexame de provas e a reinterpretação do contrato, providências vedadas na via estreita do recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por ADALBERTO ZORZO e DANIEL PEREIRA DE AZEVEDO contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DOS RÉUS.
1. PRELIMINARMENTE. CERCEAMENTO DE DEFESA DECORRENTE DA AUSÊNCIA DE INSTRUÇÃO. DESCABIMENTO. DISCRICIONARIEDADE DO MAGISTRADO. MATÉRIA DISCUTIDA NOS AUTOS QUE VERSA SOBRE DIREITO. DESNECESSIDADE DA OITIVA DE TESTEMUNHAS. VÍCIO NÃO CONSTATADO.
2. MÉRITO.
2.1. ALEGAÇÃO DA AUSÊNCIA DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. EXISTÊNCIA DE DÉBITOS FISCAIS SOBRE O TERRENO. NÃO ACOLHIMENTO DO ARGUMENTO. CERTIDÃO APRESENTADA NOS AUTOS QUE DEMONSTRA QUE A DÍVIDA SE REFERE À DATA MUITO POSTERIOR AO NEGÓCIO JURÍDICO. TERRENO QUE JÁ SE ENCONTRAVA REGISTRADO EM NOME DO APELADO QUANDO DO SURGIMENTO DO DÉBITO. ADIMPLEMENTO DO PACTO CONFIGURADA.
2.2. IMÓVEL COMERCIALIZADO À TERCEIRA PESSOA PÓS A VENDA AO RECORRIDO. ALEGAÇÃO DA BOA-FÉ DESTA ÚLTIMA ADQUIRENTE. DESCABIMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA ANTERIOR REGISTRADO PERANTE A MATRÍCULA IMOBILIÁRIA. PUBLICIDADE DEVIDAMENTE CONCEDIDA. DISCUSSÃO SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO REALIZADA COM TERCEIRA PESSOA QUE NÃO CABE NESTE FEITO. DECISÃO MANTIDA.
FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (e-STJ, fls. 779-780)*

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 835-836 e 837-839).

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

(i) arts. 1.648 e 1.649 do Código Civil, combinados com os arts. 76 e 485, VI, do CPC/2015, pois a ausência de outorga uxória e do litisconsórcio ativo necessário com o cônjuge do autor teria viciado o processo, tornando anuláveis os atos praticados e impondo a extinção do feito sem resolução de mérito, salvo suprimimento judicial do consentimento.

(ii) arts. 15 do Decreto-Lei 58/1937 e 1.418 do Código Civil, pois teria ocorrido afronta ao requisito de quitação de impostos e taxas e à observância do instrumento preliminar que atribuiria ao compromissário a responsabilidade por despesas e tributos; não tendo havido a quitação integral dessas obrigações, o direito de exigir a escritura e a adjudicação compulsória teria sido indevidamente reconhecido.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fl. 891).

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

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial não encontra em seu caminho nenhum dos óbices do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. É dizer, o recurso de agravo atende aos requisitos de admissibilidade, não se acha prejudicado e impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do especial.

Assim, autorizado pelo art. 1.042, §5º, do CPC, promovo o julgamento do agravo conjuntamente com o recurso especial, passando a analisar, doravante, os fundamentos do especial.

Os recorrentes sustentam, preliminarmente, a nulidade do feito *ab initio* em razão da ausência de outorga uxória e da não inclusão da cônjuge do recorrido, Sra. Celeste Gonçalves Dias, no polo ativo da demanda, sob o argumento de se tratar de litisconsórcio ativo necessário em ação real imobiliária.

O pleito, todavia, não comporta conhecimento.

Compulsando os autos, verifica-se que a tese referente à necessidade de outorga uxória ou formação de litisconsórcio ativo não foi objeto de debate perante as instâncias ordinárias. O acórdão recorrido limitou-se a analisar o cerceamento de defesa, a validade do contrato e a quitação do preço e impostos. Tampouco tal matéria foi suscitada nos Embargos de Declaração opostos na origem, os quais versaram exclusivamente sobre omissão quanto ao julgamento antecipado e à quitação tributária.

Trata-se, pois, de manifesta **inovação recursal** em sede de recurso especial, o que atrai a incidência, por analogia, da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal, ante a ausência do indispensável prequestionamento.

Não socorre aos recorrentes, ademais, a alegação de que a matéria seria de ordem pública para afastar a preclusão. É pacífico o entendimento nesta Corte Superior de que, na via especial, **até mesmo as matérias de ordem pública exigem o prequestionamento ficto ou explícito para serem analisadas**, sob pena de supressão de instância.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA. PRECLUSÃO PRO JUDICATO. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É inviável o conhecimento do recurso especial quando ausente o indispensável prequestionamento dos dispositivos legais invocados, incidindo, por analogia, os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.

