SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2257890 - MG (2024/0332633-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	LAS CASAS EMPREENDIMENTOS S/A
ADVOGADOS	:	MAURICIO DE LAS CASAS IGNACIO DA SILVA - MG030500
		LUISA DUARTE DE LAS CASAS - MG144371
		GISLAINE DE LIMA COSTA - MG204601
		LEONARDO VIEIRA MERCHED - MG180046
		PRISCYLA MORAIS AMÂNCIO - MG136352
		VIVIAN DA SILVA EVANGELISTA - MG214691
RECORRIDO	:	BRUNO CAVALCANTE DA SILVA
ADVOGADO	:	DANIELLE FERREIRA DE SOUZA - MG163154

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO JUDICIAL. DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA. INOCORRÊNCIA. IMISSÃO FORÇADA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. BOA-FÉ OBJETIVA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que considerou devidas parcelas de acordo judicial de desocupação de imóvel, mesmo após a necessidade de imissão forçada na posse mediante arrombamento, sob o fundamento de que a retomada do bem implementou a condição suspensiva prevista no ajuste.

2. A questão consiste em definir se a imissão forçada na posse, decorrente de ato executivo estatal após resistência do ocupante, equivale ao cumprimento da obrigação de desocupação voluntária prevista em transação judicial, de modo a autorizar a exigência da contraprestação financeira pelo devedor inadimplente.

3. A transação judicial possui natureza sinalagmática, exigindo o cumprimento das concessões mútuas para a validade das obrigações dela decorrentes.

4. Nos termos do art. 476 do Código Civil, a exceção do contrato não cumprido impede que uma das partes exija o implemento da obrigação alheia sem antes cumprir a sua própria.

5. A desocupação forçada por ato de império do Estado não se confunde com a desocupação voluntária e amigável que constituía a causa do pagamento previsto no acordo.

6. A pretensão de receber valores após meses de resistência e necessidade de intervenção policial viola o princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do CC) e configura enriquecimento sem causa.

Recurso especial provido.

Documento eletrônico VDA59047183 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 13/08/2026 13:55:37
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: e4276e88-08b5-4682-8c3b-b7e82dba02e8

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59047183 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 13/08/2026 13:55:37
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: e4276e88-08b5-4682-8c3b-b7e82dba02e8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2257890 - MG (2024/0332633-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	LAS CASAS EMPREENDIMENTOS S/A
ADVOGADOS	:	MAURÍCIO DE LAS CASAS IGNÁCIO DA SILVA - MG030500
		LUISA DUARTE DE LAS CASAS - MG144371
		GISLAINE DE LIMA COSTA - MG204601
		LEONARDO VIEIRA MERCHED - MG180046
		PRISCYLA MORAIS AMÂNCIO - MG136352
		VIVIAN DA SILVA EVANGELISTA - MG214691
RECORRIDO	:	BRUNO CAVALCANTE DA SILVA
ADVOGADO	:	DANIELLE FERREIRA DE SOUZA - MG163154

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO JUDICIAL. DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA. INOCORRÊNCIA. IMISSÃO FORÇADA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. BOA-FÉ OBJETIVA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que considerou devidas parcelas de acordo judicial de desocupação de imóvel, mesmo após a necessidade de imissão forçada na posse mediante arrombamento, sob o fundamento de que a retomada do bem implementou a condição suspensiva prevista no ajuste.

2. A questão consiste em definir se a imissão forçada na posse, decorrente de ato executivo estatal após resistência do ocupante, equivale ao cumprimento da obrigação de desocupação voluntária prevista em transação judicial, de modo a autorizar a exigência da contraprestação financeira pelo devedor inadimplente.

3. A transação judicial possui natureza sinalagmática, exigindo o cumprimento das concessões mútuas para a validade das obrigações dela decorrentes.

4. Nos termos do art. 476 do Código Civil, a exceção do contrato não cumprido impede que uma das partes exija o implemento da obrigação alheia sem antes cumprir a sua própria.

5. A desocupação forçada por ato de império do Estado não se confunde com a desocupação voluntária e amigável que constituía a causa do pagamento previsto no acordo.

6. A pretensão de receber valores após meses de resistência e necessidade de intervenção policial viola o princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do CC) e configura enriquecimento sem causa.

Recurso especial provido.

