



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2196437 - AC (2025/0039681-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **EDIVALDO RODRIGUES DA SILVA**
RECORRENTE : **CORDELIA DE ALMEIDA VASCONCELOS DA SILVA**
ADVOGADOS : **ANTÔNIO CARLOS CARBONE - AC000311**
 ARMANDO JIMENES DA SILVA - AM000942
 LUDMILLA ALVES CARBONE - AC003289
 TATIANA ALVES CARBONE - AC002664
RECORRIDO : **KELLVEN JAIME ARAUJO VERAS**
RECORRIDO : **FRANCISCA PINTO DE ARAUJO**
RECORRIDO : **MARICLAUDIA DA SILVA VERAS - POR SI E REPRESENTANDO**
RECORRIDO : **FRANCISCO PEREIRA VERAS - ESPÓLIO**
ADVOGADO : **CLÁUDIO ROBERTO MARREIRO DE MATTOS - AC002768**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL INEXISTENTE. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. SÚMULA 7/STJ. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO COMO CONDIÇÃO. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DA COBRANÇA QUE NÃO GERA QUITAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. USUCAPIÃO. VIA PRÓPRIA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta as questões essenciais com fundamentação suficiente, a teor do art. 1022 do Código de Processo Civil.

2. A adjudicação compulsória pressupõe a quitação integral do preço e a prescrição da pretensão de cobrança não implica quitação nem adimplemento automático, a teor do art. 1418 do Código Civil e do art. 206, § 5º, I, do Código Civil, incidindo a Súmula 83/STJ. Precedentes.

3. Não se configura cerceamento de defesa quando o magistrado indeferir prova pericial reputada desnecessária, nos termos do art. 370 do Código de Processo Civil, sendo inviável a revisão dessa conclusão por demandar reexame de fatos e provas (Súmula 7/STJ).

4. O reconhecimento da usucapião demanda ação própria e rito específico, não sendo cabível declaração incidental em ação de adjudicação compulsória.

5. Recurso parcialmente conhecido e não provido.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2196437 - AC (2025/0039681-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **EDIVALDO RODRIGUES DA SILVA**
RECORRENTE : **CORDELIA DE ALMEIDA VASCONCELOS DA SILVA**
ADVOGADOS : **ANTÔNIO CARLOS CARBONE - AC000311**
 ARMANDO JIMENES DA SILVA - AM000942
 LUDMILLA ALVES CARBONE - AC003289
 TATIANA ALVES CARBONE - AC002664
RECORRIDO : **KELLVEN JAIME ARAUJO VERAS**
RECORRIDO : **FRANCISCA PINTO DE ARAUJO**
RECORRIDO : **MARICLAUDIA DA SILVA VERAS - POR SI E REPRESENTANDO**
RECORRIDO : **FRANCISCO PEREIRA VERAS - ESPÓLIO**
ADVOGADO : **CLÁUDIO ROBERTO MARREIRO DE MATTOS - AC002768**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL INEXISTENTE. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. SÚMULA 7/STJ. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO COMO CONDIÇÃO. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DA COBRANÇA QUE NÃO GERA QUITAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. USUCAPIÃO. VIA PRÓPRIA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta as questões essenciais com fundamentação suficiente, a teor do art. 1022 do Código de Processo Civil.
2. A adjudicação compulsória pressupõe a quitação integral do preço e a prescrição da pretensão de cobrança não implica quitação nem adimplemento automático, a teor do art. 1418 do Código Civil e do art. 206, § 5º, I, do Código Civil, incidindo a Súmula 83/STJ. Precedentes.
3. Não se configura cerceamento de defesa quando o magistrado indeferir prova pericial reputada desnecessária, nos termos do art. 370 do Código de Processo Civil, sendo inviável a revisão dessa conclusão por demandar reexame de fatos e provas (Súmula 7/STJ).
4. O reconhecimento da usucapião demanda ação própria e rito específico, não sendo cabível declaração incidental em ação de adjudicação compulsória.
5. Recurso parcialmente conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Edivaldo Rodrigues da Silva e outra contra acórdão assim ementado (fl. 540):

APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA. AFASTADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSENTE ADIMPLEMENTO INTEGRAL DO PREÇO AVENÇADO ENTRE AS PARTES. CRITÉRIOS DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NÃO PREENCHIDOS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Não se trata o caso concreto de hipótese a ensejar apreciação diversa que possa levar, ao final, razões de decidir diferentes do entendimento emanado nos autos em que se julgou improcedente a ação de adjudicação compulsória por ausência de quitação da integralidade de valor previamente ajustado entre as partes, inclusive no que tange às preliminares suscitadas, sobretudo porque o pedido de reparação de danos, embora aduzido somente nestes autos, não se sustenta quando não reconhecida a procedência da ação adjudicatória referente ao imóvel de mesma matrícula-mãe. 2. Recurso desprovido.