[...]

3. Segundo a jurisprudência pacífica desta Corte, as matérias, inclusive as de ordem pública, sujeitam-se à preclusão pro judicato quando já decididas e não impugnadas em momento oportuno.

Precedentes.

4. Estando o acórdão recorrido em harmonia com o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, aplica-se a Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

*(AgInt no AREsp n. 2.925.384/SP, relator Ministro **Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 3/12/2025. - destaqui)*

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SEGURO HABITACIONAL. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. INTERESSE JURÍDICO. COMPROMETIMENTO. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PRESCRIÇÃO.

[...]

3. Apesar de opostos embargos de declaração com a finalidade de sanar omissão, a parte recorrente não indicou a contrariedade ao art. 1.022 do Código de Processo Civil nas razões do especial, atraindo a incidência da Súmula nº 211/STJ.

4. **O prequestionamento é indispensável ao conhecimento da questão veiculada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, ainda que se trate de matéria de ordem pública.**

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

(Resp n. 2.062.723/SP, relator Ministro **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025. - destaquei)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO MANDADO DE SEGURANÇA. CONSTITUCIONAL. PROCESSUAL CIVIL. ATO COATOR. DECISÃO JUDICIAL. CABIMENTO RESTRITO. EXCEPCIONALIDADE. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE MANIFESTA ILEGALIDADE OU TERATOLOGIA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. "Não cabe mandado de segurança contra ato judicial passível de recurso ou correição" (Súmula 267/STF).

2. Não há, na hipótese, excepcionalidade apta a ensejar o cabimento do mandado de segurança contra o ato judicial impugnado, que indeferiu petição incidental de declaração de nulidade de ato de demissão de cargo público - apresentada após o julgamento do agravo em recurso especial e de seus recursos correlatos -, por entender que, diante do não conhecimento do recurso especial, por incidência da Súmula 211/STJ, não seria viável ingressar no exame das questões de mérito nele suscitadas e também trazidas na aludida petição incidental, mesmo em se tratando de suposta matéria de ordem pública.

3. **A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça possui entendimento pacificado no sentido da necessidade de prequestionamento dos temas ventilados no recurso especial, ainda que a violação a dispositivos infraconstitucionais surja no julgamento de recurso pelo Tribunal a quo ou que se trate de matéria de ordem pública.**

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no MS n. 29.196/DF, relator Ministro **Raul Araújo**, Corte Especial, julgado em 27/6/2023, DJe de 3/7/2023. - destaquei)

Reforçando essa impossibilidade de conhecimento de ofício, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a ausência de outorga uxória caracteriza nulidade relativa, e não matéria de ordem pública, descabendo, portanto, sua decretação de ofício ou a análise *per saltum* nesta instância excepcional. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PRESCRIÇÃO. REVOLVIMENTO DO QUADRANTE FÁTICO-PROBATORIO DA CAUSA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA MERA PRETENSÃO DE REJULGAMENTO DA CAUSA. AUSÊNCIA DA OUTORGA UXÓRIA. NULIDADE RELATIVA. DECRETAÇÃO DE OFÍCIO. IMPOSSIBILIDADE.

1. "[...] a nulidade do instituto da fiança por ausência de outorga uxória não é matéria de ordem pública" (AgRg no AREsp 114.965/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/12/2012, DJe 04/02/2013). Precedentes. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL NA PARTE CONHECIDA.

(AgInt no AREsp n. 1.626.464/DF, relator Ministro **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 18/3/2021. - destaquei)

Ademais, no mérito da qualificação jurídica, a ausência de cônjuge no polo ativo de ação de adjudicação compulsória **não consubstancia nulidade absoluta ou matéria de ordem pública insanável** capaz de ser arguida a qualquer tempo pelos promitentes vendedores. A adjudicação compulsória, embora vise à obtenção de título para registro, funda-se em direito pessoal decorrente do compromisso de compra e venda.

A eventual falta de autorização conjugal para a propositura da ação (art. 73 do CPC) constitui vício de legitimidade processual que, não arguido no momento oportuno pela parte adversa ou pelo próprio cônjuge preterido, convalida-se ou sujeita-se à preclusão, não cabendo aos recorrentes, nesta fase processual extrema, invocar vício que não lhes causou prejuízo direto, em tentativa de beneficiar-se da própria torpeza ou inércia defensiva.

