



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2653796 - RJ(2024/0194202-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
 DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
 TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
 MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : **HELIO FELDMAN**
AGRAVADO : **CRISTIANE ORVELIN SLEMAN FELDMAN**
ADVOGADOS : **DJAIR FERNANDO CERUTTI - RJ059658**
 MARIA IRINEIA PEREIRA DE ABREU - RJ031972

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL E AUSÊNCIA DE OMISSÃO NA FUNDAMENTAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela aplicação da Súmula n. 83 do STJ quanto aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, da Súmula n. 7 do STJ pelo óbice ao reexame de fatos e provas, e da Súmula n. 5 do STJ quanto à interpretação de cláusulas contratuais.
2. A controvérsia trata de ação de adjudicação compulsória destinada à outorga de escritura definitiva de compra e venda.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para determinar a adjudicação compulsória do imóvel, substituindo a declaração de vontade da ré e fixando honorários em 10% sobre o valor da causa.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, rejeitou as preliminares, confirmou a adjudicação compulsória e majorou os honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve ausência de fundamentação e omissão no acórdão, violando os arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC; e (ii) saber se deve ser reconhecida a ilegitimidade passiva com fundamento no art. 485, VI, do CPC, por não participação no negócio jurídico com os autores e ausência de relação com o imóvel desde 1977.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, pois o Tribunal de origem examinou de modo claro e objetivo a legitimidade passiva à luz da propriedade registral, sendo incabível rediscussão do mérito por embargos de declaração.

7. A ação de adjudicação compulsória pode ser proposta diretamente contra o proprietário registral; estando o acórdão alinhado à jurisprudência desta Corte, incide a Súmula n. 83 do STJ.

8. O reconhecimento de ilegitimidade passiva demandaria reexame do conjunto fático-probatório delineado no acórdão recorrido, hipótese vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC quando o acórdão enfrenta as questões relevantes e fundamenta a legitimidade passiva com base na propriedade registral. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se harmoniza com a orientação desta Corte sobre a possibilidade de exigir a outorga diretamente do proprietário registral. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a pretensão de rever a legitimidade passiva por demandar reexame de fatos e provas.”

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, parágrafo único, II, 485, VI, 373, I e II, 85, § 11, e 1.025; CC, arts. 1.417 e 1.418.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AREsp n. 1.979.243/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025; STJ, REsp n. 2.165.416/TO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, AREsp n. 2.813.597/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025.

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 parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2653796 - RJ(2024/0194202-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
 DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
 TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
 MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : **HELIO FELDMAN**
AGRAVADO : **CRISTIANE ORVELIN SLEMAN FELDMAN**
ADVOGADOS : **DJAIR FERNANDO CERUTTI - RJ059658**
 MARIA IRINEIA PEREIRA DE ABREU - RJ031972

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL E AUSÊNCIA DE OMISSÃO NA FUNDAMENTAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela aplicação da Súmula n. 83 do STJ quanto aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, da Súmula n. 7 do STJ pelo óbice ao reexame de fatos e provas, e da Súmula n. 5 do STJ quanto à interpretação de cláusulas contratuais.
2. A controvérsia trata de ação de adjudicação compulsória destinada à outorga de escritura definitiva de compra e venda.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para determinar a adjudicação compulsória do imóvel, substituindo a declaração de vontade da ré e fixando honorários em 10% sobre o valor da causa.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, rejeitou as preliminares, confirmou a adjudicação compulsória e majorou os honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve ausência de fundamentação e omissão no acórdão, violando os arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC; e (ii) saber se deve ser reconhecida a ilegitimidade passiva com fundamento no art. 485, VI, do CPC, por não participação no negócio jurídico com os autores e ausência de relação com o imóvel desde 1977.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, pois o Tribunal de origem examinou de modo claro e objetivo a legitimidade passiva à luz da propriedade registral, sendo incabível rediscussão do mérito por embargos de declaração.

7. A ação de adjudicação compulsória pode ser proposta diretamente contra o proprietário registral; estando o acórdão alinhado à jurisprudência desta Corte, incide a Súmula n. 83 do STJ.

8. O reconhecimento de ilegitimidade passiva demandaria reexame do conjunto fático-probatório delineado no acórdão recorrido, hipótese vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC quando o acórdão enfrenta as questões relevantes e fundamenta a legitimidade passiva com base na propriedade registral. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se harmoniza com a orientação desta Corte sobre a possibilidade de exigir a outorga diretamente do proprietário registral. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a pretensão de rever a legitimidade passiva por demandar reexame de fatos e provas.”

