



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2256025 - MG(2022/0370871-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **VALDIR DOS SANTOS**
ADVOGADO : **HELENO LAMOUNIER CHAVES - MG087604**
AGRAVADO : **MADALENA DE ABREU SANTOS**
ADVOGADO : **EULER FERREIRA DOS SANTOS - MG039964**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO E RECUSA DO PROMITENTE-VENDEDOR RECONHECIDAS NA ORIGEM. DESNECESSIDADE DE REGISTRO DO CONTRATO PARA O EXERCÍCIO DA PRETENSÃO ADJUDICATÓRIA. SÚMULA 239 DO STJ. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS NA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E DE IRREGULARIDADES URBANÍSTICAS. MATÉRIA DECIDIDA COM BASE NO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME INVIÁVEL. SÚMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Trata-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em face de acórdão que manteve sentença de procedência em ação de adjudicação compulsória, reconhecendo a existência de compromisso de compra e venda, a quitação integral do preço e a recusa do promitente-vendedor em outorgar a escritura definitiva.
2. O Tribunal de origem solucionou a controvérsia a partir das premissas fáticas extraídas dos autos, afastando alegações de invalidade do contrato, de defeitos na descrição do imóvel e de irregularidades urbanísticas, bem como reconhecendo a presença dos requisitos legais para a adjudicação compulsória.
3. A pretensão recursal de infirmar tais conclusões demanda o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.
4. O entendimento adotado no acórdão recorrido, no sentido de que o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis, encontra-se em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, sintetizada na Súmula 239 do STJ.
5. Incide, ainda, o óbice da Súmula 83 do STJ, por estar a decisão recorrida em harmonia com a orientação dominante do Superior Tribunal de Justiça.
6. Agravo desprovido.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, 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, 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.

Brasília, 18 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2256025 - MG(2022/0370871-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **VALDIR DOS SANTOS**
ADVOGADO : **HELENO LAMOUNIER CHAVES - MG087604**
AGRAVADO : **MADALENA DE ABREU SANTOS**
ADVOGADO : **EULER FERREIRA DOS SANTOS - MG039964**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO E RECUSA DO PROMITENTE-VENDEDOR RECONHECIDAS NA ORIGEM. DESNECESSIDADE DE REGISTRO DO CONTRATO PARA O EXERCÍCIO DA PRETENSÃO ADJUDICATÓRIA. SÚMULA 239 DO STJ. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS NA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E DE IRREGULARIDADES URBANÍSTICAS. MATÉRIA DECIDIDA COM BASE NO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME INVIÁVEL. SÚMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Trata-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em face de acórdão que manteve sentença de procedência em ação de adjudicação compulsória, reconhecendo a existência de compromisso de compra e venda, a quitação integral do preço e a recusa do promitente-vendedor em outorgar a escritura definitiva.
2. O Tribunal de origem solucionou a controvérsia a partir das premissas fáticas extraídas dos autos, afastando alegações de invalidade do contrato, de defeitos na descrição do imóvel e de irregularidades urbanísticas, bem como reconhecendo a presença dos requisitos legais para a adjudicação compulsória.
3. A pretensão recursal de infirmar tais conclusões demanda o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.
4. O entendimento adotado no acórdão recorrido, no sentido de que o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis, encontra-se em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, sintetizada na Súmula 239 do STJ.
5. Incide, ainda, o óbice da Súmula 83 do STJ, por estar a decisão recorrida em harmonia com a orientação dominante do Superior Tribunal de Justiça.
6. Agravo desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interposto com fundamento no art. 1.042 do Código de Processo Civil contra decisão da 3ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJ/MG) que inadmitiu recurso especial manejado por Valdir dos Santos, com base no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal.

Na origem, Madalena de Abreu Santos ajuizou ação de adjudicação compulsória em face do agravante, alegando a existência de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel urbano, a quitação integral do preço ajustado e a recusa do promitente-vendedor em outorgar a escritura definitiva. A sentença julgou procedente o pedido, determinando a adjudicação do imóvel descrito na inicial, com expedição de mandado ao cartório de registro de imóveis, além da condenação do réu ao pagamento de custas e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa, suspensa a exigibilidade em razão da gratuidade de justiça.

Interposta apelação, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais negou-lhe provimento, assentando que a adjudicação compulsória pressupõe a existência de compromisso de compra e venda, o pagamento integral do preço e a recusa do promitente vendedor em efetuar a transferência do bem, circunstâncias reconhecidas no caso concreto com base no conjunto fático-probatório. O acórdão afastou a tese de necessidade de registro do compromisso para o ajuizamento da ação, aplicando a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, e consignou que o registro é exigência voltada à proteção perante terceiros, não constituindo requisito para a produção de efeitos obrigacionais entre as partes. Ao final, majorou os honorários advocatícios para 12% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados, sob o fundamento de inexistência de omissão, contradição ou obscuridade, consignando-se que o inconformismo da parte embargante dizia respeito ao mérito da controvérsia, já devidamente apreciado.

