



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2560362 - SP(2024/0030281-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ITAU UNIBANCO S.A**
ADVOGADO : **JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985**
AGRAVADO : **CARLOS ALEXANDRE VIEIRA MARIN**
AGRAVADO : **PRISCILA GOMES MARIN**
ADVOGADA : **JULIANA CARNACCHIONI TRIBINO - SP195775**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. EXTRAVIO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO. MULTA DIÁRIA. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se questiona acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve sentença condenando o banco requerido à obrigação de fazer consistente na regularização do imóvel perante o registro e, posteriormente, à outorga da escritura definitiva aos autores, no prazo de 60 dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada ao valor atualizado da causa.

2. Os autores adquiriram imóvel retomado pelo banco em execução extrajudicial, mediante compromisso de compra e venda, com pagamento do preço e dos débitos incidentes. Contudo, não receberam a escritura definitiva, pois o banco alegou o extravio da carta de arrematação, documento necessário para a regularização registral.

3. O Tribunal de origem rejeitou o pedido alternativo do banco para que a decisão judicial servisse como título hábil para o registro do imóvel em nome dos autores, considerando que os proprietários registrais não foram citados e não houve comprovação da execução extrajudicial e da carta de arrematação. O acórdão também manteve a multa diária imposta na sentença e majorou os honorários advocatícios para 15% do valor atualizado da causa.

4. Há quatro questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão recorrido em enfrentar pontos essenciais suscitados nos embargos de declaração; (II) saber se o extravio da carta de arrematação torna impossível a obrigação de outorgar escritura, justificando a resolução do contrato com perdas e danos; (III) saber se a justa causa decorrente da impossibilidade de cumprimento da obrigação exclui a aplicação de astreintes; e (IV) saber se a manutenção das astreintes em contexto de obrigação impossível caracteriza enriquecimento sem causa.

5. O dever de fundamentação do órgão julgador se limita à indicação do direito aplicável para solucionar a controvérsia, não sendo necessário refutar minuciosamente todos os argumentos das partes. O acórdão recorrido foi proferido com decisão expressa e fundamentada, sem omissões ou negativa de prestação jurisdicional.

6. O extravio da carta de arrematação não torna impossível a obrigação de outorgar escritura, pois o banco pode resolver a questão por meio de pedido de expedição de segunda via do documento, não havendo justificativa para a resolução do contrato.
7. A manutenção das astreintes é válida, pois o banco teve tempo suficiente para regularizar o registro do imóvel e não demonstrou justa causa para o descumprimento da obrigação.
8. A fixação de astreintes não caracteriza enriquecimento sem causa, pois tem caráter coercitivo e visa assegurar o cumprimento da obrigação de fazer.
9. Agravo conhecido para negar 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 03/02/2026 a 09/02/2026, 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 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, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2560362 - SP (2024/0030281-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ITAU UNIBANCO S.A**
ADVOGADO : **JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985**
AGRAVADO : **CARLOS ALEXANDRE VIEIRA MARIN**
AGRAVADO : **PRISCILA GOMES MARIN**
ADVOGADA : **JULIANA CARNACCHIONI TRIBINO - SP195775**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. EXTRAVIO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO. MULTA DIÁRIA. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se questiona acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve sentença condenando o banco requerido à obrigação de fazer consistente na regularização do imóvel perante o registro e, posteriormente, à outorga da escritura definitiva aos autores, no prazo de 60 dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada ao valor atualizado da causa.

2. Os autores adquiriram imóvel retomado pelo banco em execução extrajudicial, mediante compromisso de compra e venda, com pagamento do preço e dos débitos incidentes. Contudo, não receberam a escritura definitiva, pois o banco alegou o extravio da carta de arrematação, documento necessário para a regularização registral.

3. O Tribunal de origem rejeitou o pedido alternativo do banco para que a decisão judicial servisse como título hábil para o registro do imóvel em nome dos autores, considerando que os proprietários registrais não foram citados e não houve comprovação da execução extrajudicial e da carta de arrematação. O acórdão também manteve a multa diária imposta na sentença e majorou os honorários advocatícios para 15% do valor atualizado da causa.