Os embargos de declaração opostos pelos Edivaldo Rodrigues da Silva e outra foram rejeitados (fls. 571-574).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 206, § 5º, I, do Código Civil; o art. 1.022, II, do Código de Processo Civil (CPC); o art. 357 do CPC; o art. 86 do CPC; o art. 364, § 2º, do CPC; bem como dispositivos constitucionais (art. 1º, II, e art. 5º, XXXV, LIV, LV, da Constituição Federal).

Sustenta que deve ser reconhecida a prescrição quinquenal da pretensão de cobrança de eventuais parcelas do preço previstas em instrumento particular, com base no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, o que implicaria a quitação presumida e autorizaria a adjudicação compulsória do imóvel, ainda que haja discussão sobre parcela remanescente (fls. 629-647). Para reforço, aponta a natureza de ordem pública da prescrição e sua suscitação a qualquer tempo nas instâncias ordinárias.

Defende negativa de prestação jurisdicional, por suposta omissão do Tribunal de origem no enfrentamento de tese de prescrição e de questões processuais, em violação do art. 1.022, II, do CPC. Para tanto, afirma que os embargos de declaração tinham função integrativa e prequestionadora, mas foram rejeitados sem enfrentar os pontos suscitados (fls. 636-639). Alega, especificamente, contradição e omissão no acórdão integrativo.

Afirma cerceamento de defesa e ofensa ao devido processo legal, apontando dispensa indevida de prova pericial previamente deferida e ausência de oportunidade para alegações finais, o que violaria o art. 357 do CPC (saneamento e organização do processo) e o art. 364, § 2º, do CPC (fls. 642-643). Nesse tópico, sustenta a necessidade de produção da prova pericial para a verificação de benfeitorias e tempo de ocupação.

Alega sucumbência recíproca, com aplicação do art. 86 do CPC, por entender que a distribuição dos honorários deveria observar a proporcionalidade, apesar da improcedência na origem (fl. 642).

Como reforço argumentativo, menciona a possibilidade de reconhecimento de usucapião pela longa posse com justo título, mas mantém como via escolhida a adjudicação compulsória (fls. 649-650).

Decorreu o prazo sem apresentação de contrarrazões pela parte embargada nos embargos de declaração (fl. 572). Quanto ao recurso especial, houve contrarrazões às fls. 686-692 nas quais a parte recorrida alega, em preliminar, ausência de prequestionamento e, no mérito, defende a manutenção do acórdão recorrido por inadimplemento do preço e desnecessidade de prova pericial; afirma maturidade da causa para julgamento; aponta que a inadimplência impede a adjudicação compulsória e que não houve cerceamento de defesa; invoca, como óbice ao conhecimento, a Súmula 7/STJ para obstar reexame de matéria fático-probatória (fls. 690-692).

É o relatório.

VOTO

O recurso não deve prosperar.

Originariamente, os autores propuseram ação de adjudicação compulsória cumulada com pedido liminar e indenização por danos morais e materiais, alegando compromisso de compra e venda de imóvel rural com 464,00 ha, quitação do preço, posse mansa e produtiva com benfeitorias, e recusa injustificada do promitente vendedor em outorgar escritura pública, embora munido de poderes e cadeia dominial necessária ao registro (fls. 1-6). Requereram, ainda, tutela antecipada para averbação do compromisso no registro imobiliário, a citação dos réus e a procedência para adjudicar o imóvel em seu favor, com condenação em honorários e multa diária (fls. 7-8).

A sentença julgou improcedentes os pedidos da ação de adjudicação compulsória c/c reparação de danos (referida no acórdão às pp. 445/458, com embargos de declaração integrativos às pp. 461/467). Os embargos de declaração opostos contra a sentença foram rejeitados, por não se enquadrarem nas hipóteses do art. 1.022 do CPC, registrando-se que a insurgência era contra suposto error in judicando, incabível nessa via (fls. 475-476, 31/10/2023).

