



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2736511 - RO(2024/0328917-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ESTADO DE RONDÔNIA
PROCURADORES : EVANIR ANTÔNIO DE BORBA - RO000776
FRANCISCO SILVEIRA DE AGUIAR NETO
AGRAVADO : ROZELI MENDONCA
ADVOGADO : LENI MATIAS OLDAKOWSKI - RO003809

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REQUISITOS DA ADJUDICAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO TITULAR REGISTRAL E NATUREZA PÚBLICA DO IMÓVEL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ, por inobservância do art. 255, § 1º, do RISTJ quanto ao cotejo analítico e por ausência dos requisitos dos arts. 300 e 995, parágrafo único, do CPC para efeito suspensivo.
2. A controvérsia envolve ação de adjudicação compulsória de imóvel em conjunto habitacional, com pedido de outorga de escritura definitiva e expedição de mandado ao registro de imóveis, alegando quitação do preço e cadeia possessória válida.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, adjudicou o imóvel, determinou que a sentença servisse como título de adjudicação e fixou honorários advocatícios.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou honorários, rejeitando as preliminares e negando provimento à apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a adjudicação compulsória depende de promessa registrada e se somente pode ser exigida do promitente vendedor, conforme os arts. 1.417 e 1.418 do CC; (ii) saber se a parte autora não comprovou os pressupostos da ação, especialmente recusa na outorga e cadeia contratual, à luz do art. 373, I, do CPC; (iii) saber se a natureza pública do imóvel, sob domínio

estadual, impede a adjudicação, nos termos do art. 102 do CC; (iv) saber se os arts. 16 e 22 do Decreto-Lei n. 58/1937 exigem compromisso válido e recusa para cabimento da adjudicação; e (v) saber se há divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do recurso especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido fixou premissas fáticas sobre quitação do preço e regularidade da cadeia de sucessão, concluindo pela exigibilidade da outorga, o que afasta as alegadas violações legais; a revisão dessas premissas é vedada pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ.

7. Aplica-se a Súmula n. 239 do STJ, pois o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda, circunstância que atrai o óbice da Súmula 83 do STJ.

8. A incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ pela alínea a impede o conhecimento do recurso também pela alínea c quanto ao dissídio jurisprudencial sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: 1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando o acolhimento das alegações demanda reexame de premissas fático-probatórias fixadas pelas instâncias ordinárias. 2. Aplica-se a Súmula n. 239 do STJ, pois a adjudicação compulsória independe do registro do compromisso de compra e venda, atraindo o óbice da Súmula 83 do STJ. 3. Comprovadas a venda por companhia habitacional e a quitação do preço, a natureza pública do imóvel não obsta a outorga, sendo exigível a adjudicação nos termos do art. 1.418 do CC. 4. A incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ pela alínea a inviabiliza o conhecimento do dissídio jurisprudencial pela alínea c sobre a mesma controvérsia.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 102, 1.417 e 1.418; CPC, arts. 300, 373 I, 487 I, 995 parágrafo único e 85 § 11; Decreto-Lei n. 58/1937, arts. 16 e 22; CF, art. 105 III a e c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7, Súmula n. 83, Súmula n. 239; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2736511 - RO(2024/0328917-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ESTADO DE RONDÔNIA
PROCURADORES : EVANIR ANTÔNIO DE BORBA - RO000776
FRANCISCO SILVEIRA DE AGUIAR NETO
AGRAVADO : ROZELI MENDONÇA
ADVOGADO : LENI MATIAS OLDAKOWSKI - RO003809

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REQUISITOS DA ADJUDICAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO TITULAR REGISTRAL E NATUREZA PÚBLICA DO IMÓVEL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ, por inobservância do art. 255, § 1º, do RISTJ quanto ao cotejo analítico e por ausência dos requisitos dos arts. 300 e 995, parágrafo único, do CPC para efeito suspensivo.
2. A controvérsia envolve ação de adjudicação compulsória de imóvel em conjunto habitacional, com pedido de outorga de escritura definitiva e expedição de mandado ao registro de imóveis, alegando quitação do preço e cadeia possessória válida.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, adjudicou o imóvel, determinou que a sentença servisse como título de adjudicação e fixou honorários advocatícios.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou honorários, rejeitando as preliminares e negando provimento à apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a adjudicação compulsória depende de promessa registrada e se somente pode ser exigida do promitente vendedor, conforme os arts. 1.417 e 1.418 do CC; (ii) saber se a parte autora não comprovou os pressupostos da ação, especialmente recusa na outorga e cadeia contratual, à luz do art. 373, I, do CPC; (iii) saber se a natureza pública do imóvel, sob domínio estadual, impede a adjudicação, nos termos do art. 102 do CC; (iv) saber se os arts.

