



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2851829 - SP (2025/0040609-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : GILSON NASCIMENTO SILVA
AGRAVANTE : LUCIANA ANDRADE DOS SANTOS SILVA
ADVOGADO : MARINA DAS GRAÇAS PEREIRA LIMA - SP148133
AGRAVADO : ANDRE SOUZA MOTA
AGRAVADO : A PNEUASA LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. QUITAÇÃO DO PREÇO. INDISPONIBILIDADE. DETERMINAÇÃO POSTERIOR À AQUISIÇÃO DO BEM. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. POSSIBILIDADE.

1. Os requisitos para a adjudicação compulsória do imóvel adquirido em promessa de compra e venda foram satisfeitos.
2. A indisponibilidade do imóvel em razão da constrição de bens do vendedor após sua aquisição não impede a adjudicação compulsória.
3. Agravo interno provido. Decisão de e-STJ fls. 528/529 reconsiderada para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial.

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2851829 - SP (2025/0040609-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GILSON NASCIMENTO SILVA
AGRAVANTE : LUCIANA ANDRADE DOS SANTOS SILVA
ADVOGADO : MARINA DAS GRAÇAS PEREIRA LIMA - SP148133
AGRAVADO : ANDRE SOUZA MOTA
AGRAVADO : A PNEUASA LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. QUITAÇÃO DO PREÇO. INDISPONIBILIDADE. DETERMINAÇÃO POSTERIOR À AQUISIÇÃO DO BEM. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. POSSIBILIDADE.

1. Os requisitos para a adjudicação compulsória do imóvel adquirido em promessa de compra e venda foram satisfeitos.
2. A indisponibilidade do imóvel em razão da constrição de bens do vendedor após sua aquisição não impede a adjudicação compulsória.
3. Agravo interno provido. Decisão de e-STJ fls. 528/529 reconsiderada para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GILSON NASCIMENTO SILVA e OUTRA contra a decisão da Presidência do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu do agravo em recurso especial em virtude da falta de impugnação específica dos fundamentos da decisão denegatória do apelo nobre, atraindo, assim, a aplicação do disposto no artigo 932, III, do Código de Processo Civil (e-STJ fls. 528/529).

Em suas razões (e-STJ fls. 533/546), os agravantes aduzem, em síntese, que não houve ofensa ao princípio da dialeticidade, visto que a "(...) *argumentação recursal demonstrou, de maneira detalhada e embasada, a correlação fática entre o caso concreto e os precedentes indicados*" (e-STJ fl. 535).

Ao final, requerem a reconsideração da decisão atacada ou a submissão do feito ao colegiado.

Devidamente intimada, a parte contrária não apresentou impugnação (e-STJ fls. 551/552).

É o relatório.

VOTO

Em virtude dos argumentos expostos pela parte agravante, reconsidera-se a decisão de e-STJ fls. 528/529 e passa-se à análise do apelo nobre, haja vista se encontrarem preenchidos os requisitos de admissibilidade do agravo em recurso especial.

Trata-se de recurso especial, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Pretensão de outorga de escritura. Sentença de improcedência.

Apelam os autores sustentando a escritura e transferência definitiva do imóvel não foi lavrada na época da quitação do preço pelo fato de depender da regularização do loteamento perante a Prefeitura de Tuiuti, providência que era de responsabilidade da apelada; a ré possui inúmeras ações e execuções em seu nome e de seus sócios, tendo sido alvo de diversas indisponibilidades e penhoras nas matrículas de imóveis que estavam registradas em seu nome, inclusive o imóvel dos autores, as indisponibilidades, entretanto, tiveram ordem de cancelamento proferida por outros juízos; estão na posse do imóvel, pagaram todos os impostos, construíram uma edificação e vem zelando pelo imóvel no legítimo caráter de dono, conforme comprovam os IPTUs de todo esse período acostado aos autos; a lei não condiciona o deferimento da adjudicação compulsória à falta de restrição ou indisponibilidade na matrícula.

Descabimento. A outorga de escritura não se afigura viável ante a indisponibilidade da matrícula, por diversas constrações determinadas em diferentes juízos. A rigor, a indisponibilidade da matrícula não impediria a adjudicação, entretanto, as constrações são anteriores à aquisição do imóvel pelos autores. Conquanto não se olvide a prova da quitação do preço ajustado, a inviabilidade da adjudicação se deve à indisponibilidade da matrícula por constrações determinadas em outras sedes, não sendo possível ameaçar frustrar outros credores, eventualmente preferenciais. Apesar da alegação de que as penhoras foram desconstituídas pelos juízos, não há demonstração de que o imóvel esteja livre e desembaraçado por todos os juízos.

Recurso improvido" (e-STJ fl. 376).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 454/456).

No recurso especial (e-STJ fls. 382/394), os recorrentes apontam, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil.

Aduzem que, de acordo com a Súmula nº 239/STJ, não há necessidade de registro da promessa de compra e venda para buscar o direito à adjudicação compulsória.

Sustentam que está incontroverso nos autos a quitação do preço do imóvel e que as constrações foram determinadas posteriormente à sua aquisição, de modo que fazem jus à adjudicação compulsória.

Defendem que o direito pleiteado não está condicionado a inexistência de indisponibilidade na matrícula do imóvel.

Ao final, requerem o provimento do recurso.

Não houve abertura de vista para apresentar contrarrazões (certidão de e-STJ fl. 495).

A insurgência merece prosperar.

