



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2207574 - RO (2024/0256712-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **ANTONIO CARLOS FAITARONI**
RECORRENTE : **MARCIA FATIMA DALLA VECCHIA FAITARONI**
ADVOGADOS : **EDSON BERNARDO ANDRADE REIS NETO - RO001207**
 ARLINDO FRARE NETO - RO003811
 MARCUS VINICIUS DA SILVA SIQUEIRA - RO005497
 ALEX SOUZA DE MORAES SARKIS - DF064190
RECORRIDO : **WATILAS PATRICIO MAULAES GOMES**
ADVOGADOS : **ERICA CAROLINE FERREIRA VAIRICH - RO003893**
 WEVERTON JEFFERSON TEIXEIRA HERINGER - RO002514
 WENDELL STFFSON GOMES - RO010901
 WENDELL STFFSON GOMES - SC056659
 CAROLINA EUGENIO RUBIM DE TOLEDO - DF066661

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL RURAL. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia que julgou improcedente ação de adjudicação compulsória de imóvel rural, sob o fundamento de ausência de quitação integral do preço.
2. A ação foi proposta com o objetivo de adjudicar compulsoriamente 50% da Fazenda Canaã II, localizada em Ariquemes/RO, alegando-se quitação integral do contrato de compra e venda, apesar de divergência sobre o valor da arroba do boi gordo.
3. A sentença de primeiro grau julgou procedente o pedido, mas o Tribunal de Justiça reformou a decisão, entendendo pela impossibilidade de adjudicação sem quitação integral do preço.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível aplicar a teoria do adimplemento substancial em ação de adjudicação compulsória de imóvel, considerando a existência de saldo devedor.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A teoria do adimplemento substancial, embora baseada na boa-fé objetiva, não se aplica à adjudicação compulsória, que exige a quitação integral do preço.

6. A jurisprudência do STJ é no sentido de que a adjudicação compulsória requer a quitação integral do valor avençado, sendo inviável a pretensão sem este requisito, mesmo que tenha ocorrido a prescrição das parcelas que perfazem o saldo devedor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial improvido.

Tese de julgamento: "1. A adjudicação compulsória de imóvel exige a quitação integral do preço, sendo inaplicável a teoria do adimplemento substancial. 2. A quitação integral é requisito imprescindível para a adjudicação compulsória, independentemente da via eleita pelo promitente comprador".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 1.417 e 1.418; Lei n. 6.015/1973, art. 216-B.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, Rel. Min. Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, REsp n. 2.207.433 /SP, Rel. Min. Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJEN de 9/6/2025.

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 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de setembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2207574 - RO (2024/0256712-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **ANTONIO CARLOS FAITARONI**
RECORRENTE : **MARCIA FATIMA DALLA VECCHIA FAITARONI**
ADVOGADOS : **EDSON BERNARDO ANDRADE REIS NETO - RO001207**
 ARLINDO FRARE NETO - RO003811
 MARCUS VINICIUS DA SILVA SIQUEIRA - RO005497
 ALEX SOUZA DE MORAES SARKIS - DF064190
RECORRIDO : **WATILAS PATRICIO MAULAES GOMES**
ADVOGADOS : **ERICA CAROLINE FERREIRA VAIRICH - RO003893**
 WEVERTON JEFFERSON TEIXEIRA HERINGER - RO002514
 WENDELL STFFSON GOMES - RO010901
 WENDELL STFFSON GOMES - SC056659
 CAROLINA EUGENIO RUBIM DE TOLEDO - DF066661

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL RURAL. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia que julgou improcedente ação de adjudicação compulsória de imóvel rural, sob o fundamento de ausência de quitação integral do preço.
2. A ação foi proposta com o objetivo de adjudicar compulsoriamente 50% da Fazenda Canaã II, localizada em Ariquemes/RO, alegando-se quitação integral do contrato de compra e venda, apesar de divergência sobre o valor da arroba do boi gordo.
3. A sentença de primeiro grau julgou procedente o pedido, mas o Tribunal de Justiça reformou a decisão, entendendo pela impossibilidade de adjudicação sem quitação integral do preço.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível aplicar a teoria do adimplemento substancial em ação de adjudicação compulsória de imóvel, considerando a existência de saldo devedor.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A teoria do adimplemento substancial, embora baseada na boa-fé objetiva, não se aplica à adjudicação compulsória, que exige a quitação integral do preço.

6. A jurisprudência do STJ é no sentido de que a adjudicação compulsória requer a quitação integral do valor avençado, sendo inviável a pretensão sem este requisito, mesmo que tenha ocorrido a prescrição das parcelas que perfazem o saldo devedor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial improvido.

