



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2192573 - PR(2025/0015345-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : JOSE ANTONIO FERREIRA
RECORRENTE : MARIA DO CARMO PAVANI FERREIRA
ADVOGADOS : ANTONIO NEIVA DE MACEDO NETO - PR055082
GEOVANNI OLIVEIRA DE SOUZA - PR059955
CARLOS EDUARDO MELO BONILHA - PR115107
GABRIELA VIEIRA SERRANO - PR116711
GISELE BARIONI DE MACEDO - PR057136
IZABELLA FREZA NEIVA DE MACEDO - PR077047
GIOVANA RIBEIRO - PR115485
RECORRIDO : JORASA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INDISPONIBILIDADE AVERBADA NA MATRÍCULA. POSSIBILIDADE DE ADJUDICAÇÃO SEM RECUSA EXPRESSA DO PROMITENTE VENDEDOR. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná que, em apelação cível, conheceu parcialmente do recurso e, na parte conhecida, negou-lhe provimento, mantendo a extinção do feito sem resolução de mérito por ausência de interesse processual.
2. A controvérsia diz respeito à ação de adjudicação compulsória, na qual se pleiteou a baixa das indisponibilidades averbadas na matrícula para utilizar a sentença como título translativo e regularizar a titularidade do imóvel junto ao registro competente.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução de mérito por ausência de interesse processual, nos termos do art. 485, VI, e condenou a parte autora ao pagamento das custas.
4. A Corte a quo manteve a sentença, assentando a ausência de recusa da vendedora na outorga da escritura e a inadequação da via eleita para afastar as indisponibilidades, indicando os embargos de terceiro como medida apropriada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, por não enfrentar adequadamente o precedente do STJ; (ii) saber se a interpretação dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil exige recusa expressa do promitente vendedor para o cabimento da adjudicação compulsória; (iii) saber se incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ; (iv) saber se incide o óbice da Súmula n. 83 do STJ; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de adjudicação compulsória diante de indisponibilidade superveniente averbada na matrícula.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, pois o acórdão enfrentou a controvérsia e apresentou fundamentação suficiente, ainda que diversa da pretendida, ao afirmar a ausência de recusa do promitente vendedor como óbice ao cabimento da ação.

7. A indisponibilidade superveniente da matrícula, posterior à quitação do preço, não impede a adjudicação compulsória; a orientação desta Corte, firmada no REsp 1.432.566/DF, reconhece a possibilidade de adjudicação compulsória quando o comprador cumpriu sua obrigação e a transferência não ocorre por razões atribuíveis à esfera jurídica do vendedor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Não configura negativa de prestação jurisdicional o acórdão que decide integralmente a controvérsia com fundamentação suficiente, ainda que diversa da pretendida pela parte, afastando a alegação de violação ao art. 489, § 1º, IV, do CPC. 2. A indisponibilidade superveniente averbada na matrícula, posterior à quitação do preço, não obsta a adjudicação compulsória, devendo ser reconhecido o cabimento da ação à luz dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 489, § 1º, IV; CC, arts. 1.417 e 1.418.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.432.566/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgados em 23/5/2017; STJ, AgInt no AREsp n. 1931075/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2192573 - PR (2025/0015345-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : JOSE ANTONIO FERREIRA
RECORRENTE : MARIA DO CARMO PAVANI FERREIRA
ADVOGADOS : ANTONIO NEIVA DE MACEDO NETO - PR055082
GEOVANNI OLIVEIRA DE SOUZA - PR059955
CARLOS EDUARDO MELO BONILHA - PR115107
GABRIELA VIEIRA SERRANO - PR116711
GISELE BARIONI DE MACEDO - PR057136
IZABELLA FREZA NEIVA DE MACEDO - PR077047
GIOVANA RIBEIRO - PR115485
RECORRIDO : JORASA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS
LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INDISPONIBILIDADE AVERBADA NA MATRÍCULA. POSSIBILIDADE DE ADJUDICAÇÃO SEM RECUSA EXPRESSA DO PROMITENTE VENDEDOR. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná que, em apelação cível, conheceu parcialmente do recurso e, na parte conhecida, negou-lhe provimento, mantendo a extinção do feito sem resolução de mérito por ausência de interesse processual.
2. A controvérsia diz respeito à ação de adjudicação compulsória, na qual se pleiteou a baixa das indisponibilidades averbadas na matrícula para utilizar a sentença como título translativo e regularizar a titularidade do imóvel junto ao registro competente.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução de mérito por ausência de interesse processual, nos termos do art. 485, VI, e condenou a parte autora ao pagamento das custas.