4. Há quatro questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão recorrido em enfrentar pontos essenciais suscitados nos embargos de declaração; (II) saber se o extravio da carta de arrematação torna impossível a obrigação de outorgar escritura, justificando a resolução do contrato com perdas e danos; (III) saber se a justa causa decorrente da impossibilidade de cumprimento da obrigação exclui a aplicação de astreintes; e (IV) saber se a manutenção das astreintes em contexto de obrigação impossível caracteriza enriquecimento sem causa.

5. O dever de fundamentação do órgão julgador se limita à indicação do direito aplicável para solucionar a controvérsia, não sendo necessário refutar minuciosamente todos os argumentos das partes. O acórdão recorrido foi proferido com decisão expressa e fundamentada, sem omissões ou negativa de prestação jurisdicional.

6. O extravio da carta de arrematação não torna impossível a obrigação de outorgar escritura, pois o banco pode resolver a questão por meio de pedido de expedição de segunda via do documento, não havendo justificativa para a resolução do contrato.

7. A manutenção das astreintes é válida, pois o banco teve tempo suficiente para regularizar o registro do imóvel e não demonstrou justa causa para o descumprimento da obrigação.

8. A fixação de astreintes não caracteriza enriquecimento sem causa, pois tem caráter coercitivo e visa assegurar o cumprimento da obrigação de fazer.

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de Itaú Unibanco S.A. contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 161-166):

“Apelação. Ação de obrigação de fazer. Banco requerido arrematou imóvel em execução extrajudicial e depois alienou o bem aos autores. Autores quitaram o financiamento do imóvel, mas ainda não havia registro da carta de arrematação e o imóvel permanece em nome dos antigos mutuários. Alegação do Banco de impossibilidade jurídica do pedido porque houve extravio da carta de arrematação. Desacolhimento. Extrapio da carta de arrematação poderia ser resolvido pelo Banco. Sentença que condenou o requerido à obrigação de fazer consistente na regularização do imóvel perante o registro mantida. Pedido alternativo para que o título judicial possibilite o registro do imóvel em nome

dos autores. Desacolhimento. Proprietários registraes não foram citados e não há nos autos cópia da execução extrajudicial e da carta de arrematação. Inexistindo comprovação nos autos de que o Banco realmente adquiriu o imóvel, não haveria como permitir o registro em nome dos autores, sob pena de violação do princípio da continuidade registral. Recurso desprovido.”

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 168-183), além de dissídio jurisprudencial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(I) Arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional, já que o Tribunal de origem não teria enfrentado pontos essenciais suscitados nos embargos de declaração (resolução contratual, cláusula penal e astreintes), o que deveria ensejar novo julgamento ou, ao menos, prequestionamento ficto;

(II) Arts. 248 e 475 do Código Civil, pois a obrigação de outorgar escritura diante do extravio da carta de arrematação seria impossível, o que deveria impor a resolução do contrato com perdas e danos, não sendo adequada a condenação em obrigação de fazer que não poderia ser cumprida;

(III) Art. 537, § 1º, II, do Código de Processo Civil, pois a justa causa decorrente da impossibilidade de cumprimento (extravio do título registral) deveria excluir as astreintes, de modo que a manutenção da multa diária teria contrariado o comando legal;

(IV) Arts. 537 do Código de Processo Civil e 884 do Código Civil, pois a fixação e manutenção de astreintes, em contexto de obrigação impossível, teriam desvirtuado o caráter coercitivo da multa e conduzido a enriquecimento sem causa, razão pela qual a penalidade deveria ser afastada ou reduzida.

Contrarrazões ofertadas (e-STJ, fls. 205-212).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 213-215), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 240-261).

Contraminuta oferecida (e-STJ, fls. 264-271).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, os autores alegaram ter adquirido, por compromisso de compra e venda, imóvel retomado pelo agente financeiro em execução extrajudicial, com pagamento do preço e de débitos incidentes, mas não teriam recebido a escritura definitiva porque o banco teria extraviado a carta de arrematação que permitiria a regularização registral; propuseram ação de obrigação de fazer para compelir a outorga da escritura, com pedido subsidiário de indenização pelo valor de mercado do bem.