Desta forma, operou-se a **preclusão consumativa**, não sendo possível reabrir a instrução ou anular o feito com base em fato (estado civil do autor) e tese jurídica não submetidos ao crivo do contraditório nas instâncias de origem. Incidência, como exposto, de resto, da Súmula n. 282/STF. Preliminar afastada.

No mérito recursal, os recorrentes sustentam que o reconhecimento do direito à adjudicação compulsória violou os dispositivos de lei federal supramencionados, uma vez que o recorrido não teria comprovado a quitação integral dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, requisito este previsto tanto na legislação de regência quanto no instrumento contratual preliminar.

O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, concluiu pelo preenchimento dos requisitos para a adjudicação compulsória. Constou expressamente do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 785):

"No presente caso, verifico que os requisitos necessários ao sucesso da presente ação estão demonstrados. [...] No tocante ao ponto, embora os recorrentes tenham aduzido que não houve o cumprimento de todas as obrigações contratuais [...] verifico que o documento de p. 531 demonstra que a dívida é referente ao ano de 2014 [...] Nessa toada, concluo que no momento da realização do negócio jurídico, houve a quitação de todos os encargos fiscais incidentes sobre a comercialização e sobre o próprio bem, o que demonstra o adimplemento do contrato."

A propósito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, comprovada a existência do compromisso de compra e venda e a quitação integral do preço, assiste ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória.

A exigência de comprovação de quitação de impostos e taxas (art. 15 do Decreto-Lei n. 58/1937) não consubstancia condição de procedibilidade da ação ou requisito de mérito para a sentença de adjudicação, mas sim exigência de natureza administrativa a ser verificada pelo Oficial do Registro de Imóveis por ocasião do registro do título.

Nessa linha de entendimento, obstáculos surgidos posteriormente à aquisição e à quitação do preço — como é o caso de débitos fiscais constituídos décadas após o negócio (no caso, dívida de 2014 frente a um contrato de 1967) — não têm o condão de impedir a

adjudicação. Aplica-se, por analogia, o entendimento recente desta Corte de que nem mesmo constrações ou indisponibilidades decretadas contra o vendedor após a alienação obstam o direito do adquirente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. QUITAÇÃO DO PREÇO. INDISPONIBILIDADE. DETERMINAÇÃO POSTERIOR À AQUISIÇÃO DO BEM. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. POSSIBILIDADE.

1. Os requisitos para a adjudicação compulsória do imóvel adquirido em promessa de compra e venda foram satisfeitos.

2. A indisponibilidade do imóvel em razão da constração de bens do vendedor após sua aquisição não impede a adjudicação compulsória.

3. Agravo interno provido. Decisão de e-STJ fls. 528/529 reconsiderada para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.851.829/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025.)

Ademais, para acolher a tese recursal de que houve inadimplemento contratual impeditivo da adjudicação (violação da Cláusula 6ª), seria imprescindível promover o reexame de provas e a reinterpretação do contrato, providências vedadas na via estreita do recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REQUISITOS PARA ADJUDICAÇÃO EVIDENCIADOS. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. BASE DE CÁLCULO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Na hipótese, o Tribunal de origem assentou que se encontram devidamente preenchidos os requisitos para a procedência do pedido de adjudicação compulsória. A modificação do entendimento firmado demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 7 e 5 do STJ.

2. A falta de prequestionamento da matéria alegada nas razões do recurso especial impede seu conhecimento, não obstante a oposição de embargos declaratórios. Incidência da Súmula 211 do STJ.

3. A aplicação do art. 1.025 do Código de Processo Civil de 2015, referente ao prequestionamento ficto, exige a efetiva impugnação da matéria em apelação ou contrarrazões de apelação, não sendo suficiente apresentá-la apenas em embargos de declaração, por constituir inovação recursal.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.706.100/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 1/7/2025.)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, **negar-lhe provimento**.

Majoro os honorários sucumbenciais, a teor do art. 85, § 11, do CPC, em 1% (um por cento).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.136.610 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0162082-4

Número de Origem:

000000087219718160001 00000087219718160001 03000898820188240061 3000898820188240061
87219718160001

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

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 : ADALBERTO ZORZO

AGRAVANTE : DANIEL PEREIRA DE AZEVEDO

ADVOGADO : MÁRCIO LUIZ TEIXEIRA - SC013596

AGRAVADO : CARLOS MATIAS DIAS

ADVOGADOS : MARCO ANTONIO SANTOS SCHETTERT - SC005425

FERNANDO RIBAS - PR013917

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026