4. A Corte a quo manteve a sentença, assentando a ausência de recusa da vendedora na outorga da escritura e a inadequação da via eleita para afastar as indisponibilidades, indicando os embargos de terceiro como medida apropriada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, por não enfrentar adequadamente o precedente do STJ; (ii) saber se a interpretação dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil exige recusa expressa do promitente vendedor para o cabimento da adjudicação compulsória; (iii) saber se incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ; (iv) saber se incide o óbice da Súmula n. 83 do STJ; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de adjudicação compulsória diante de indisponibilidade superveniente averbada na matrícula.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, pois o acórdão enfrentou a controvérsia e apresentou fundamentação suficiente, ainda que diversa da pretendida, ao afirmar a ausência de recusa do promitente vendedor como óbice ao cabimento da ação.

7. A indisponibilidade superveniente da matrícula, posterior à quitação do preço, não impede a adjudicação compulsória; a orientação desta Corte, firmada no REsp 1.432.566/DF, reconhece a possibilidade de adjudicação compulsória quando o comprador cumpriu sua obrigação e a transferência não ocorre por razões atribuíveis à esfera jurídica do vendedor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Não configura negativa de prestação jurisdicional o acórdão que decide integralmente a controvérsia com fundamentação suficiente, ainda que diversa da pretendida pela parte, afastando a alegação de violação ao art. 489, § 1º,

IV, do CPC. 2. A indisponibilidade superveniente averbada na matrícula, posterior à quitação do preço, não obsta a adjudicação compulsória, devendo ser reconhecido o cabimento da ação à luz dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 489, § 1º, IV; CC, arts. 1.417 e 1.418.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.432.566/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgados em 23/5/2017; STJ, AgInt no AREsp n. 1931075/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JOSE ANTONIO FERREIRA e por MARIA DO CARMO PAVANI FERREIRA com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em apelação cível nos autos de ação de adjudicação compulsória.

O julgado foi assim ementado (fl. 207):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. RECURSO DOS AUTORES. 1. ADMISSIBILIDADE PARCIAL DO RECURSO. PLEITO RECURSAL DE CONCESSÃO DOS BENEFÍCIOS DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. BENESSE CONCEDIDA NA SENTENÇA. RECOLHIMENTO DO PREPARO DO RECURSO DEVIDAMENTE REALIZADO. ATO INCOMPATÍVEL. COMPROVAÇÃO DE QUE A PARTE NÃO É HIPOSSUFICIENTE. RECURSO NÃO CONHECIDO NESTE PONTO. 2. PRELIMINAR. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DA SENTENÇA. REJEIÇÃO. DECISÃO QUE ANALISOU OS ARGUMENTOS RELEVANTES AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. AUSÊNCIA DE OFENSA AOS ARTS. 93, IX, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, E 489 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. 3. MÉRITO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUITADO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA OU OPOSIÇÃO DA VENDEDORA À OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. ÓBICE À TRANSFERÊNCIA CONSISTENTE NA EXISTÊNCIA DE ANOTAÇÕES DE INDISPONIBILIDADE DO BEM. TUTELA PRETENDIDA QUE NÃO TEM O CONDÃO DE AFASTAR AS CONSTRIÇÕES. NECESSIDADE DE DISCUSSÃO EM SEDE DE EMBARGOS DE TERCEIRO. REQUISITOS DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NÃO DEMONSTRADOS. INTERESSE PROCESSUAL NÃO

