



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2631486 - DF (2024/0164759-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **CONDOMÍNIO SOLAR DE BRASÍLIA**
ADVOGADOS : **MÁRIO GILBERTO DE OLIVEIRA - DF004785**
JOSE WELLINGTON MEDEIROS DE ARAUJO - DF006130
GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189
CARLA DANIELLI SOARES OLIVEIRA - DF025375
MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA FILHO - DF041153
AGRAVADO : **MAXIMO AURELIANO SANTOS SALLES - ESPÓLIO**
REPR. POR : **GERSONETE HELENO DE SOUSA - INVENTARIANTE**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR ESPECIAL**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DEMARCAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 501 DO CPC. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. SÚMULAS 7/STJ E 283/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em ação de adjudicação compulsória, na qual se discute a possibilidade de suprir omissões de terceiros na complementação de documentos necessários ao registro de imóvel adquirido pelo recorrente, bem como a adequação da via eleita para a regularização fundiária e demarcação do imóvel.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem, em violação do art. 1.022, II, do CPC; (ii) é possível aplicar o art. 501 do CPC para suprir omissões de terceiros na complementação de documentos registrares; (iii) o recorrente demonstrou adequadamente o dissídio jurisprudencial; (iv) a análise da controvérsia demanda reexame de provas, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

3. Não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional o simples fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado pelo recorrente. O Tribunal de origem enfrentou de forma clara e fundamentada todas as questões relevantes para a solução da lide, não havendo violação ao art. 1.022 do CPC.
4. A ação de adjudicação compulsória não é via adequada para corrigir vícios registrais ou promover a regularização fundiária, sendo limitada ao suprimento da declaração de vontade do promitente vendedor. A ausência de matrícula individualizada do imóvel inviabiliza a adjudicação compulsória, em respeito aos princípios da continuidade registral e da especialidade objetiva.
5. O recorrente não demonstrou o dissídio jurisprudencial de forma adequada, limitando-se a transcrever ementas sem realizar o cotejo analítico exigido, atraindo a incidência da Súmula 283/STF. Ademais, a análise da controvérsia demandaria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.
6. A condenação em honorários advocatícios foi mantida, com majoração em 5% sobre o valor da causa, limitada a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, em virtude da rejeição do agravo.
7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2631486 - DF (2024/0164759-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **CONDOMÍNIO SOLAR DE BRASÍLIA**
ADVOGADOS : **MÁRIO GILBERTO DE OLIVEIRA - DF004785**
JOSE WELLINGTON MEDEIROS DE ARAUJO - DF006130
GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189
CARLA DANIELLI SOARES OLIVEIRA - DF025375
MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA FILHO - DF041153
AGRAVADO : **MAXIMO AURELIANO SANTOS SALLES - ESPÓLIO**
REPR. POR : **GERSONETE HELENO DE SOUSA - INVENTARIANTE**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR ESPECIAL**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DEMARCAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 501 DO CPC. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. SÚMULAS 7/STJ E 283/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em ação de adjudicação compulsória, na qual se discute a possibilidade de suprir omissões de terceiros na complementação de documentos necessários ao registro de imóvel adquirido pelo recorrente, bem como a adequação da via eleita para a regularização fundiária e demarcação do imóvel.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem, em violação do art. 1.022, II, do CPC; (ii) é possível aplicar o art. 501 do CPC para suprir omissões de terceiros na complementação de documentos registrares; (iii) o recorrente demonstrou adequadamente o dissídio jurisprudencial; (iv) a análise da controvérsia demanda reexame de provas, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