O Tribunal de origem negou provimento à apelação e afastou a preliminar de nulidade por cerceamento de defesa, mantendo a improcedência por ausência de adimplemento integral do preço e por não preenchimento dos critérios da adjudicação compulsória, reputando desnecessária a prova pericial em face do acervo probatório suficiente ao convencimento e destacando que o pedido de reparação de danos não subsiste quando não reconhecida a procedência da ação adjudicatória referente ao imóvel de mesma matrícula-mãe. Houve majoração dos honorários na origem para 12% (fls. 540-543, 22/5/2024). Os embargos de declaração em face do acórdão foram rejeitados, por inexistência dos vícios do art. 1.022 do CPC e por se prestarem apenas a prequestionamento, vedado quando ausentes tais vícios (fls. 571-574, 25/7/2024).

A leitura do acórdão proferido nos embargos de declaração revela que o Tribunal de Justiça do Acre os rejeitou ao fundamento de inexistirem omissão, contradição ou obscuridade na decisão anteriormente proferida.

Expressamente consignou que os embargos de declaração “não se prestam ao reexame da causa ou à rediscussão da matéria já decidida”, razão pela qual concluiu pela ausência de vício sanável e manteve incólume o julgado.

Com efeito, verifica-se que as questões suscitadas pelo recorrente — notadamente a relativa à prescrição quinquenal e seus supostos efeitos de quitação — foram analisadas na apelação, com fundamentação suficiente e coerente.

Não há falar, portanto, em omissão ou negativa de prestação jurisdicional, porquanto o acórdão recorrido enfrentou os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que de forma contrária à pretensão da parte.

Ressalte-se que a mera insatisfação com o resultado do julgamento não se confunde com ausência de motivação. A decisão colegiada examinou as razões recursais de modo claro, concluindo pela improcedência da demanda ante a falta de prova de adimplemento integral.

Dessa forma, não se verifica ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015.

No mérito, sustenta o recorrente que, passados mais de cinco anos sem qualquer cobrança judicial ou extrajudicial das parcelas do contrato, a pretensão de exigir pagamento estaria prescrita, nos termos do art. 206, § 5º, inciso I, do Código Civil.

Argumenta, ainda, que, sendo a prescrição matéria de ordem pública, seu reconhecimento geraria presunção de quitação do preço, apta a suprir o requisito essencial à adjudicação compulsória.

Entretanto, o Tribunal de Justiça do Acre, ao examinar a apelação, não acolheu a tese prescricional, porquanto o conjunto probatório não evidenciava a quitação integral do preço do imóvel.

Registrou o acórdão que a parte autora não se desincumbiu do ônus de demonstrar o adimplemento total das obrigações contratuais, de modo que não se poderia presumir a extinção da dívida nem a satisfação do preço apenas em razão do decurso do tempo.

O julgado estadual manteve, assim, a conclusão da sentença, segundo a qual não se configuraram os requisitos indispensáveis à adjudicação compulsória, especialmente o pagamento integral do preço ajustado, elemento indispensável à substituição da escritura pública pelo título judicial.

Tal entendimento encontra-se em plena consonância com a orientação consolidada nesta Corte Superior, que repudia a pretensão de se extrair presunção de quitação do preço com fundamento exclusivo na prescrição da pretensão de cobrança, ressaltando que a perda da pretensão não extingue o próprio direito subjetivo nem gera adimplemento automático.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA CONSTATADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITO PRESCRITO. RECONHECIMENTO DE QUITAÇÃO. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. 'A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002' (REsp 1.601.575/PR, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe de 23.8.2016).

2. 'A prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação. Inviável se admitir, portanto, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo' (REsp 1.694.322/SP, relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe de 13.11.2017).

3. O Tribunal de Justiça julgou improcedente o pedido da parte autora, sob o fundamento de que 'não há falar-se em outorga de escritura pública de imóvel mediante ação de adjudicação compulsória quando não provada a quitação integral do preço ajustado, sendo irrelevante o fato de o débito já se encontrar prescrito'. Decisão em consonância com o entendimento desta Corte Superior. Aplicação da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 1.816.356/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 20/9/2022).

A *ratio decidendi* do julgado citado guarda identidade substancial com a situação destes autos, na medida em que ambos tratam da tentativa de converter a prescrição da pretensão de cobrança em suposta quitação integral, a fim de suprir requisito essencial à adjudicação compulsória.

Tal construção foi rejeitada pelo STJ, porquanto a prescrição limita-se a extinguir a pretensão, e não o direito em si, sendo inviável extrair daí a extinção do débito ou a quitação presumida.