A sentença julgou procedente o pedido principal, condenando o réu a promover a regularização do imóvel no registro e, após, a outorgar a escritura definitiva no prazo de 60 dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada ao valor atualizado da causa, além de custas e

honorários fixados em 10% sobre o valor atualizado; considerou desnecessária a produção de provas (art. 355, I, do CPC) e entendeu prematura a fixação de perdas e danos, ficando prejudicado o pedido subsidiário (e-STJ, fls. 118-121).

No julgamento da apelação, inicialmente não se conheceu do recurso por prevenção da Primeira Câmara de Direito Privado, determinando-se a redistribuição (e-STJ, fls. 145-148); posteriormente, negou-se provimento, mantendo-se integralmente a sentença, sob o fundamento de que o extravio da carta de arrematação poderia ser resolvido pelo banco e que não caberia transformar a decisão judicial em título registral, por violação ao princípio da continuidade e ausência de citação dos proprietários registrais e de comprovação da execução extrajudicial, majorando-se os honorários para 15% (e-STJ, fls. 161-166).

De início, examino a alegada violação aos arts. 1.022, II, 1.025 e 489, § 1º, III e IV, do CPC. Sustenta-se que o acórdão recorrido teria sido genérico e omissivo, não enfrentando todos os argumentos apresentados nos embargos de declaração, em especial quanto à aplicação das normas dos arts. 475 e 537 do CPC, bem como dos arts. 248 e 475 do Código Civil de 2002.

A respeito da alegação de inadequação da tutela jurisdicional, deve-se enfatizar que não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente os argumentos formulados pelas partes. O dever de fundamentação se esgota na indicação do direito que entende cabível para solucionar a controvérsia posta no caso concreto, sendo adequada a motivação que, por si só, é suficiente para afastar as teses formuladas.

Apenas as omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão (v.g. AgInt no REsp 1.685.946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe de 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe de 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe de 19/3/2014).

Outrossim, impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"*(AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

Em acréscimo, destaco que o acórdão objurgado foi proferido com decisão expressa e fundamentada acerca da rejeição da argumentação desenvolvida pela instituição financeira recorrente quanto à inviabilidade de resolução do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, bem como sobre a plena viabilidade do cumprimento da obrigação de escrituração do instrumento de transferência de propriedade do bem imóvel em favor dos recorridos.

A irresignação não merece prosperar.

Desse modo, não se vislumbra a existência de nenhum dos vícios dos arts. 1.022, II, 1.025 e 489, § 1º, III e IV, do CPC.

Destaco do acórdão objetado pelo apelo nobre os trechos a seguir transcritos, que são bem elucidativos da controvérsia estabelecida entre as partes (e-STJ, fls. 164-166):

“O inconformismo da parte não procede, devendo subsistir a r. sentença. O banco réu era credor hipotecário em financiamento imobiliário firmado com os terceiros Araken Cardoso e Regina Helena Caetano Cardoso, contrato pactuado em 26/3/1997, tendo por objeto o imóvel 35.826 do CRI de Santos, havendo notícia nos autos da excussão extrajudicial da garantia na forma do Decreto-lei nº 70/66. Posteriormente, em 18/4/2011, os autores teriam arrematado o bem em leilão extrajudicial, celebrando “Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Retornado pelo Agente Financeiro” (fls. 27/29), pelo valor de R\$ 37.800,00 (35% do valor da avaliação de R\$ 170.000,00, com o desconto dos débitos apurados com IPTU de R\$ 26.800,00 e taxa condominial de R\$ 35.200,00), comprometendo-se o réu a outorgar escritura após pagamento do preço e registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, constando no contrato que:

“Cláusula 2.2: O título de propriedade do imóvel (Carta de Arrematação) encontra-se em poder do VENDEDOR e será levado para registro junto ao CRI competente, após a assinatura do presente instrumento. Cláusula 4: Formalização da compra: Tão logo o COMPRADOR cumpra pontualmente as obrigações assumidas neste instrumento e, estando o título de propriedade do imóvel devidamente registrado no CRI competente conforme o item 2.2. retro, o VENDEDOR obriga-se a concluir o negócio proposto e, consequentemente, outorga-lhe a correspondente escritura de venda e compra do imóvel, no prazo de 60 dias, ou conforme o caso, entregar o Termo de Quitação e Liberação da Garantia Fiduciária, no prazo legal”.