3. Não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional o simples fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado pelo recorrente. O Tribunal de origem enfrentou de forma clara e fundamentada todas as questões relevantes para a solução da lide, não havendo violação ao art. 1.022 do CPC.
4. A ação de adjudicação compulsória não é via adequada para corrigir vícios registrais ou promover a regularização fundiária, sendo limitada ao suprimento da declaração de vontade do promitente vendedor. A ausência de matrícula individualizada do imóvel inviabiliza a adjudicação compulsória, em respeito aos princípios da continuidade registral e da especialidade objetiva.
5. O recorrente não demonstrou o dissídio jurisprudencial de forma adequada, limitando-se a transcrever ementas sem realizar o cotejo analítico exigido, atraindo a incidência da Súmula 283/STF. Ademais, a análise da controvérsia demandaria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.
6. A condenação em honorários advocatícios foi mantida, com majoração em 5% sobre o valor da causa, limitada a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, em virtude da rejeição do agravo.
7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONDOMÍNIO SOLAR DE BRASÍLIA (CONDOMÍNIO SOLAR) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, de relatoria do Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DEMARCAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL. DEMANDA INADEQUADA AO FIM PRETENDIDO. 1. A ação de adjudicação compulsória tem por objetivo fazer com que aquele que se comprometeu a transferir a propriedade seja compelido a cumprir sua obrigação, sob pena de ver substituída sua vontade pelo pronunciamento judicial. Essa providência é utilizada como instrumento efetivo de consolidação do domínio (art. 1.227 CC), diante da não confirmação do negócio de venda e compra. Já o art. 501 do CPC consagra o expediente autorizando que o juiz crie o título de transmissão do domínio, qual seja, a sentença que substituiu a vontade do vendedor e objeto de injusta. 2. No caso dos autos, diante dos pedidos realizados com o fim de alcançar as exigências cartorárias, constata-se que se pretende a correção de vícios

registrais, bem como a devida demarcação do imóvel, não sendo possível se utilizar da via da adjudicação compulsória para tal fim. 3. Apelo não provido. (e-STJ, fls. 764-772)

Os embargos de declaração de CONDOMÍNIO SOLAR foram rejeitados (e-STJ, fls. 821-831)

Nas razões do agravo, CONDOMÍNIO SOLAR apontou (1) que a decisão agravada incorreu em erro ao aplicar a Súmula 7/STJ, pois a questão discutida nos autos é eminentemente de direito, relacionada a interpretação do art. 501 do CPC; (2) que houve negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem, em violação do art. 1.022, II, do CPC, ao não enfrentar adequadamente os itens 3 e 4 da Exigência nº 190748 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF, os quais seriam impossíveis de cumprimento pelo agravante; (3) que a decisão agravada equivocou-se ao afirmar que não houve cotejo analítico entre os acórdãos impugnado e paradigma, pois o agravo demonstrou a similitude fática e jurídica entre os casos; (4) que a decisão agravada desconsiderou a possibilidade de aplicação do art. 501 do CPC para suprir a omissão de terceiros na complementação de documentos necessários ao registro do imóvel.

Houve apresentação de contraminuta pelo ESPÓLIO DE MÁXIMO AURELIANO SANTOS SALLES (ESPÓLIO), defendendo que (1) a decisão agravada foi acertada ao aplicar a Súmula 7/STJ, pois a análise da controvérsia demandaria reexame de provas; (2) não houve violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem enfrentou todas as questões relevantes; (3) o agravante não demonstrou o dissídio jurisprudencial de forma adequada, deixando de realizar o cotejo analítico exigido; (4) a pretensão do agravante é incompatível com a via da adjudicação compulsória, conforme decidido pelo Tribunal de origem (e-STJ, fls. 948-954).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, CONDOMÍNIO SOLAR apontou (1) violação do art. 1.022, II, do CPC, sustentando que o Tribunal de origem deixou de enfrentar questões essenciais ao deslinde da controvérsia, especialmente os itens 3 e 4 da Exigência nº 190748 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF, que seriam impossíveis de cumprimento pelo recorrente; (2) violação do art. 501 do CPC,

argumentando que a sentença deveria suprir a omissão de terceiros na complementação de documentos necessários ao registro do imóvel, produzindo os efeitos da declaração de vontade não emitida; (3) dissídio jurisprudencial, indicando acórdãos do TJSP e do TJRS que teriam decidido de forma diversa em casos semelhantes, reconhecendo a possibilidade de adjudicação compulsória mesmo diante de irregularidades registrais.

