SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2499259 - SE (2023/0380012-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	DIVONETE MARIA DE ARAUJO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SERGIPE
AGRAVADO	:	JALUZI CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	LARISSA MELO CARVALHO - SE011542

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO DA DÍVIDA. RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO NÃO ALCANÇA O DIREITO SUBJETIVO EM SI. ACÓRDÃO EM PERFEITA HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "o pagamento integral do imóvel pelo promitente comprador é requisito necessário para se pleitear a sua adjudicação compulsória" (AgInt no REsp n. 1.694.360/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023), e a prescrição apenas impede a pretensão à reparação, sem tornar inexistente a dívida.

2. Na hipótese dos autos, a improcedência da ação de adjudicação compulsória deu-se pela ausência de quitação integral do preço por parte da insurgente. Portanto, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, a atrair a incidência do óbice da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 09/04/2024 a 15/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de abril de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA41061711 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 16/04/2024 12:54:30
Código de Controle do Documento: d0943b21-d3e2-4432-8533-8082e824fa20

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2499259 - SE (2023/0380012-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	DIVONETE MARIA DE ARAUJO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SERGIPE
AGRAVADO	:	JALUZI CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	LARISSA MELO CARVALHO - SE011542

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO DA DÍVIDA. RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO NÃO ALCANÇA O DIREITO SUBJETIVO EM SI. ACÓRDÃO EM PERFEITA HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "o pagamento integral do imóvel pelo promitente comprador é requisito necessário para se pleitear a sua adjudicação compulsória" (AgInt no REsp n. 1.694.360/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023), e a prescrição apenas impede a pretensão à reparação, sem tornar inexistente a dívida.

2. Na hipótese dos autos, a improcedência da ação de adjudicação compulsória deu-se pela ausência de quitação integral do preço por parte da insurgente. Portanto, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, a atrair a incidência do óbice da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por DIVONETE MARIA DE ARAÚJO contra decisão proferida por esta relatoria nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 271):

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO DA DÍVIDA. RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO. NÃO ALCANÇA O DIREITO SUBJETIVO EM SI. ACÓRDÃO EM PERFEITA HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões recursais (e-STJ, fls. 278-282), pugna a agravante pelo afastamento do óbice da Súmula 83/STJ, sob o argumento de que há precedentes do

Documento eletrônico VDA40842933 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 04/04/2024 08:08:31
Código de Controle do Documento: 0c798b5c-1449-415f-93eb-14378cc88d9d

Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o pedido de adjudicação compulsória pode ser realizado a qualquer tempo.

Sem impugnação, conforme certidão juntada à fl. 288 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Consoante consta da decisão agravada, o colegiado estadual consignou que não houve prévia quitação integral do preço, a impedir a adjudicação compulsória, sob os seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 382-383):

> De fato, a prescrição impede a credora de empreender mecanismos de cobrança.
> Contudo, para fins de transferência de propriedade, nos termos do artigo 15 do Decreto-Lei 58/37, que dispõe sobre o loteamento de terrenos para pagamento em prestações, estabelece que a adjudicação compulsória necessidade prévia quitação integral do preço.
> Vejamos: “Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda”. Somente com preenchimentos destes requisitos exigidos para a procedência da ação de adjudicação compulsória, é que a requerida poderia ser obrigada a outorgar a escritura definitiva pretendida.
> Como dito pelo Magistrado: “a prescrição ora reconhecida atinge apenas a pretensão e não o direito, de forma que, ainda que prescrita a pretensão de cobrança das parcelas vencidas, persiste a obrigação de seu adimplemento.”.
> Assim, impõe-se a manutenção da sentença.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que "o pagamento integral do imóvel pelo promitente comprador é requisito necessário para se pleitear a sua adjudicação compulsória" (AgInt no REsp n. 1.694.360/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023.)

A propósito:

> CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO DO PREÇO. AUSÊNCIA DE PROVA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 16, § 1º, E 22 DO DL Nº 58/1937 E 373, I E II, DO NCPC. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. ALEGADA EXISTÊNCIA DE AÇÕES ANTERIORES PROPOSTAS PELO ALIENANTE

Documento eletrônico VDA40842933 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 04/04/2024 08:08:31
Código de Controle do Documento: 0c798b5c-1449-415f-93eb-14378cc88d9d

> PASSÍVEIS DE SEREM AUDITADAS PARA PROVA DE QUITAÇÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL. SÚMULA Nº 283/STF, POR ANALOGIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO NCPC. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.
> 1. Se o próprio Tribunal estadual reconhece ausente a prova de quitação do preço, o resultado da ação adjudicatória não pode ser outro senão a improcedência.
> 2. O decurso de prazo de posse sobre o imóvel não supre a prova do cumprimento da obrigação do promitente vendedor, na inteligência dos arts. 16, § 1º, e 22 do Decreto-lei nº 58/1937.
> 3. A auditoria sobre ações supostamente havidas entre as partes para abstrair eventual prova de pagamento esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ, além de constituir inovação recursal (Súmula nº 282/STF).
> 4. Embargos de declaração rejeitados.
> (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.261.113/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.)