Tese de julgamento: "1. A adjudicação compulsória de imóvel exige a quitação integral do preço, sendo inaplicável a teoria do adimplemento substancial. 2. A quitação integral é requisito imprescindível para a adjudicação compulsória, independentemente da via eleita pelo promitente comprador".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 1.417 e 1.418; Lei n. 6.015/1973, art. 216-B.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, Rel. Min. Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, REsp n. 2.207.433 /SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 9/6/2025.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por ANTONIO CARLOS FAITARONI e MARCIA FATIMA DALLA VECCHIA FAITARONI, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA que julgou demanda relativa à adjudicação compulsória de imóvel rural.

O julgado negou provimento ao recurso de apelação do recorrente nos termos da seguinte ementa (fl. 478):

Apelações cíveis. Ação de adjudicação compulsória. Requisitos para adjudicação. Ausência de quitação.

Improcedência. Recuso autoral. Prejudicado. Honorários advocatícios. Percentual sobre o valor da causa. Para procedência da adjudicação compulsória torna-se necessário que a parte autora faça prova do contrato de promessa de compra e venda dos bens, do pagamento integral do preço e da recusa do vendedor em outorgar a escritura definitiva. Ausente a comprovação do adimplemento integral, não faz jus o devedor à adjudicação compulsória do bem imóvel objeto do contrato, sendo inaplicável a alegação de adimplemento substancial. A análise do Tribunal deve ficar adstrita ao pedido do autor, não sendo possível analisar pretensão do réu sem que tal questão tenha sido suscitada reconvenção, conforme art. 343 do CPC. Seguindo julgamento repetitivo do STJ, não havendo condenação, os honorários advocatícios devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o valor atualizado da causa.

Sem embargos de declaração.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 508-519).

No presente recurso especial, o recorrente alega, preliminarmente, ofensa ao art. 1.022 do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

Aduz, no mérito, que o acórdão estadual negou vigência aos comandos normativos contidos no art. 422 do Código Civil.

Sustenta que, "como amplamente demonstrado nas instâncias ordinárias, a teoria do adimplemento substancial tem sido reiteradamente aplicada pelos Tribunais pátrios, inclusive pelo SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, tendo como base especialmente o princípio da boa-fé, instituído em nosso ordenamento jurídico através do artigo 422 do CÓDIGO CIVIL" (fl. 528).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 608-617), sobreveio o juízo de admissibilidade negativo da instância de origem (fls. 618-619), o que ensejou a interposição de agravo (fls. 621-629).

Apresentada contraminuta do agravo (fls. 650-655).

Este Relator houve por bem dar provimento ao agravo para determinar a conversão dos autos em recurso especial (fl. 673).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A controvérsia recursal cinge-se em discutir sobre a possibilidade da aplicação do adimplemento substancial em contrato de compra e venda, a fim de que se proceda à adjudicação compulsória de imóvel rural.

A ação em que o presente recurso se originou foi proposta pelos recorrentes com o objetivo de ultimar a adjudicação compulsória da fração ideal correspondente a 50% da Fazenda Canaã II, localizada no Município de Ariquemes/RO.

Segundo o acórdão recorrido (fl. 468):

[...] o total da compra e venda foi de R\$ 7.344.400,00 após alteração da arroba do boi, e que houve a quitação integral do contrato. Contudo, o requerido não lhe outorgou a escritura pública definitiva sob o fundamento que faltaria a quantia de R\$ 831.600,00, decorrentes de divergência do valor da arroba do boi gordo entre a data estipulada e o pagamento antecipado das parcelas, razão pela qual propôs a presente ação, buscando a adjudicação compulsória.

[...]

No mérito, aduz que a adjudicação compulsória não é o meio adequado para dirimir pagamento ou não da avença.

Discorre sobre os requisitos para a ação de adjudicação compulsória, dentre eles a prova inequívoca do pagamento integral do preço, conforme art. 1.418 do CC, bem como que a recusa não foi injustificada, diante da existência de saldo devedor.

Busca a improcedência do pedido de aplicação da cláusula penal bem como a inversão do ônus da sucumbência.

Defende que houve a inadimplência em R\$ 321.600,00 e que, por isso, não é possível a aplicação da teoria do adimplemento substancial em sede de adjudicação compulsória.

Sustenta que o apelado exerce a posse do imóvel desde a assinatura do contrato, contudo, somente é possível a outorga da escritura pública após a quitação integral do preço, o que não ocorreu no caso em tela.

A sentença julgou procedente o pedido (fls. 179-186).

O acórdão do TJRO deu provimento à apelação do ora recorrido para entender pela impossibilidade de se adjudicar compulsoriamente imóvel cujo preço não tenha sido integralmente quitado (fls. 467-492).