Houve apresentação de contrarrazões pelo ESPÓLIO DE MÁXIMO AURELIANO SANTOS SALLES, defendendo que (1) não houve negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem enfrentou todas as questões relevantes; (2) a aplicação do art. 501 do CPC é incompatível com a pretensão do recorrente, que busca a correção de vícios registrais e a demarcação do imóvel, o que extrapola os limites da adjudicação compulsória; (3) o recorrente não demonstrou o dissídio jurisprudencial de forma adequada, deixando de realizar o cotejo analítico exigido; (4) a análise da controvérsia demandaria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 /STJ. (e-STJ, fls. 901-914)

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação de adjudicação compulsória ajuizada pelo CONDOMÍNIO SOLAR DE BRASÍLIA em face do ESPÓLIO DE MÁXIMO AURELIANO SANTOS SALLES, visando compelir o espólio a cumprir obrigações necessárias ao registro de uma gleba de terras com 52 hectares, situada no Distrito Federal, adquirida pelo recorrente por meio de escritura pública de compra e venda.

O Juízo de primeira instância extinguiu o processo sem resolução de mérito, com fundamento na inadequação da via eleita, entendendo que a pretensão do autor extrapolava os limites da adjudicação compulsória, pois envolvia a correção de vícios registrais e a demarcação do imóvel.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios manteve a sentença, destacando que a adjudicação compulsória não pode ser utilizada para suprir irregularidades registrais ou para promover a regularização fundiária.

CONDOMÍNIO SOLAR interpôs recurso especial, alegando violação dos arts. 1.022 e 501 do CPC, bem como dissídio jurisprudencial, mas teve seu apelo inadmitido pela Presidência do TJDFT, sob os fundamentos de incidência da Súmula 7 /STJ, ausência de cotejo analítico e falta de violação a dispositivo de lei federal.

Objetivo recursal

Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em ação de adjudicação compulsória, na qual se discute a possibilidade de suprir omissões de terceiros na complementação de documentos necessários ao registro de imóvel adquirido pelo recorrente.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem, em violação do art. 1.022, II, do CPC; (ii) é possível aplicar o

art. 501 do CPC para suprir omissões de terceiros na complementação de documentos registraes; (iii) o recorrente demonstrou adequadamente o dissídio jurisprudencial; (iv) a análise da controvérsia demanda reexame de provas, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

(1) Da ausência de violação do art. 1.022, II, do CPC e incidência da Súmula 7 do STJ

CONDOMÍNIO SOLAR alega que o Tribunal de origem deixou de enfrentar questões essenciais ao deslinde da controvérsia, especialmente os itens 3 e 4 da Exigência nº 190748 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF, que seriam impossíveis de cumprimento.

Contudo, sem razão.

O acórdão recorrido enfrentou de forma clara e fundamentada todas as questões relevantes para a solução da lide.

Conforme destacado na decisão de admissibilidade, *a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, consoante se depreende da análise do acórdão recorrido.*

Além disso, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte, conforme a jurisprudência pacífica do STJ, assim ementada:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE COLETIVO EMPRESARIAL. MIGRAÇÃO PARA PLANO INDIVIDUAL. 1 . ART. 1.022. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO . VÍCIO NÃO CONFIGURADO. 2. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO QUE, POR SI SÓ, MANTERIAM A DECISÃO. SÚMULAS N . 283 E 284/STF. 3. CONCLUSÃO PAUTADA NO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REEXAME INVIÁVEL . SÚMULA N. 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. Os embargos de declaração se revestem de índole particular e fundamentação vinculada, cujo objetivo é o esclarecimento do verdadeiro sentido de uma decisão eivada de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (art. 1.022 do CPC /2015), não possuindo natureza de efeito modificativo . Outrossim, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte. 2. Tendo o Tribunal de origem motivado adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, não há afirmar que a Corte estadual não se pronunciou sobre o pleito da ora recorrente, apenas pelo fato de ter o julgado recorrido decidido contrariamente à pretensão da parte. 3 . É inviável o recurso especial que deixa de impugnar fundamento suficiente do acórdão recorrido, atrelando suas razões a violação de lei federal ou dissídio pretoriano, por se tratar de recurso de fundamentação vinculada, sob pena de

incidência das Súmulas n. 283 e 284, ambas do Supremo Tribunal Federal. 4. A conclusão esposada no acórdão recorrido está calcada em premissas fáticas e probatórias, de forma que rever o entendimento do Tribunal de origem demandaria reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. 5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1.980.064/SP 2022/0013885-5, Julgamento: 9/5/2022, TERCEIRA TURMA, DJe 11/5/2022)

De fato, as questões controvertidas receberam tratamento completo e adequadamente justificado pelo órgão jurisdicional, não obstante a rejeição das teses sustentadas pela recorrente, de modo que inexistente ofensa ao art.1.022 do CPC.