No recurso especial, interposto exclusivamente pela alínea “a” do permissivo constitucional, o recorrente alegou violação a diversos dispositivos do Código Civil, da Lei de Registros Públicos, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, de legislação municipal e dos arts. 371 e 489 do CPC, sustentando, em síntese, que a adjudicação compulsória, no regime do Código Civil de 2002, dependeria do registro da promessa de compra e venda, sendo inaplicável a Súmula 239 do STJ. Aduziu, ainda, vícios na descrição do imóvel, irregularidades urbanísticas, ausência de posse pela promitente-compradora e negativa de prestação jurisdicional.

De forma analítica, esses foram os dispositivos da legislação federal entendidos como violados ou com vigência negada: a) do CC/2002 (arts. 104, II; 166, II; 462-464; 481; 1.417; 1.418); b) da Lei nº 6.015/1973 (arts. 167, I, 9 e 20, e II, 3; 176, § 1º; 225, § 1º); c) da Lei nº 6.766/1979 (arts. 1º, 2º, 4º, II; 11, *caput*).

A decisão agravada inadmitiu o recurso especial, ao fundamento de que: (i) a análise das alegações deduzidas demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, atraindo a incidência da Súmula 7 do STJ; (ii) o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à desnecessidade de registro do compromisso de compra e venda para a adjudicação compulsória, nos termos da Súmula 239 do STJ, incidindo, ainda, o óbice da Súmula 83 do STJ.

No presente agravo, o recorrente sustenta a inaplicabilidade das Súmulas 7, 83 e 239 do STJ, reiterando as teses deduzidas no recurso especial e requerendo o seu processamento, com a consequente reforma do acórdão recorrido.

É o relatório.

VOTO

O agravo preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço. Todavia, não assiste razão ao agravante.

Verifica-se que o acórdão recorrido assentou, com base na análise do conjunto fático-probatório, a existência de contrato de compromisso de compra e venda, a quitação integral do preço ajustado e a recusa do promitente-vendedor em outorgar a escritura definitiva, além de afastar as alegações relativas a defeitos na descrição do imóvel e a irregularidades urbanísticas. A modificação dessas conclusões demandaria, necessariamente, o revolvimento de fatos e provas, providência inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

O revolvimento do contexto fático-probatório também se percebe presente no que concerne à alegada violação aos arts. 371 e 489 do Código de Processo Civil. É certo que o Tribunal de origem enfrentou, de forma clara e fundamentada, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, expondo as razões pelas quais reconheceu a presença dos requisitos autorizadores da adjudicação compulsória e afastou a necessidade de registro do compromisso de compra e venda.

Porém, no caso exame, é de se observar que o que a parte coloca em destaque não é propriamente a ausência de prestação jurisdicional, senão que houve vícios quanto à descrição do imóvel e à conformidade urbanística, além de não haver posse pela promitente-compradora, pontuando que o acórdão incorreu em falsa fundamentação. Logo, cuida-se de situação associada ao próprio mérito e que induz, como fácil perceber, a atração da Súmula 7, como já mencionado.

De outro lado, no tocante à tese de que a adjudicação compulsória dependeria do registro da promessa de compra e venda no regime do Código Civil de 2002, o acórdão recorrido encontra-se em plena consonância com a jurisprudência desta Corte, consolidada no enunciado da Súmula 239 do STJ, segundo o qual o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

Com efeito, a orientação desta Corte é firme no sentido de que a adjudicação compulsória possui natureza de direito pessoal, restrita às partes contratantes, sendo o registro do compromisso exigência voltada à constituição de direito real e à proteção perante terceiros, não constituindo requisito para a exigibilidade da obrigação de outorga da escritura definitiva entre promitente comprador e promitente-vendedor. A pretensão recursal, ao sustentar entendimento contrário, esbarra diretamente na jurisprudência dominante desta Corte.

Incide, portanto, o óbice da Súmula 83 do STJ, aplicável aos recursos interpostos com fundamento na alínea “a” do art. 105, III, da Constituição Federal, quando o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação firmada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça. Diante desse quadro, a decisão que inadmitiu o recurso especial deve ser mantida.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo. Havendo nos autos a prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.256.025 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0370871-0

Número de Origem:

0029275642017 00292756420178130388 10388170029275 10388170029275002 10388170029275003
10388170029275004 10388170029275005 29275642017 292756420178130388

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

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 : VALDIR DOS SANTOS

ADVOGADO : HELENO LAMOUNIER CHAVES - MG087604

AGRAVADO : MADALENA DE ABREU SANTOS

ADVOGADO : EULER FERREIRA DOS SANTOS - MG039964

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, 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, 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.

Brasília, 16 de março de 2026