Como se vê, depreende-se do acórdão recorrido que o Tribunal de origem, de modo fundamentado, tratou da questão suscitada, resolvendo, portanto, de forma integral, a controvérsia posta.

Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

Para deslinde da controvérsia faz-se necessário analisar tanto o instituto do adimplemento substancial, como a adjudicação compulsória.

A teoria do adimplemento substancial não tem previsão legal expressa em nosso ordenamento. Trata-se de uma construção jurisprudencial e doutrinária, baseada na boa-fé objetiva – a qual deve alicerçar todas as relações negociais –, objetivando a

preservação do contrato, em casos que tenha ocorrido o pagamento de parcelas significativas, de forma que a parcela pendente de quitação se mostre desprezível.

Como estabelecido pela Segunda Seção desta Corte, no REsp n. 1.622.555, relatado pelo Ministro Marco Aurélio Buzzi:

Nesse contexto, se ínfimo o descumprimento diante do todo obrigacional, não se afigura adequado decretar a resolução do contrato, de maneira mecânica e autômata, sobretudo se isso conduzir à iniquidade ou contrariar os ideais de Justiça.

O adimplemento substancial atua, portanto, como instrumento de equidade diante da situação fático-jurídica subjacente, permitindo soluções razoáveis e sensatas, conforme as peculiaridades do caso.

Por seu turno, a adjudicação compulsória pela via judicial é prevista nos arts. 1.417 e 1418 do Código Civil, que possuem a seguinte redação:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Além da adjudicação compulsória por meio de processo contencioso, ela também é possível pela via administrativa, desde 2022, com a introdução do art. 216-B na Lei n. 6.015:

Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.

§ 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;

II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;

III - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação

do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;

IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;

V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

VI - procuração com poderes específicos.

§ 2º O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão.

No presente caso, a via eleita pelo recorrente foi a judicial, contudo, a quitação é requisito imprescindível da adjudicação compulsória para quaisquer das vias eleitas pelo promitente comprador. Pressuposto que não se faz presente no caso.

Também a jurisprudência do STJ, expressa por esta Turma, é no sentido de que não é possível a aplicação do adimplemento substancial na adjudicação compulsória.

Nesse sentido, trago o julgado abaixo:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO CUMULADA COM PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. PRESCRIÇÃO. I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação declaratória de prescrição cumulada com pedido de adjudicação compulsória ajuizada em 20/05/2022, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 15/02/2024 e concluso ao gabinete em 03/07/2024. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar (I) se houve negativa de prestação jurisdicional e (II) se, na hipótese, é viável a adjudicação compulsória, considerando, por um lado, a existência de saldo devedor já prescrito e, por outro, a teoria do adimplemento substancial. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há ofensa aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem examina, de forma suficientemente fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. Se, após a celebração de compromisso de compra e venda de bem imóvel, o promitente vendedor não cumprir a obrigação de outorgar a escritura definitiva, o promitente comprador tem o direito de pleitear, em juízo, a adjudicação compulsória (artigo 1.418 do Código Civil).

5. **Um dos requisitos para a adjudicação compulsória corresponde à quitação integral do valor avençado. Sem ele, a pretensão mostra-se inviável, ainda que tenha ocorrido a prescrição das parcelas que perfazem o saldo devedor. Precedentes.**

6. Como decorrência da boa-fé objetiva, a teoria do adimplemento substancial busca assegurar a preservação do contrato nas hipóteses em que a parcela do inadimplemento mostra-se ínfima quando cotejada com o que já foi adimplido. Essa teoria é inaplicável à adjudicação compulsória, diante da exigência de quitação integral do preço e da própria natureza da pretensão.

IV. DISPOSITIVO

7. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 2.207.433/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 9/6/2025. Destaquei)

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 11% sobre o valor atualizado da causa, observada eventual concessão de gratuidade de justiça.

Julgo prejudicado o agravo interno de fls. 681-692.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.207.574 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0256712-0

Número de Origem:
70032534720218220002

Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANTONIO CARLOS FAITARONI

RECORRENTE : MARCIA FATIMA DALLA VECCHIA FAITARONI

ADVOGADOS : EDSON BERNARDO ANDRADE REIS NETO - RO001207

ARLINDO FRARE NETO - RO003811

MARCUS VINICIUS DA SILVA SIQUEIRA - RO005497

ALEX SOUZA DE MORAES SARKIS - DF064190

RECORRIDO : WATILAS PATRICIO MAULAES GOMES

ADVOGADOS : ERICA CAROLINE FERREIRA VAIRICH - RO003893

WEVERTON JEFFERSON TEIXEIRA HERINGER - RO002514

WENDELL STFFSON GOMES - SC056659

CAROLINA EUGENIO RUBIM DE TOLEDO - DF066661

WENDELL STFFSON GOMES - RO010901

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de setembro de 2025