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, parágrafo único, II, 485, VI, 373, I e II, 85, § 11, e 1.025; CC, arts. 1.417 e 1.418.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AREsp n. 1.979.243/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025; STJ, REsp n. 2.165.416/TO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, AREsp n. 2.813.597/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. (em recuperação judicial) contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pela Súmula n. 83 do STJ aplicada à tese de violação do art. 489,

§ 1º, IV, e do art. 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, pela Súmula n. 7 do STJ quanto à pretensão de reexame fático-probatório e pela Súmula n. 5 do STJ em relação à interpretação de cláusulas contratuais.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 412-416.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em apelação cível nos autos de ação de adjudicação compulsória.

O julgado foi assim ementado (fls. 305-306):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS. LEGITIMIDADE DA RÉ. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 1. Ação de adjudicação compulsória destinada à outorga definitiva de escritura de compra e venda. Art. 1.417 e 1.418 do CC. 2. Irresignação do réu. Rejeitadas as preliminares de ilegitimidade passiva, inépcia da petição inicial e do valor atribuído à causa. 3. Cadeia dos contratos e quitação do preço devidamente demonstrados. Parte autora comprovou a aquisição dos direitos sobre o imóvel discriminado na peça exordial, bem como a quitação do bem. 4. Autores que cumpriram as obrigações assumidas no pacto, nada a justificar a recusa da ré na outorga da escritura de compra e venda, documento hábil para regularizar sua titularidade no RGI. 5. Recusa para o cumprimento da obrigação, pois, mesmo após a propositura da ação, a ré não se prontificou a promover a outorga da escritura definitiva. 6. Comprovado o fato constitutivo do direito alegado, não tendo a Ré logrado êxito em demonstrar qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da Autora, nos termos do art. 373, I e II, do CPC. 7. Manutenção da sentença prolatada. Desprovimento do recurso.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 340):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS. LEGITIMIDADE DA RÉ. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

DESPROVIMENTO DO RECURSO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. REJEIÇÃO. 1. Ação de adjudicação compulsória destinada à outorga definitiva de escritura de compra e venda. Art. 1.417 e 1.418 do CC. 2. Acórdão embargado que negou provimento ao recurso e manteve a sentença. 3. Declaratórios manejados que apontam a suposta existência de omissão no aresto, além de possuírem intuito de prequestionamento, requisito admitido implicitamente para a abertura da instância especial, desde que haja o debate acerca da matéria controvertida, como no caso. 4. Inexistência dos referidos vícios. 5. Pretensão de rediscussão da matéria de mérito pela via dos embargos de declaração. Impossibilidade. 6. Embargos rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 489, da Lei n. 13.105/2015, visto que o acórdão não enfrentou “todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador”, sobretudo quanto à inexistência de participação da recorrente nos atos da execução e na compra e venda subsequente, e 1.022, da Lei n. 13.105/2015, porque os embargos de declaração foram rejeitados sem sanar omissões relevantes quanto à falta de análise específica dos pontos suscitados, à ausência de fundamentação suficiente, à obscuridade sobre a legitimidade passiva e à contradição entre reconhecer a propriedade registral e afirmar desnecessidade de participação da vendedora contratual; e

b) 485, da Lei n. 13.105/2015, pois o acórdão teria deixado de reconhecer a ilegitimidade passiva da recorrente, que não participou do negócio jurídico com os autores e não detém relação com o imóvel desde 1977, impondo-lhe ônus de sucumbência e obrigação decorrente de contrato celebrado com terceiro.

Requer o provimento do recurso para que se declare a nulidade do acórdão por ausência de fundamentação, com base no art. 489, § 1º, IV, e no art. 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, e para que se reconheça a ilegitimidade passiva da recorrente, com o afastamento dos ônus de sucumbência; Requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça, com

fundamento no art. 1.025 do Código de Processo Civil, as omissões apontadas nos embargos de declaração e se considerem incluídos no acórdão os elementos suscitados para fins de prequestionamento (fls. 349-359).

Contrarrazões às fls. 370-375.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de adjudicação compulsória em que a parte autora pleiteou a outorga definitiva de escritura de compra e venda do imóvel descrito, com substituição judicial da declaração de vontade e condenação da ré ao pagamento de custas e honorários. O valor da causa foi fixado em R\$ 291.906,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para determinar a adjudicação compulsória do imóvel, valendo a sentença como substitutiva da vontade da ré, e condenou a ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa (fls. 307-310).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, rejeitou as preliminares de ilegitimidade passiva, inépcia da inicial e impugnação ao valor da causa, confirmou a adjudicação compulsória e majorou os honorários para 12% do valor da condenação (fls. 315-318).

I - Arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil

No caso, o Tribunal de origem asseverou a inexistência de omissão no acórdão, nos seguintes moldes (fls. 344-345):

Ressalte-se que, da leitura das razões dos embargos, se infere que a recorrente pretende rediscutir matéria de mérito pela via dos aclaratórios, o que não se revela cabível.

A alegação de que o julgamento foi omissivo, pois não se pronunciou sobre o argumento de que o embargante não fez parte dos atos praticados na ação de execução na qual o imóvel foi adquirido, nem na transação de compra e venda conduzida pelos embargados, não deve prosperar.

Isso porque, o julgado se manifestou expressamente sobre as referidas alegações. Vejamos:

(...) Contudo, é o nome do apelante que consta na certidão de ônus reais do registro de imóveis como proprietário do bem, objeto da ação. Portanto, é parte legítima para configurar no polo passivo.

(...)

Na hipótese sob análise, restaram comprovados nos autos o pagamento do preço, a promessa de compra e venda e as cessões de direitos. Assim, é possível à parte autora exigir a outorga do proprietário do imóvel que consta na certidão de ônus reais do registro de imóveis.

Desse modo, comprovado o fato constitutivo do direito alegado, e não tendo o réu logrado êxito em demonstrar qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores, nos termos dos incisos I e II, do artigo 373, do Código de Processo Civil, mantém-se a sentença de procedência proferida.

Em hipótese semelhante, confere-se o seguinte julgado deste Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil. Contrato de promessa de compra e venda com fixação de preço e demais condições que foram livremente convencionadas entre as partes. Pacto irretratável e irrevogável. Promissários compradores que comprovaram a efetiva quitação do saldo residual da avença através do adimplemento das obrigações acessórias do imóvel de responsabilidade da parte ré e do depósito judicial. Autores que cumpriram as obrigações assumidas no pacto, nada a justificar a recusa da ré na outorga da escritura de compra e venda, documento hábil para regularizar sua titularidade no RGI. Manutenção da sentença de procedência. DESPROVIMENTO DORECURSO.

(TJ-RJ- Apelação Cível nº 000528286.2014.8.19.0078, Relator: Desembargadora Margaret de Oliveira Valle dos Santos, Data de Julgamento: 18/08/2021, Décima Oitava Câmara Cível)

Evidencia-se, pois, o intuito em obter novo pronunciamento deste Órgão Julgador, favorável a seus interesses, o que não se admite em sede de embargos declaratórios [...]

Dos excertos transcritos, afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e 1.022, II, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia,

concluindo pela legitimidade passiva do agravante, em razão de constar como proprietário do bem objeto da demanda na certidão de ônus reais do registro de imóveis, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido, tratando-se de inconformidade com a decisão contrária aos seus interesses.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

II - Art. 485, VI, do Código de Processo Civil

Alega o agravante que o acórdão deveria ter reconhecido a sua ilegitimidade passiva, pois não participou do negócio jurídico com os autores e não detém relação com o imóvel desde 1977.

Confiram-se os fundamentos do acórdão para afastar a ilegitimidade alegada (fl. 312):

Quanto à alegada ilegitimidade passiva, o apelante/réu noticia que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente demanda, pois o imóvel em questão foi levado à leilão e arrematado por Carla, sendo ela a parte legítima para configurar no polo passivo.

Verifica-se que o recorrente não nega a celebração do instrumento particular de compra e venda de imóvel entre os autores e Carla, nem mesmo o inadimplemento das obrigações.

Contudo, é o nome do apelante que consta na certidão de ônus reais do registro de imóveis como proprietário do bem, objeto da ação. Portanto, é parte legítima para configurar no polo passivo.

Assim, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva ad causam.

Frisa-se que a jurisprudência desta Corte é no sentido de que a ação de adjudicação compulsória pode ser proposta diretamente em face do proprietário registral do imóvel, pois somente ele pode realizar a transferência do domínio.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CADEIA DE CESSÕES DE DIREITOS DECORRENTES DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO MANTIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Cuida-se de recurso especial interposto contra acórdão que manteve a extinção, sem julgamento de mérito, de ação de adjudicação compulsória ajuizada contra o proprietário registral do imóvel, com fundamento em contrato de cessão de direitos oriundo de promessa de compra e venda com preço quitado, sob o fundamento de que a cessão de direitos, por si só, não confere direito real, sendo indispensável o seu registro e a presença de todos os cedentes na lide.