Conforme jurisprudência consolidada desta Corte, não se verifica negativa de prestação jurisdicional quando o julgado oferece fundamentação idônea para a resolução do litígio, ainda que em direção oposta à almejada pelo recorrente, decidindo completamente a matéria em discussão, tal qual ocorreu na presente hipótese:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL . INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE DECIDIU TODAS AS QUESTÕES POSTAS DE MANEIRA INTEGRAL E COM FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. AVALIAÇÃO. IMÓVEL . OFICIAL DE JUSTIÇA. VALIDADE. LEGALIDADE. PRESUNÇÃO RELATIVA . NOVA AVALIAÇÃO. DESNECESSIDADE. SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA. REQUISITOS . AUSÊNCIA. PREJUÍZO AO CREDOR. DEMONSTRADO. REVISÃO DESTE ENTENDIMENTOS . IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 7/STJ. ADEQUAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. DECISÃO QUE SEGUE MANTIDA . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp 1.724.597/DF 2020/0164688-1, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Julgamento: 19/4/2021, TERCEIRA TURMA, DJe 22/4/2021)

Assim, não há falar em negativa de prestação jurisdicional. Não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional o simples fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado pelo recorrente, conforme jurisprudência pacífica desta Corte superior, assim ementada:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO AO ART . 535, II, DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. OFENSA AO ART. 333, I, DO CPC . REGRA DE DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DA PROVA. A PROVA COMPETE A QUEM ALEGA. VIOLAÇÃO AO ART. 27 DA LC 123/06 . NÃO CONFIGURADO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1 . Não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional o simples fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado pelo recorrente. 2. Conforme a regra de distribuição do ônus da prova prevista no CPC/73, a prova compete a

quem alega. Portanto, caberia ao recorrente demonstrar a suposta ocultação maliciosa das contas bancárias pelo recorrido . 3. Rever a conclusão das instâncias ordinárias acerca da produção probatória, em especial, quanto à incorreção do laudo pericial produzido, encontra óbice na Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1.787.502/SP 2017/0203370-4, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Julgamento: 24/4/2023, QUARTA TURMA, DJe 27/4/2023)

O Tribunal de origem apreciou fundamentadamente a controvérsia, não padecendo o julgado de erro, omissão, contradição ou obscuridade (e-STJ, fl. 917).

A jurisprudência do STJ é pacífica ao afirmar que: (...) *o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio* (AgInt no AREsp n. 1.500.162 /SP, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 29/11/2019).

O recorrente argumenta ainda que a questão discutida nos autos é eminentemente de direito, não demandando reexame de provas.

Mas, razão não lhe assiste.

A análise da controvérsia, conforme destacado no acórdão recorrido, envolve a verificação de fatos e provas, especialmente no que tange à extensão do imóvel e às exigências cartorárias.

O próprio recorrente, em sua peça inicial, requereu a realização de perícia para demarcação do imóvel, evidenciando a necessidade de análise probatória (e-STJ, fl. 767).

Nesse contexto, a Súmula 7/STJ é aplicável, vedando o reexame de matéria fática em recurso especial. A jurisprudência do STJ é clara ao afirmar que *a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial* (Súmula 7/STJ).

Assim, a alegação de omissão não se sustenta, sendo evidente que o recorrente busca apenas rediscutir o mérito da decisão.

(2) Da inadequação da via da adjudicação compulsória

CONDOMÍNIO SOLAR sustenta que a sentença deveria suprir a omissão de terceiros na complementação de documentos necessários ao registro do imóvel, produzindo os efeitos da declaração de vontade não emitida, nos termos do art. 501 do CPC.

O acórdão recorrido foi categórico ao afirmar que *a pretensão posta, em verdade, não busca suplantar a manifestação de vontade do réu, mas sim verdadeira regularização fundiária por via oblíqua* (e-STJ, fl. 768).