A discussão dos autos gira em torno de uma ação de adjudicação compulsória movida por Gilson Nascimento Silva e Luciana Andrade dos Santos Silva,

ora recorrentes, em desfavor de Pneuasa Ltda. e André Souza Mota, ora recorridos, objetivando a adjudicação compulsória para obter a escritura definitiva do imóvel que adquiriram em 2007, ainda registrado em nome da Pneuasa Ltda.

O cerne da disputa é a impossibilidade de outorga da escritura devido a diversas indisponibilidades e penhoras averbadas na matrícula do imóvel, que foram determinadas por diferentes juízos.

Os recorrentes alegaram que essas indisponibilidades foram registradas após a aquisição do imóvel e que, portanto, não deveriam impedir a adjudicação compulsória. Sustentaram que a decisão recorrida viola os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, que protegem o terceiro adquirente de boa-fé e permitem a adjudicação compulsória.

O Tribunal de origem negou o pedido de adjudicação compulsória, argumentando que a indisponibilidade da matrícula impede a transferência da propriedade, mesmo que o compromisso de compra e venda esteja quitado.

Contudo, observa-se que, em caso análogo, a Terceira Turma desta Corte Superior, embora tenha reconhecido a impossibilidade da parte vendedora em cumprir a obrigação de transferir o imóvel em razão da constrição de seus bens, entendeu que não se pode penalizar o contratante que não deu causa aos bloqueios e cumpriu com todas as suas obrigações contratuais, inclusive com quitação do preço do imóvel.

Nessa situação, reconhecendo a existência de todos os requisitos essenciais para a adjudicação compulsória, como no caso, consignou que a melhor solução seria determinar tal providência, servindo a decisão como título hábil ao registro.

Eis a ementa do acórdão:

"RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL QUITADO. OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA. IMPOSSIBILIDADE. BLOQUEIO DE TODOS OS BENS DA CONSTRUTORA DETERMINADO PELA JUSTIÇA FEDERAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE BAIXA DO GRAVAME JUDICIAL COM OUTORGA DA ESCRITURA, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RÉU IMPOSSIBILITADO DE CUMPRIR VOLUNTARIAMENTE A OBRIGAÇÃO. FIXAÇÃO DE ASTREINTES QUE NÃO SE JUSTIFICA. INDISPONIBILIDADE DOS BENS QUE NÃO ALCANÇA O PROMITENTE COMPRADOR NA HIPÓTESE, POR SE TRATAR DE OBRIGAÇÃO PRETÉRITA E TOTALMENTE QUITADA. ACOLHIMENTO DO PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DO IMÓVEL, COM BAIXA DO GRAVAME JUDICIAL. POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

1. Hipótese em que, após o pagamento total do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, a construtora não outorgou ao comprador a respectiva escritura definitiva, tendo em vista a indisponibilidade de todos os seus bens determinada pela Justiça Federal.

2. A aludida constrição 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.

3. Considerando que a restrição imposta pelo Poder Judiciário impede não só a alienação do patrimônio da construtora, mas, também, a prática de quaisquer atos cartorários que possam viabilizá-la, é de se concluir pela impossibilidade de cumprimento voluntário da obrigação (baixa do gravame judicial e outorga da escritura), revelando-se, em consequência, descabida a fixação da multa diária.

4. Diante das particularidades do caso e da necessidade de solucionar o litígio de forma efetiva, deve ser acolhido o pedido subsidiário formulado na ação, no sentido de ser proferida sentença

declaratória de outorga da escritura definitiva (adjudicação compulsória), determinando-se a baixa da restrição existente no imóvel aludido, a teor do comando do art. 466-B do CPC/1973.

5. Recurso especial provido."

(REsp 1.432.566/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/5/2017, DJe de 29/5/2017 - grifou-se)

Registra-se a desnecessidade de registro da promessa de compra e venda para postular a adjudicação compulsória.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL. NATUREZA JURÍDICA E CABIMENTO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CARÁTER PESSOAL. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE REGISTRO DO CONTRATO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. SÚMULA 239 DO STJ. ACÓRDÃO DISSONANTE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Nos termos da Súmula 239/STJ, 'o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis'.

2. No caso, o acórdão recorrido está em dissonância com a jurisprudência do STJ.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp 2.437.168/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024, DJe de 22/3/2024)

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de e-STJ fls. 528/529 e, em novo exame, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial a fim de determinar a adjudicação compulsória do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda firmada entre as partes ora litigantes, servindo a presente decisão como título hábil ao registro.

Solução nesse sentido afasta a inversão da condenação ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais, pois os recorridos, além de estarem impossibilitados de cumprir com sua obrigação, não apresentaram qualquer peça de defesa nos presente autos, não sendo sequer aberto vista para a apresentação de contrarrazões à apelação e ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.851.829 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0040609-7

Número de Origem:

10041408820228260099

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GILSON NASCIMENTO SILVA

AGRAVANTE : LUCIANA ANDRADE DOS SANTOS SILVA

ADVOGADO : MARINA DAS GRAÇAS PEREIRA LIMA - SP148133

AGRAVADO : ANDRE SOUZA MOTA

AGRAVADO : A PNEUASA LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GILSON NASCIMENTO SILVA

AGRAVANTE : LUCIANA ANDRADE DOS SANTOS SILVA

ADVOGADO : MARINA DAS GRAÇAS PEREIRA LIMA - SP148133

AGRAVADO : ANDRE SOUZA MOTA

AGRAVADO : A PNEUASA LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de agosto de 2025