Assim, a solução adotada pelo Tribunal de Justiça do Acre — ao afastar a presunção de quitação e manter a improcedência do pedido por ausência de prova do pagamento integral — está em perfeita conformidade com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, razão pela qual incide, inclusive, o óbice da Súmula 83/STJ.

No mesmo sentido, ao examinar os "critérios da adjudicação compulsória", o acórdão da apelação destacou que a quitação integral do preço é condição sine qua non para o reconhecimento do direito material pretendido.

Como o autor não comprovou a satisfação do preço pactuado, entendeu-se que não houve preenchimento dos requisitos legais e jurisprudenciais que autorizariam a transferência compulsória da propriedade.

A Corte estadual também afastou a tese de “quitação presumida” pelo simples decurso do tempo, assinalando que a prescrição não extingue o crédito, mas apenas a pretensão de cobrá-lo, o que não se confunde com prova de adimplemento.

O recorrente sustenta, ainda, a ocorrência de cerceamento de defesa em razão do indeferimento da prova pericial requerida e da ausência de oportunidade plena para alegações finais.

Todavia, o Tribunal de origem afastou expressamente tal alegação, consignando que o magistrado possui poderes instrutórios para indeferir provas desnecessárias ao deslinde da causa, conforme autoriza o art. 370 do CPC.

No entender do TJAC, os elementos constantes dos autos eram suficientes para a formação do convencimento do julgador, inexistindo prejuízo processual que justificasse a anulação do feito.

Assim, não se vislumbra ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa, razão pela qual não procede a arguição de nulidade processual e revisar tal premissa demandaria reexame de fatos e provas, na contramão do óbice imposto pela Súmula 7/STJ.

Em caráter subsidiário, o recorrente pleiteou o reconhecimento do domínio por usucapião, alegando posse prolongada e realização de benfeitorias no imóvel. Não procede. A usucapião, por sua natureza originária de aquisição do domínio (artigos 1.238 e seguintes do Código Civil), reclama via autônoma e rito próprio, com a observância de garantias processuais específicas — a exemplo da citação pessoal do proprietário tabular e dos confinantes, da intimação do Ministério Público (art. 178, I, do CPC) e, quando cabível, das Fazendas Públicas, além de comunicações ao registro imobiliário e de instrução probatória voltada à comprovação dos requisitos aquisitivos (posse qualificada, animus domini, lapso temporal, boa-fé quando exigida etc.).

Tais exigências não se ajustam ao objeto e à causa de pedir estrita da adjudicação compulsória, cujo pressuposto central é a prova do adimplemento integral do preço (art. 1.418 do CC), não a verificação de posse apta a ensejar aquisição originária da propriedade.

Nessa perspectiva, ainda que se admitisse, em tese, a presença de elementos fáticos relativos à posse prolongada, a declaração judicial da prescrição aquisitiva não pode ser proferida incidentalmente na presente demanda, por inadequação da via eleita. O reconhecimento da usucapião — com todos os seus efeitos erga omnes e repercussões registrares — demanda ação própria, sob pena de supressão de instância probatória adequada e de violação às garantias de participação dos sujeitos processuais que a lei expressamente tutela nesse procedimento.

A usucapião pode ser, sim, via cabível — mas em ação própria, justamente porque envolve requisitos, instrução e contraditório distintos daqueles que informam a adjudicação, não sendo adequada a declaração incidental de usucapião em ação de

adjudicação compulsória; cada pretensão deve tramitar pela via adequada ao respectivo regime jurídico e probatório.

Em face do exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa parte, a ele nego provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.196.437 / AC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0039681-9

Número de Origem:

00007736820058010001 07019480720158010001 7019480720158010001 7736820058010001

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EDIVALDO RODRIGUES DA SILVA

RECORRENTE : CORDELIA DE ALMEIDA VASCONCELOS DA SILVA

ADVOGADOS : ARMANDO JIMENES DA SILVA - AM000942

ANTÔNIO CARLOS CARBONE - AC000311

TATIANA ALVES CARBONE - AC002664

LUDMILLA ALVES CARBONE - AC003289

RECORRIDO : KELLVEN JAIME ARAUJO VERAS

RECORRIDO : FRANCISCA PINTO DE ARAUJO

RECORRIDO : MARICLAUDIA DA SILVA VERAS - POR SI E REPRESENTANDO

RECORRIDO : FRANCISCO PEREIRA VERAS - ESPÓLIO

ADVOGADO : CLÁUDIO ROBERTO MARREIRO DE MATTOS - AC002768

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025