Documento eletrônico VDA58362717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:13
Código de Controle do Documento: f707db92-9747-4583-ae5c-958d2e2e2a40

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por LAS CASAS EMPREENDIMENTOS S.A., com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 10ª CÂMARA CÍVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS (TJMG).

O caso tem origem em um incidente de cumprimento de sentença instaurado por BRUNO CAVALCANTE DA SILVA, que busca a satisfação de quantias previstas em transação judicial homologada nos autos de uma ação reivindicatória. A controvérsia central gira em torno da exigibilidade das parcelas do acordo diante da necessidade de imissão forçada na posse do imóvel, após o descumprimento da obrigação de desocupação voluntária pelo ora recorrido.

O acórdão recorrido, proferido no julgamento do Agravo de Instrumento n. 1.0000.23.178429-9/001 foi assim ementado pela instância de origem:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – TRANSAÇÃO JUDICIAL HOMOLOGADA – EXECUÇÃO DE QUANTIAS PREVISTAS NO TERMO DE ACORDO – INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA – PARCELAS DEVIDAS – PRETENSÃO DE AFASTAMENTO INTEGRAL – DESCABIMENTO – LIMITAÇÃO – NECESSIDADE – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE DOLO – PEDIDOS INDEFERIDOS – DECISÃO REFORMADA EM PARTE – RECURSO PROVIDO EM PARTE. - A norma inserta no art. 843 do Código Civil impõe que sejam interpretados os termos da transação firmada entre as partes. - Observando-se os vocábulos eleitos pelos litigantes para se referirem a determinadas parcelas devidas, impõe-se concluir pela necessidade de adequação do cumprimento de sentença, atentando-se à estrita interpretação de lhes deve ser dada. - O raciocínio construído a partir do brocardo a maiori, ad minus (o que é válido para o mais, deve necessariamente sê-lo para o menos) não enseja julgamento ultra ou extra petita, nem violação ao princípio da adstrição ou congruência. Precedentes do Superior Tribuna de Justiça. - Com relação à condenação a multa por litigância de má-fé, é necessário que seja comprovada a conduta dolosa na prática de algum dos atos elencados no art. 80 do CPC. - No presente caso, não há provas de que quaisquer das partes tenha incorrido em tais infrações, motivo pelo qual não lhes deve ser imposta a condenação por litigância de má-fé. - Multa por litigância de má-fé não aplicada. - Recurso provido em parte. Decisão reformada em parte.

Documento eletrônico VDA58362717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:13
Código de Controle do Documento: f707db92-9747-4583-ae5c-958d2e2e2a40

Inconformada com o resultado do julgamento colegiado, a parte ora recorrente opôs embargos de declaração, apontando a existência de omissão e contradição no julgado. Sustentou que o Tribunal de origem não teria enfrentado adequadamente a tese da exceção do contrato não cumprido (*exceptio non adimpleti contractus*), prevista no art. 476 do Código Civil, nem a violação ao princípio da boa-fé objetiva. Contudo, os aclaratórios foram integralmente rejeitados pela Turma Julgadora estadual, que entendeu inexistirem os vícios apontados e que a pretensão da embargante seria a mera rediscussão do mérito.

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega, preliminarmente, a violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, argumentando que a prestação jurisdicional foi deficiente ao deixar de se manifestar sobre matérias essenciais, notadamente a aplicação dos arts. 422, 476 e 844 do Código Civil, bem como sobre a alegada ofensa à coisa julgada decorrente de decisões interlocutórias anteriores que já haviam reconhecido o descumprimento do acordo pelo recorrido.

No mérito, sustenta a infração ao art. 476 do Código Civil, afirmando que, em um contrato bilateral como a transação judicial, o recorrido não poderia exigir o pagamento das parcelas sem ter cumprido sua obrigação de desocupar voluntariamente o imóvel. Argumenta que a imissão na posse ocorreu apenas por meio de arrombamento e auxílio de força policial, o que descaracterizaria o cumprimento da contraprestação acordada.

Aponta, ainda, violação do art. 422 do Código Civil, asseverando que a pretensão do recorrido configura enriquecimento ilícito e viola o dever de lealdade e a boa-fé objetiva.

O recorrido apresentou contrarrazões, nas quais pugna pelo não conhecimento do recurso em razão dos óbices das Súmulas n. 7 e 182 do STJ e Súmula n. 284 do STF. No mérito, defende a manutenção do acórdão, alegando que o imóvel já se encontrava desocupado quando da diligência oficial e que o recorrente busca apenas protelar o pagamento do débito exequendo, requerendo a condenação da recorrente por litigância de má-fé.