Houve pagamento do preço pelos autores (termo de quitação às fls. 30), mas o Banco requerido ainda não havia realizado o registro da carta de arrematação. (...) O requerido alegou que houve extravio da carta de arrematação expedida pelo agente fiduciário, o que tornaria impossível a transferência de propriedade para o Banco, propondo a resolução por inadimplemento do vendedor, com pagamento da cláusula considerando o valor de avaliação do imóvel à época do negócio de R\$ 170.000,00, na forma da cláusula 5ª do contrato que previa: “Cláusula Penal: Em caso de inadimplemento deste compromisso de compra e venda que ocasione sua resolução e sendo necessário o ajuizamento de medida judicial, o infrator estará sujeito a multa de 10% (dez por cento) do valor total do negócio, mais custas judiciais e honorários advocatícios na ordem de 20% do valor da causa”. Sem razão, contudo. O alegado extravio da carta de arrematação emitida pelo agente fiduciário poderia ser resolvido tanto extra como judicialmente pelo Banco, inclusive por simples pedido de expedição de segunda via, não havendo impossibilidade jurídica do pedido. Dessa forma, não há que se falar em afastamento da multa diária imposta, eis que o contrato fora assinado em abril de 2011 e o Banco teve tempo mais do que suficiente para tomar todas as medidas necessárias para regularizar o registro do imóvel. O pedido alternativo do Banco para que a decisão judicial sirva como título hábil para o registro junto ao CRI também não pode ser acolhido, eis que os proprietários registrares não integram a lide e não houve juntada da execução extrajudicial movida em face de Araken Cardoso e Regina Helena Caetano Cardoso e da mencionada carta de arrematação. Ora, inexistindo comprovação nos autos de que o Banco realmente adquiriu o imóvel, não haveria como permitir o registro em nome dos autores, sob pena de violação do princípio da

continuidade registral, segundo o qual não há que se excluir nenhum dos adquirentes da cadeia de transferência de propriedade do imóvel. Por conseguinte, não haveria como na presente ação passar o imóvel sub judice do nome dos terceiros Araken Cardoso e Regina Helena Caetano Cardoso para os autores sem que seja efetuado o registro para o nome do Banco. Dessa forma, cabe ao Banco requerido primeiro providenciar a regularização da sua aquisição do imóvel perante o registro, para depois realizar a outorga da escritura aos autores. Por fim, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a verba honorária para 15% do valor atualizado da causa.”

No contexto da controvérsia suscitada entre as partes, entendo que não foi demonstrada pela recorrente, de forma adequada e inequívoca, a alegada violação ou negativa de vigência aos arts. 475 e 537 do CPC, bem como dos arts. 248 e 475 do Código Civil de 2002, cuja aplicação foi pretendida pela parte interessada no âmbito do julgamento pelas instâncias ordinárias de pretensão formulada a propósito do cumprimento específico de obrigação de fazer decorrente de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Na verdade, no caso concreto, o acórdão proferido pelo Tribunal de origem decidiu de forma cristalina e fundamentada, sem incidir em quaisquer omissões ou negativa de prestação jurisdicional, rejeitando as pretensões de mérito deduzidas pela parte obrigada ao cumprimento de obrigação de fazer, mesmo diante do extravio de carta de arrematação anterior.

Ante todo o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Honorários advocatícios recursais majorados no percentual de 2% sobre o montante fixado nas instâncias ordinárias.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.560.362 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0030281-7

Número de Origem:

10052341120208260562 1005234112020826056250000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

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 : ITAU UNIBANCO S.A

ADVOGADO : JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA - SC011985

AGRAVADO : CARLOS ALEXANDRE VIEIRA MARIN

AGRAVADO : PRISCILA GOMES MARIN

ADVOGADA : JULIANA CARNACCHIONI TRIBINO - SP195775

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, 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 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 fevereiro de 2026