CARACTERIZADO. SENTENÇA MANTIDA. 4. ÔNUS SUCUMBENCIAIS MANTIDOS. 5. HONORÁRIOS RECURSAIS NÃO FIXADOS. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, NÃO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nesses termos (fl. 248):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ALEGADO VÍCIO DE OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO QUE NÃO PADECE DE NENHUM DOS VÍCIOS ELENCADOS NO ART. 1.022 DO CPC. MATÉRIA EFETIVAMENTE ENFRENTADA. PRETENSA REVISÃO DO ENTENDIMENTO ADOTADO. VIA INADEQUADA. PREQUESTIONAMENTO. DESNECESSIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

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

a) 489, § 1º, IV, do CPC, visto que o acórdão deixou de enfrentar argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada, pois não apreciou, de modo específico, os precedentes e a tese de cabimento da adjudicação compulsória para superar indisponibilidades supervenientes;

b) 501 do CPC c/c 1.417 e 1.418 do Código Civil, porque a indisponibilidade superveniente não deve impedir a outorga judicial da escritura definitiva, porquanto quitado o preço e presente o direito real à aquisição, sustentando a possibilidade de adjudicação compulsória com baixa das restrições.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu ao afastar o cabimento da adjudicação compulsória em hipóteses de indisponibilidade superveniente, contrariando o acórdão da 5ª Câmara de Direito Privado do TJSP na Apelação nº 1000647-81.2018.8.26.0572, que reconheceu o direito à outorga da escritura definitiva diante de compromisso quitado, mesmo existindo indisponibilidades na matrícula, e o precedente do STJ no REsp n. 1.432.566/DF.

Requer o provimento do recurso para anular o acórdão recorrido e determinar novo julgamento dos embargos de declaração; requer o provimento para reformar o acórdão recorrido, a fim de reconhecer o cabimento da adjudicação compulsória com outorga judicial da escritura definitiva e baixa das indisponibilidades.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de adjudicação compulsória em que a parte autora pleiteou a baixa das indisponibilidades averbadas na matrícula para utilizar a sentença como título translativo e, com isso, regularizar a titularidade do imóvel junto ao registro competente.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução de mérito por ausência de interesse processual, nos termos do art. 485, VI, e condenou a parte autora ao pagamento das custas.

A Corte estadual manteve a sentença, ao concluir pela ausência de recusa da vendedora na outorga da escritura e pela inadequação da via eleita para afastar as indisponibilidades, indicando o manejo de embargos de terceiro como medida apropriada.

II - Art. 489, §1º, IV, do CPC

Os recorrentes alegam violação ao art. 489, §1º, IV, do CPC, sustentando que o acórdão recorrido não teria enfrentado adequadamente o precedente do Superior Tribunal de Justiça (REsp n. 1.432.566/DF) invocado como razão de decidir, o qual reconheceu a possibilidade de adjudicação compulsória mesmo diante de indisponibilidades averbadas na matrícula do imóvel.

Não verifico, contudo, a ocorrência da alegada violação. O Tribunal de origem enfrentou expressamente a questão controvertida, fundamentando adequadamente seu entendimento no sentido de que, na ausência de recusa do promitente vendedor, não estaria configurado requisito essencial para a adjudicação compulsória.

O acórdão recorrido consignou que "não houve recusa da parte ré, então vendedora, à lavratura da escritura pública apta a transferir a titularidade do bem junto ao Cartório de Registro de Imóveis", destacando ainda que "a parte apelante obteve um termo de quitação e autorização para escrituração" e que "a impossibilidade de alteração do proprietário registral decorre única e exclusivamente da existência de ordens de indisponibilidade emitidas em outros processos".