O agravo em recurso especial foi convertido no presente apelo nobre por decisão desta relatoria, a fim de possibilitar um exame mais aprofundado da controvérsia jurídica instaurada.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Documento eletrônico VDA58362717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:13
Código de Controle do Documento: f707db92-9747-4583-ae5c-958d2e2e2a40

O recurso especial comporta provimento.

(I) <u>Delimitação fática</u>

De acordo com o cenário apresentado nos autos, a controvérsia tem origem em uma ação reivindicatória na qual as partes celebraram um acordo judicial. Pelo ajuste, a empresa LAS CASAS EMPREENDIMENTOS S.A. pagaria ao ocupante, BRUNO CAVALCANTE DA SILVA, a quantia total de R$ 35.000,00, dividida em uma entrada e três parcelas. Em contrapartida, o ocupante se comprometeu a realizar a desocupação voluntária do imóvel no prazo de 30 dias após o pagamento da entrada. Constou expressamente na cláusula 5.1 que o descumprimento da desocupação implicaria na suspensão dos pagamentos e no dever de ressarcimento da entrada .

Ocorre que, após o pagamento da entrada pela recorrente, o recorrido permaneceu no imóvel por mais de um ano e meio, resistindo à ordem de saída voluntária. A retomada do bem pela proprietária só foi possível em 29/06/2021, mediante a expedição de mandado judicial de imissão na posse, que exigiu, inclusive, o arrombamento do local pela autoridade policial . Diante disso, a recorrente sustenta que a obrigação de pagar as parcelas remanescentes se extinguiu, enquanto o Tribunal de Justiça de Minas Gerais entendeu que a desocupação forçada implementou a condição suspensiva, tornando os valores devidos.

(II) <u>Admissibilidade recural</u>

No que tange à admissibilidade, o recurso preenche os requisitos necessários. Afasto, inicialmente, os óbices das Súmulas n. 5/STJ e Súmula n. 7/STJ. A solução da lide não demanda o reexame do conjunto de provas, pois os fatos — a existência do acordo, o não cumprimento da desocupação voluntária e a posterior imissão forçada — são pontos incontroversos e delineados no próprio acórdão recorrido. Da mesma forma, não se trata de simples interpretação de cláusulas contratuais, mas sim da definição da qualificação jurídica do descumprimento de uma transação homologada judicialmente à luz das normas federais que regem os contratos bilaterais e a boa-fé.

A questão central reside em determinar se a imissão forçada na posse, decorrente de ato executivo estatal após longa resistência do devedor, pode ser juridicamente equiparada à desocupação voluntária prevista no acordo para fins de exigir a contraprestação financeira. Portanto, a matéria é estritamente de direito. Os dispositivos federais invocados, notadamente os arts. 422, 476 e 843 do Código Civil, foram devidamente prequestionados, ainda que implicitamente, ao serem debatidos no acórdão que julgou o agravo de instrumento e nos embargos de declaração subsequentes.

(III) <u>Negativa de prestação jurisdicional</u>

No tocante à alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, a recorrente sustenta que o Tribunal de origem foi omisso ao não enfrentar teses

Documento eletrônico VDA58362717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:13
Código de Controle do Documento: f707db92-9747-4583-ae5c-958d2e2e2a40

fundamentais, como a exceção do contrato não cumprido e a violação à coisa julgada de decisões anteriores . Todavia, após análise minuciosa do acórdão recorrido e da decisão que rejeitou os embargos de declaração, verifico que a prestação jurisdicional foi entregue de forma completa.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais enfrentou os pontos essenciais da lide, fundamentando sua decisão na interpretação restritiva da transação (art. 843 do Código Civil) e na compreensão de que o termo "suspende" indicava apenas uma condição temporária, superada com a retomada da posse, independentemente da forma como esta ocorreu . O fato de o órgão julgador ter adotado uma tese jurídica diversa da pretendida pela parte não caracteriza omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos das partes, desde que encontre motivação suficiente para solucionar a controvérsia. Nesse sentido, colhe-se o seguinte precedente:

> PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REGRESSIVA. DÍVIDA TRABALHISTA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 1.022, II, DO CPC. INOCORRÊNCIA. DIREITO DE REGRESSO FUNDADO EM PREVISÃO CONTRATUAL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. ART. 476 DO CC. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 7/STJ E 5/STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. ART. 405 DO CC. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. 1. Recurso especial interposto por empresa prestadora de serviços de sinalização viária contra acórdão do Tribunal estadual que, em ação regressiva voltada ao ressarcimento de valores pagos em execução trabalhista decorrente de condenação solidária, manteve o direito de regresso reconhecido com base em cláusula contratual específica, alterando apenas o termo inicial dos juros de mora para a data da citação, nos termos do art. 405 do CC. 2. O objetivo recursal é decidir se (i) há negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto ao descumprimento contratual relativo à liberação de pista (Cláusula 7ª, item 7.5), em afronta ao art. 1.022, II, do CPC; (ii) incide a exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC) para afastar o direito regressivo previsto na avença. 3. A prestação jurisdicional se mostra adequada quando o acórdão enfrenta a tese suscitada, analisa o descumprimento contratual alegado e fixa seus efeitos jurídicos, ainda que em sentido contrário à pretensão recursal; não se exige o enfrentamento pontual de todos os argumentos quando os fundamentos adotados bastam para sustentar a conclusão. 4. O direito de regresso subsiste quando amparado por cláusula contratual expressa que prevê ressarcimento por pagamento de verbas trabalhistas em razão de solidariedade reconhecida, sendo inviável, em recurso especial, revolver fatos, provas e interpretar cláusulas para infirmar conclusão

Documento eletrônico VDA58362717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:13
Código de Controle do Documento: f707db92-9747-4583-ae5c-958d2e2e2a40

> local sobre a inaplicabilidade da exceção do contrato não cumprido (arts. 476 do CC; Súmulas 7/STJ e 5/STJ). 5. Recurso especial não conhecido. (REsp n. 2.205.829/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 15/12/2025.)

Portanto, não há nulidade no acórdão por falta de fundamentação ou omissão, motivo pelo qual rejeito a preliminar de violação ao art. 1.022 do CPC.

(IV) <u>Exceção do contrato não cumprido e boa-fé objetiva</u>

No mérito, a irresignação da recorrente merece acolhida. A transação judicial é, por natureza, um contrato bilateral e oneroso, no qual as partes fazem concessões mútuas para extinguir uma obrigação ou litígio. No caso, a estrutura do acordo era claramente sinalagmática: a recorrente se dispôs a pagar uma indenização para obter a desocupação voluntária e célere do imóvel, evitando os custos e a demora de uma execução forçada.

Ao deixar de desocupar o bem no prazo de 30 dias e forçar a proprietária a buscar a imissão na posse por via judicial, o recorrido descumpriu a sua obrigação principal. Incide, aqui, a regra da exceção do contrato não cumprido (*exceptio non adimpleti contractus*), prevista no art. 476 do Código Civil, que estabelece:

> Art. 476. "Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro."

A interpretação adotada pelo Tribunal de origem, de que a imissão forçada implementou a condição para o pagamento, desvirtua a finalidade da transação e premia o inadimplemento. Existe uma distinção jurídica fundamental entre a desocupação voluntária (objeto do acordo) e a imissão forçada por arrombamento (ato executivo estatal). Esta última não é o cumprimento do acordo, mas sim a sua superação pela via coercitiva diante da resistência do devedor. Exigir que a recorrente pague o valor acordado após ter tido o ônus de arcar com custas de diligência e meses de privação do uso do bem viola frontalmente o princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do CC) .

O comportamento do recorrido, que resistiu à desocupação e agora exige o pagamento integral das parcelas, configura um comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*) e gera um enriquecimento sem causa (art. 844 do CC), vedado pelo ordenamento jurídico. Se o pagamento foi prometido para que a posse fosse entregue de forma amigável, a necessidade de intervenção policial e arrombamento esvazia a causa do pagamento. A jurisprudência deste Tribunal reforça que a exceção do contrato não cumprido impede a exigibilidade de prestações quando a contraparte está em mora.