16 e 22 do Decreto-Lei n. 58/1937 exigem compromisso válido e recusa para cabimento da adjudicação; e (v) saber se há divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do recurso especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido fixou premissas fáticas sobre quitação do preço e regularidade da cadeia de sucessão, concluindo pela exigibilidade da outorga, o que afasta as alegadas violações legais; a revisão dessas premissas é vedada pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ.

7. Aplica-se a Súmula n. 239 do STJ, pois o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda, circunstância que atrai o óbice da Súmula 83 do STJ.

8. A incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ pela alínea a impede o conhecimento do recurso também pela alínea c quanto ao dissídio jurisprudencial sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: 1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando o acolhimento das alegações demanda reexame de premissas fático-probatórias fixadas pelas instâncias ordinárias. 2. Aplica-se a Súmula n. 239 do STJ, pois a adjudicação compulsória independe do registro do compromisso de compra e venda, atraindo o óbice da Súmula 83 do STJ. 3. Comprovadas a venda por companhia habitacional e a quitação do preço, a natureza pública do imóvel não obsta a outorga, sendo exigível a adjudicação nos termos do art. 1.418 do CC. 4. A incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ pela alínea a inviabiliza o conhecimento do dissídio jurisprudencial pela alínea c sobre a mesma controvérsia.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 102, 1.417 e 1.418; CPC, arts. 300, 373 I, 487 I, 995 parágrafo único e 85 § 11; Decreto-Lei n. 58/1937, arts. 16 e 22; CF, art. 105 III a e c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7, Súmula n. 83, Súmula n. 239; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ESTADO DE RONDÔNIA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, pelos óbices pela Súmula n. 7 do STJ, pelo não atendimento do art. 255, § 1º, do RISTJ quanto ao cotejo analítico, e pela ausência dos requisitos dos arts. 300 e 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil para atribuição de efeito suspensivo (fls. 403-405).

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

Há pedido expresso de efeito suspensivo na petição do recurso especial (fls. 165-179).

Contraminuta às fls. 427-433.

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

O julgado foi assim ementado (fl. 153):

Apelação cível. Adjudicação compulsória. Direito civil e administrativo. Legitimidade do titular registral do bem. Interesse processual presente. Imóvel residencial. Conjunto habitacional. COHAB. Pagamento do preço. Regularidade da cadeia de cessões. Recurso não provido.

1. Em se tratando de ação que busca a obtenção da propriedade registral sobre bem imóvel, o feito deve ser manejado em face do titular registral do bem.
2. Existe interesse processual ou interesse de agir sempre que houver necessidade da via processual para o alcance do objeto perseguido, ou seja, sempre que o processo for útil.
3. Comprovada a regularidade da cadeia de sucessão e a quitação do preço, a cessão dos direitos sobre o imóvel pelo promitente comprador confere ao cessionário o direito ao registro da escritura pública. Precedentes da Corte.
4. No caso, os documentos instruídos com a inicial demonstram com clareza a cadeia possessória do bem, consistindo em negócio jurídico válido, não havendo impeditivos à transmissão do bem objeto da avença.
5. Recurso não provido.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.417 e 1.418, do Código Civil, porque a adjudicação compulsória somente seria cabível ao promitente comprador em face do promitente vendedor, com promessa registrada e recusa comprovada, o que não se verificou segundo a tese do recorrente;

b) 373, I, do Código de Processo Civil, já que a parte autora não teria demonstrado os pressupostos básicos da adjudicação compulsória, especialmente a recusa na outorga de escritura e a cadeia contratual;

c) 102, do Código Civil, pois o bem, sob domínio público estadual, estaria submetido ao regime jurídico dos bens públicos, incompatível com adjudicação compulsória na hipótese; e

d) 16 e 22, do Decreto-Lei n. 58/1937, porquanto os dispositivos exigiriam compromisso válido e, em caso de recusa, ação de adjudicação, o que o recorrente afirmou não ter sido atendido.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a cadeia possessória e a quitação do preço conferem à cessionária o direito ao registro da escritura e que o titular registral pode ser demandado para adjudicação, divergiu do entendimento do TJ-GO (Apelação 0021292-15.2016.8.09.0051) e do TJ-SP (AC 1013336-21.2017.8.26.0564) (fls. 170-178).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconhecendo a impossibilidade de adjudicação compulsória do imóvel sob domínio público estadual e a ilegitimidade do ESTADO DE RONDÔNIA para figurar no polo passivo; Requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a divergência jurisprudencial e se fixe tese sobre a impossibilidade de terceiro estranho ao contrato requerer adjudicação compulsória em face do Estado, bem como a concessão de efeito suspensivo ao especial (fls. 165-179).