É certo que a fundamentação pode ser concisa, desde que suficiente para o deslinde da controvérsia. No caso, o Tribunal adotou posicionamento claro sobre os requisitos da adjudicação compulsória, entendendo não ser cabível na ausência de recusa. O fato de não ter analisado especificamente o precedente do STJ não configura omissão relevante, pois a decisão está fundamentada em interpretação jurídica razoável.

Como já decidiu esta Corte, " não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta " (AgInt no AREsp n. 1.931.075/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 11/5/2023.)

Portanto, não há violação ao art. 489, §1º, IV, do CPC.

III -Arts. 1.417 e 1.418 do CC

No mérito, a controvérsia cinge-se à possibilidade de adjudicação compulsória quando o obstáculo à transferência da propriedade não decorre de recusa do promitente vendedor, mas de indisponibilidades averbadas na matrícula do imóvel por determinação judicial.

O Tribunal de origem entendeu não ser cabível a adjudicação compulsória nessa hipótese, por falta de interesse processual, considerando que a "adjudicação compulsória não tem o condão de retirar as constringções que pairam sobre o imóvel".

Contudo, esse entendimento diverge da jurisprudência consolidada desta Corte, que reconhece o cabimento da adjudicação compulsória mesmo diante de indisponibilidades na matrícula do imóvel, desde que estas sejam posteriores à quitação do preço.

No julgamento do REsp n. 1.432.566/DF (relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 29/05/2017), esta Corte entendeu que "a aludida constringção patrimonial visa impedir apenas a alienação dos bens da empresa em benefício próprio, a fim de evitar prejuízos aos demais credores, não se aplicando a bens dos promitentes compradores de imóveis negociados antes da decretação de indisponibilidade, máxime em razão do direito real à aquisição do imóvel previsto no art. 1.417 do Código Civil".

Recentemente, no **AgInt no AREsp (Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma)**, este Tribunal reafirmou que "a indisponibilidade do imóvel em razão da constringção de bens do vendedor após sua aquisição não impede a adjudicação compulsória".

No caso em análise, está demonstrado que os recorrentes quitaram o preço do imóvel e obtiveram termo de quitação e autorização para escrituração. As indisponibilidades que impedem a transferência da propriedade são decorrentes de ordens judiciais emitidas em outros processos.

A jurisprudência desta Corte não exige recusa expressa do promitente vendedor para o cabimento da adjudicação compulsória. O que se exige é a configuração de uma situação em que o comprador, tendo cumprido sua obrigação (pagamento do preço), não consiga obter a transferência da propriedade por razão atribuível à esfera jurídica do vendedor.

A situação dos autos se amolda perfeitamente aos precedentes mencionados, nos quais se reconheceu que a impossibilidade de transferência por indisponibilidade não pode prejudicar o adquirente que pagou integralmente o preço. A sentença de adjudicação compulsória, nesses casos, serve como título hábil ao registro, determinando-se a baixa das restrições existentes no imóvel.

Portanto, o acórdão recorrido contrariou a interpretação dada por esta Corte aos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, devendo ser reformado para reconhecer o cabimento da ação de adjudicação compulsória.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para ao recurso especial para anular o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos à origem para prosseguimento do processo, afastando-se a extinção do feito por falta de interesse processual**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.192.573 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0015345-6

Número de Origem:

00071451520228160035 00088931420248160035 88931420248160035

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

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

RECORRENTE : JOSE ANTONIO FERREIRA

RECORRENTE : MARIA DO CARMO PAVANI FERREIRA

ADVOGADOS : ANTONIO NEIVA DE MACEDO NETO - PR055082

GISELE BARIONI DE MACEDO - PR057136

IZABELLA FREZA NEIVA DE MACEDO - PR077047

GEOVANNI OLIVEIRA DE SOUZA - PR059955

CARLOS EDUARDO MELO BONILHA - PR115107

GIOVANA RIBEIRO - PR115485

GABRIELA VIEIRA SERRANO - PR116711

RECORRIDO : JORASA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026