A propósito:

Documento eletrônico VDA58362717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:13
Código de Controle do Documento: f707db92-9747-4583-ae5c-958d2e2e2a40

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. APLICAÇÃO DO ART. 476 DO CC. ART. 397 DO CC. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO. I. Caso em exame 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em ação de cobrança de parcelas de contrato de compromisso de compra e venda de lote em loteamento irregular. 2. O acórdão recorrido reconheceu a regra da mora ex re (art. 397 do CC), mas afastou sua aplicação no caso concreto em razão da irregularidade do loteamento e da incidência da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC), fixando os juros moratórios apenas a partir da regularização do loteamento, ocorrida em 2017. 3. O recorrente alegou violação aos arts. 397 e 884 do CC e ao art. 38, § 1º, da Lei 6.766/1979, sustentando que os juros deveriam incidir desde o vencimento de cada parcela, que a ausência de depósitos no Registro de Imóveis não afastaria os encargos moratórios e que a fixação dos juros apenas após a regularização geraria enriquecimento sem causa do adquirente. II. Questão em discussão 4. Há duas questões em discussão: (i) saber se os juros moratórios devem incidir desde o vencimento de cada parcela, conforme a regra da mora ex re (art. 397 do CC), ou se podem ser fixados apenas após a regularização do loteamento, em razão da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC); e (ii) saber se a ausência de depósitos no Registro de Imóveis durante a irregularidade do loteamento afasta a incidência dos encargos moratórios. III. Razões de decidir 5. A regra da mora ex re, prevista no art. 397 do CC, foi reconhecida como aplicável a obrigações positivas e líquidas, mas afastada no caso concreto em razão da irregularidade do loteamento e da incidência da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC), que impede a constituição em mora do adquirente enquanto o loteador estiver inadimplente. 6. A suspensão da exigibilidade das prestações, decorrente de ordem liminar em ação civil pública, impede a contagem de juros moratórios antes da regularização do loteamento, pois, sem exigibilidade, não há mora a ser contabilizada. 7. A ausência de depósitos no Registro de Imóveis durante a irregularidade do loteamento não converte automaticamente a mora em ex re, preservando o equilíbrio contratual e evitando enriquecimento indevido do loteador inadimplente. 8. A correção monetária desde cada vencimento foi mantida por constituir mera recomposição do valor nominal da dívida, evitando locupletamento indevido e preservando o valor real do crédito. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.604.886/SP, relator Ministro

Documento eletrônico VDA58362717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:13
Código de Controle do Documento: f707db92-9747-4583-ae5c-958d2e2e2a40

Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025.)

A interpretação meramente gramatical do termo "suspende" feita pelo TJMG ignorou a função social do contrato e a intenção das partes. A suspensão prevista na cláusula 5.1 não era um simples adiamento, mas uma proteção à recorrente contra o inadimplemento do recorrido. Uma vez que o recorrido jamais cumpriu sua parte voluntariamente, a obrigação de pagar as parcelas remanescentes tornou-se inexigível. Admitir o contrário seria transformar o acordo em um benefício unilateral para o ocupante inadimplente, que receberia o dinheiro mesmo após causar prejuízos e forçar a atuação coercitiva do Estado.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para cassar o acórdão recorrido e julgar procedente a impugnação ao cumprimento de sentença apresentada por LAS CASAS EMPREENDIMENTOS S.A., diante do reconhecimento da inexigibilidade das três parcelas remanescentes previstas no acordo judicial, tendo em vista o descumprimento da obrigação de desocupação voluntária pelo recorrido.

Em consequência, inverto os ônus da sucumbência na fase de cumprimento de sentença, condenando o recorrido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da execução.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA58362717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:13
Código de Controle do Documento: f707db92-9747-4583-ae5c-958d2e2e2a40

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.257.890 / MG

Número Registro: 2024/0332633-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01352834201981300 27 10000231784299 10000231784299001 10000231784299002 10000231784299004
13528342019813002 7 178430783202381300 00 50135283420198130027

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LAS CASAS EMPREENDIMENTOS S/A
ADVOGADOS	: MAURICIO DE LAS CASAS IGNACIO DA SILVA - MG030500
	PRISCYLA MORAIS AMÂNCIO - MG136352
	LUISA DUARTE DE LAS CASAS - MG144371
	GISLAINE DE LIMA COSTA - MG204601
	LEONARDO VIEIRA MERCHED - MG180046
	VIVIAN DA SILVA EVANGELISTA - MG214691
RECORRIDO	: BRUNO CAVALCANTE DA SILVA
ADVOGADO	: DANIELLE FERREIRA DE SOUZA - MG163154

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59013224 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 00:46:17
Código de Controle do Documento: ccbbf94f-8202-4622-8881-40afcd268cc6

Brasília, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59013224 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 00:46:17
Código de Controle do Documento: ccbbf94f-8202-4622-8881-40afcd268cc6