Contrarrazões às fls. 396-402.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de adjudicação compulsória em que a parte autora pleiteou a outorga da escritura definitiva do “lote urbano n. 438, da quadra 10, situado na Rua Cruzeiro do Sul, no Conjunto Habitacional Mário Andreazza, Ji-Paraná/RO, matrícula n. 10.090”, com expedição de mandado ao registro de imóveis para transferência do domínio, sob fundamento de quitação do financiamento e cadeia possessória válida.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para adjudicar o imóvel em favor de ROZELI MENDONÇA, com fulcro no art. 1.418, do Código Civil, extinguindo o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, determinando que a sentença sirva como título/mandado de adjudicação e condenando a parte ré ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa (fls. 167-168; 397-398).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, rejeitando as preliminares e negando provimento à apelação, com majoração dos honorários na forma do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil (fls. 148-157; 153; 159-160).

I - Arts. 102, 1.417 e 1.418, do Código Civil, 373, I, do Código de Processo Civil e 16 e 22, do Decreto-Lei n. 58/1937

No que se refere ao preenchimento dos requisitos legais para adjudicação compulsória, o Tribunal de origem, em análise aos elementos probatórios dos autos, concluiu o seguinte (fl. 150):

Inicialmente, como cediço, na forma do art. 1418 do Código Civil, o adquirente pode exigir do vendedor ou de terceiros a outorga de escritura. Destaco:

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.

Ademais, em situações semelhantes, esta Corte já decidiu que, comprovada a regularidade da cadeia de sucessão e a quitação do preço, a cessão dos direitos sobre o imóvel pelo promitente comprador confere ao cessionário o direito ao registro da escritura pública. Confira-se:

[...]

No caso dos autos, nota-se que o imóvel foi adquirido inicialmente por José Jorge de Oliveira da COHAB/RO (ID. 22040108), sendo emitida declaração de quitação e autorização para cancelamento do ônus hipotecário (ID. 22040107, pág. 5).

Além disso, consta que o imóvel teria sido transferido para Sebastião - esposo da apelada (ID. 22040107, pág. 4) e, por meio do acordo de divórcio, foi transferido à apelada (ID. 22040002).

Todavia, apesar do contrato firmado pela COHAB/RO e quitação, consta da certidão de inteiro teor que o bem está registrado em nome do apelante, mesmo com o cancelamento da hipoteca (ID. 22040104).

Portanto, os documentos instruídos com a inicial demonstram com clareza a cadeia possessória do bem, consistindo em negócio jurídico válido, não havendo impeditivos à transmissão do bem objeto da avença.

Dessa forma, uma vez que o ente público não demonstrou fato extintivo, modificativo ou impeditivo do direito da apelada, consubstanciado na ausência de venda do lote ou do pagamento do preço, razão pela qual deve ser mantida a sentença de primeiro grau.

Isso posto, rejeito as preliminares e, no mérito, NEGOU PROVIMENTO ao recurso e mantenho inalterados os termos da sentença.

Acerca da matéria, a Súmula n. 239 do STJ dispõe que “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”

A adjudicação compulsória tem por fim suprir um descumprimento de obrigação de prestar declaração de vontade, a qual deve estar inserida em compromisso de compra e venda celebrado, irretratável e quitado.

No caso, como se observa dos autos, o imóvel, que se encontra em nome do Estado de Rondônia, foi adquirido inicialmente da Companhia de Habitação de Rondônia pelo marido da agravada que, na partilha do divórcio, transferiu à ela, sendo incontroversa a quitação da dívida, bem como a resistência do agravante em

transferir o bem, aplicando-se a Súmula 239 desta Corte e, atraindo, por conseguinte, o óbice da Súmula 83 do STJ.

Frisa-se que embora o imóvel seja considerado bem público, houve a venda pela COHAB/RO e a quitação da dívida pela parte adquirente, impondo a transmissão do bem, inexistindo violação aos artigos supracitados.

Ademais, rever as premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem demandaria o reexame de provas, o que é inviável nesta via, em razão da Súmula n. 7 do STJ.

II - Dissídio jurisprudencial

No tocante ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 12% 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 2.736.511 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0328917-7

Número de Origem:
70132561820228220005

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ESTADO DE RONDÔNIA

PROCURADORES : EVANIR ANTÔNIO DE BORBA - RO000776

FRANCISCO SILVEIRA DE AGUIAR NETO

AGRAVADO : ROZELI MENDONCA

ADVOGADO : LENI MATIAS OLDAKOWSKI - RO003809

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 30 de março de 2026