A ação de adjudicação compulsória tem finalidade específica, sendo inadequada para corrigir vícios registrais ou promover a regularização fundiária, conforme destacado: *A prática tem mostrado que, muitas vezes, a ação de adjudicação*

compulsória é usada até como expediente para suprir irregularidades graves relativas ao registro do imóvel (e-STJ, fl. 769).

Ademais, a regularização fundiária prévia é condição necessária ao cumprimento das exigências cartorárias, o que extrapola os limites da presente ação.

Essa interpretação está em consonância com precedentes do STJ, que reconhecem a impossibilidade de adjudicação compulsória na ausência de regularização registral prévia.

Nesse sentido.

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.

Conforme assinala o eminente Relator do REsp 1.851.104/SP, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, a ação de adjudicação compulsória, qualificada como ação de execução em sentido lato, transcende a mera condenação, prescindindo de ulterior execução típica.

Por essa razão, a existência de imóvel registrável constitui condição específica e indispensável da ação de adjudicação compulsória, de sorte que a averbação do desmembramento do bem, devidamente aprovada configura formalidade prévia que necessariamente deve preceder o registro da área desmembrada.

O ilustre Relator igualmente enfatiza a ocorrência de consequências deletérias advindas de eventual intervenção judicial que, por via oblíqua, determine a abertura de matrícula de áreas desprovidas de individualização.

Tal providência não encontra respaldo nos princípios da instrumentalidade das formas, da economia processual ou mesmo da cooperação, porquanto a ausência de individualização do imóvel constitui circunstância que não comporta adequação nos mesmos autos.

O acórdão do TJDFT expressamente consignou:

(...)Nesse passo, além dos pedidos realizados com o fim de alcançar as exigências cartorárias, constata-se que se pretende a correção de vícios registrais, bem como a demarcação do imóvel e sua regularização, não sendo possível se utilizar da via da adjudicação compulsória para tal fim. No caso, os limites do imóvel aguardam efetiva definição. (e-STJ, fls.763-779)

Portanto, tem-se como requisitos para a adjudicação compulsória: a) a existência de obrigação derivada de contrato de promessa de compra e venda de imóvel; b) a quitação do preço pelo promitente comprador; e c) a recusa do promitente- vendedor em outorgar a escritura.

Na espécie, o obstáculo reside na falta de individualização do imóvel consistente em uma gleba de terras com 52ha, 00a, 00ca, objeto da Matrícula nº R.4 /34741, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal, destacada de uma área maior com 66ha, 00a,00ca, do Quinhão 11, no lugar denominado `Serrinha', na Fazenda `Taboquinha', com limites e confrontações definidos na Matrícula nº 34.741 daquele Serviço Registral e em relação a área do lote 16 da quadra L do loteamento denominado Parque Viana, com área total de 250 metros quadrados.

Para que a adjudicação compulsória seja viável, é imprescindível que o imóvel objeto da ação possua matrícula própria e individualizada no registro de

imóveis, respeitando-se os princípios da continuidade registral e da especialidade objetiva.

Esses princípios determinam que cada imóvel seja registrado de forma precisa e contínua no sistema registral, garantindo a segurança jurídica e a plena identificação da titularidade e da extensão do bem.

A especialidade objetiva, um dos pilares fundamentais do sistema registral brasileiro, exige que cada bem imóvel seja perfeitamente individualizado e descrito no registro, de modo a não gerar dúvidas quanto aos seus limites, confrontações e área. Sem essa individualização, não há como se proceder à transferência registral, porquanto inexistente objeto jurídico determinado a ser adjudicado.

Por sua vez, o princípio da continuidade registral determina que as modificações na titularidade do imóvel sigam uma sequência lógica e ininterrupta no registro, sendo vedado qualquer ato que rompa essa cadeia. A adjudicação compulsória de fração ideal não individualizada violaria esse preceito, criando hiato registral incompatível com o ordenamento jurídico.

Sem a matrícula própria e individualizada da fração pretendida, não há como adjudicar compulsoriamente o bem, uma vez que a ordem judicial de transferência da titularidade seria materialmente inexecutável, além de violar os princípios registrares mencionados.

A adjudicação compulsória não substitui as etapas necessárias de desdobro e regularização formal no cartório de registro de imóveis, não sendo a via adequada para cancelamento de prenotação de compromisso de compra e venda anterior nem para resolução dos vícios registrares identificados. CONDOMÍNIO SOLAR tenta utilizar instituto jurídico específico para fins diversos de sua finalidade legal, o que viola o princípio da adequação procedimental.