Ademais, a prescrição apenas impede a pretensão à reparação, sem tornar inexistente a dívida, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Na mesma linha de cognição:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.
> 1. "A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002" (REsp 1.601.575/PR, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe de 23.8.2016). Precedentes.
> 2. "A prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação. Inviável se admitir, portanto, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo" (REsp 1.694.322/SP, relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe de 13.11.2017). Precedentes.
> 3. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no REsp n. 2.090.429/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA CONSTATADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDADE IMÓVEL. DÉBITO PRESCRITO. RECONHECIMENTO DE QUITAÇÃO. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
> 1. "A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002" (REsp 1.601.575/PR, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe de 23.8.2016).

Documento eletrônico VDA40842933 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 04/04/2024 08:08:31
Código de Controle do Documento: 0c798b5c-1449-415f-93eb-14378cc88d9d

> 2. "A prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação. Inviável se admitir, portanto, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo" (REsp 1.694.322/SP, relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe de 13.11.2017).
> 3. O Tribunal de Justiça julgou improcedente o pedido da parte autora, sob o fundamento de que "não há falar-se em outorga de escritura pública de imóvel mediante ação de adjudicação compulsória quando não provada a quitação integral do preço ajustado, sendo irrelevante o fato de o débito já se encontrar prescrito". Decisão em consonância com o entendimento desta Corte Superior. Aplicação da Súmula 83/STJ.
> 4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.
> (AgInt no AREsp n. 1.816.356/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 20/9/2022.)

Ademais, não se verifica a apontada divergência jurisprudencial entre os acórdãos recorrido e paradigma, tendo em vista a inexistência de similitude fática entre os casos confrontados.

A título exemplificativo:

> PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PEDIDOS PRELIMINARES. EFEITO SUSPENSIVO DO ESPECIAL E CONSTRIÇÃO DE PARCELA DO FATURAMENTO DE PESSOA JURÍDICA. PEDIDOS PREJUDICADOS. AÇÃO DE RESSARCIMENTO. ILEGITIMIDADE *AD CAUSAM* ATIVA RECONHECIDA NA ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. SÓCIO DE PESSOA JURÍDICA. PEDIDO DE RESSARCIMENTO EM NOME PRÓPRIO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO DEMONSTRAÇÃO DE INTERESSE JURÍDICO. SÚMULA N. 83 DO STJ. INEXISTÊNCIA DE LEGITIMAÇÃO EXTRAORDINÁRIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MAJORADOS. ART. 85, § 11, DO CPC. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.
> (...)
> 7. A ausência de similitude fática entre os julgados confrontados impede o exame do recurso especial interposto com amparo na alínea *c* do permissivo constitucional.
> (...)
> 9. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.
> (REsp n. 1.985.206/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 11/4/2023, DJe de 24/4/2023.)

Com efeito, enquanto o julgado recorrido trata da necessidade de prévio pagamento integral do preço para fins de adjudicação compulsória, nos termos do art. 15 do Decreto-Lei n. 58/1937, o acórdão paradigma colacionado (AgInt no AREsp 1.181.960/GO) versa sobre a possibilidade de formulação do pedido de adjudicação compulsória a qualquer tempo, por não estar sujeito à prescrição ou decadência, sem

Documento eletrônico VDA40842933 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 04/04/2024 08:08:31
Código de Controle do Documento: 0c798b5c-1449-415f-93eb-14378cc88d9d

abordar a questão da quitação.

Assim, demonstra-se inviável o afastamento do óbice da Súmula 83 desta Corte.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.

Documento eletrônico VDA40842933 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 04/04/2024 08:08:31
Código de Controle do Documento: 0c798b5c-1449-415f-93eb-14378cc88d9d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.499.259 / SE

Número Registro: 2023/0380012-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00440418120208250001 202012101209 20201210120920220074489 1 202200744891 440418120208250001

Sessão Virtual de 09/04/2024 a 15/04/2024

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	DIVONETE MARIA DE ARAUJO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SERGIPE
AGRAVADO	:	JALUZI CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	LARISSA MELO CARVALHO - SE011542

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	DIVONETE MARIA DE ARAUJO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SERGIPE
AGRAVADO	:	JALUZI CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	LARISSA MELO CARVALHO - SE011542

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/04/2024 a 15/04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de abril de 2024

Documento eletrônico VDA41058881 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/04/2024 08:46:54
Código de Controle do Documento: 8a47d976-6295-430a-a0fd-b76d1bf9e188

Documento eletrônico VDA41058881 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/04/2024 08:46:54
Código de Controle do Documento: 8a47d976-6295-430a-a0fd-b76d1bf9e188