II. Questão em discussão

2. A controvérsia central consiste em definir se, para o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória fundada em contrato de cessão de direitos, é exigível o prévio registro do instrumento no cartório de imóveis e se é necessária a inclusão de todos os cedentes da cadeia negocial no polo passivo da demanda.

III. Razões de decidir

3. Nos termos da Súmula 239/STJ, o direito à adjudicação compulsória tem natureza pessoal e decorre da obrigação do promitente-vendedor de outorgar a escritura definitiva, não se condicionando ao registro do compromisso de compra e venda. Aplicação analógica ao instrumento particular de cessão.

4. Conforme a jurisprudência do STJ, na ação de adjudicação compulsória não é necessária a participação dos cedentes como litisconsortes, sendo o promitente-vendedor parte legítima para figurar no polo passiva da demanda. Precedentes.

5. No caso, comprovada a quitação do preço e a regularidade da cadeia de cessões, o cessionário sub-roga-se nos direitos do promitente-comprador originário, **podendo exigir o cumprimento da obrigação de fazer diretamente do proprietário registral do imóvel, sendo desnecessários o registro do instrumento particular de cessão e a formação de litisconsórcio passivo com os cedentes intermediários.**

IV. Dispositivo

6. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 1.979.243/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.) Grifei.

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO COM EFEITOS INFRINGENTES. CORREÇÃO DE PREMISSE FÁTICA EQUIVOCADA. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, em caráter excepcional, a atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração quando o acórdão embargado se fundamenta em premissa fática equivocada, cuja correção leva, como consequência lógica, à alteração do resultado do julgamento.

2. Não há violação do art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, ao constatar que sua decisão se baseou em percepção errônea sobre a conduta processual das partes, sana o vício e rejulga a causa.

3. A quitação integral do preço do imóvel é pressuposto indispensável para o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória, nos termos do art. 1.418 do Código Civil.

4. O pagamento realizado pelo cessionário ao cedente não supre a exigência de quitação perante **o proprietário original do bem, titular do domínio e único legitimado a outorgar a escritura definitiva**. Inexistindo prova do adimplemento total da obrigação primitiva, o pedido de adjudicação deve ser julgado improcedente.

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 2.165.416/TO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.) Grifei.

Desse modo, estando o acórdão em consonância com o entendimento desta Corte Superior, incide o óbice previsto na Súmula n. 83 do STJ.

No mais, para alterar o entendimento e reconhecer a ilegitimidade passiva do recorrente demandaria revisar o contexto fático-probatório, o que é inviável em sede recursal, ante o óbice imposto pela Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME:

1. Agravo em recurso especial interposto por Solange Hayden França contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, que manteve decisão indeferitória de efeito suspensivo e reconheceu a legitimidade da parte no polo passivo de ação de adjudicação compulsória. A agravante sustenta violação ao art. 485, VI, do CPC, por ilegitimidade passiva.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se a análise da alegada ilegitimidade passiva poderia ser realizada sem reexame do conjunto fático-

probatório, a fim de permitir o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A revisão do entendimento firmado no acórdão recorrido, quanto à legitimidade passiva da agravante, demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos, vedado pela Súmula 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a análise da legitimidade das partes pressupõe apreciação das provas produzidas no processo, o que não se coaduna com a natureza do recurso especial.

5. Não se aplica a exceção jurisprudencial à Súmula 7 do STJ, relativa à reavaliação jurídica de fatos incontroversos, pois a agravante não demonstra objetivamente como a tese jurídica poderia ser acolhida à luz do quadro fático delineado no acórdão.

6. A simples menção ao dispositivo legal supostamente violado, desacompanhada de fundamentação específica e vinculada aos elementos do acórdão recorrido, é insuficiente para superar os óbices legais à admissibilidade do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo não conhecido.

(AREsp n. 2.813.597/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.) Grifei.

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 13% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.653.796 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0194202-4

Número de Origem:

02657849720218190001 202424502818 2657849720218190001

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : HELIO FELDMAN

AGRAVADO : CRISTIANE ORVELIN SLEMAN FELDMAN

ADVOGADOS : DJAIR FERNANDO CERUTTI - RJ059658

MARIA IRINEIA PEREIRA DE ABREU - RJ031972

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, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 16 de março de 2026