Com efeito, enquanto a fração não for desmembrada e devidamente individualizada em matrícula própria, com descrição específica de seus limites e confrontações, e cancelamento de todas as prenotações, a pretensão de adjudicação compulsória não pode prosperar, por impossibilidade jurídica do pedido.

O art. 16, 2º, do Decreto-lei nº 58/1987, exige que o imóvel seja individualizado quanto a matrícula, ou seja, passível de registro, para que a parte tenha interesse-adequação em pleitear a adjudicação compulsória

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a adjudicação compulsória pressupõe a existência de matrícula individualizada do imóvel objeto da promessa de compra e venda, não sendo possível adjudicar fração ideal de terreno maior.

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 1.297.784/DF 2011/0297768-5, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 16/9/2014, T4 - QUARTA TURMA, DJe 24/9/2014)

Logo, já se antevê que eventual sentença de procedência jamais ingressará no Registro de Imóveis pois não há correta descrição e matrícula individualizada do imóvel que se pretende adjudicar, fato este que inviabiliza o prosseguimento de adjudicação compulsória.

Nessas circunstâncias, de rigor a extinção do feito pela ausência de pressupostos processuais necessários para o regular desenvolvimento da demanda.

Ante o exposto, forçoso prover o recurso para extinguir o feito, sem resolução de mérito, com fulcro no art. 485, IV, do CPC

Assim, a decisão recorrida encontra-se em perfeita consonância com a jurisprudência consolidada.

(3) Da ausência de cotejo analítico

O recorrente alega dissídio jurisprudencial, indicando acórdãos do TJSP e do TJRS que teriam decidido de forma diversa em casos semelhantes.

Contudo, sem razão.

O recorrente não realizou o cotejo analítico exigido para a configuração do dissídio jurisprudencial, limitando-se a transcrever ementas sem demonstrar a similitude fática e jurídica entre os casos.

Conforme destacado na decisão de admissibilidade, *é entendimento pacífico dessa Corte que a parte deve proceder ao cotejo analítico entre os arestos confrontados e transcrever os trechos dos acórdãos que configurem o dissídio jurisprudencial, sendo insuficiente, para tanto, a mera transcrição de ementas* (e-STJ, fl. 918).

Ademais, os acórdãos indicados pelo recorrente tratam de situações distintas, não guardando similitude com o caso em análise.

(4) Da falta de impugnação específica

O recorrente não enfrentou todos os fundamentos da decisão recorrida, especialmente no que tange à necessidade de regularização fundiária.

A despeito de tais alegações, não prospera o insurgimento.

A decisão recorrida destacou que *a regularização fundiária prévia se revela como condição necessária ao cumprimento das demais exigências* (e-STJ, fl. 768).

O recorrente, contudo, não impugnou esse fundamento de forma específica, atraindo a incidência da Súmula 283/STF, que dispõe que *é inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles*.

Assim, a ausência de impugnação específica inviabiliza o conhecimento do recurso.

Diante do exposto, fica evidente que as alegações do recorrente carecem de fundamento jurídico e probatório, sendo acertada a decisão do Tribunal de origem ao inadmitir o recurso especial.

A análise detalhada dos autos e a aplicação da jurisprudência consolidada demonstram que não há se falar em violação dos dispositivos legais apontados, tampouco em dissídio jurisprudencial. Por essas razões, o agravo em recurso especial não merece prosperar.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ESPÓLIO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o meu voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.631.486 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0164759-3

Número de Origem:

00504656320088070001 07317668920228070001 20080110635590 504656320088070001
7317668920228070001

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO SOLAR DE BRASÍLIA

ADVOGADOS : MÁRIO GILBERTO DE OLIVEIRA - DF004785

JOSE WELLINGTON MEDEIROS DE ARAUJO - DF006130

GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189

CARLA DANIELLI SOARES OLIVEIRA - DF025375

MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA FILHO - DF041153

AGRAVADO : MAXIMO AURELIANO SANTOS SALLES - ESPÓLIO

REPR. POR : GERSONETE HELENO DE SOUSA - INVENTARIANTE

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR
ESPECIAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025