



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2890312 - RJ (2025/0100493-8)**

**RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
AGRAVANTE : LEONARDO DALLALANA  
AGRAVANTE : FLAVIA CRISTINA SANTOS DE ALMEIDA  
ADVOGADOS : ALEXANDRE FERREIRA KINGSTON - RJ103458  
VIVIAN SAADIA - RJ167853  
AGRAVADO : JULIANA SKINNER FERREIRA DE VASCONCELLOS  
AGRAVADO : BERRY SKINNER FERREIRA DE VASCONCELLOS  
ADVOGADOS : ALINE MARIA ABI-DAUD - RJ129475  
MARIA IZABEL DIAS DE PINHO GOMES - RJ157453  
BRUNO DIAS DE PINHO GOMES - RJ110389

### EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURIDICIONAL. CONTRADIÇÃO CONFIGURADA. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM.

1. Configura contradição reconhecer a exceção do contrato não cumprido e determinar que se pague a última prestação antes da regularização devida.
2. Agravo conhecido para 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 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, 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, 03 de julho de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2890312 - RJ (2025/0100493-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : LEONARDO DALLALANA  
**AGRAVANTE** : FLAVIA CRISTINA SANTOS DE ALMEIDA  
**ADVOGADOS** : ALEXANDRE FERREIRA KINGSTON - RJ103458  
VIVIAN SAADIA - RJ167853  
**AGRAVADO** : JULIANA SKINNER FERREIRA DE VASCONCELLOS  
**AGRAVADO** : BERRY SKINNER FERREIRA DE VASCONCELLOS  
**ADVOGADOS** : ALINE MARIA ABI-DAUD - RJ129475  
MARIA IZABEL DIAS DE PINHO GOMES - RJ157453  
BRUNO DIAS DE PINHO GOMES - RJ110389

### EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURIDICIONAL. CONTRADIÇÃO CONFIGURADA. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM.

1. Configura contradição reconhecer a exceção do contrato não cumprido e determinar que se pague a última prestação antes da regularização devida.
2. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por LEONARDO DALLALANA e FLAVIA CRISTINA SANTOS DE ALMEIDA contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

*"Apelação Cível. Direito Civil. Compra e Venda de Imóvel. Ação objetivando o pagamento da última parcela do contrato particular de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes e da multa por inadimplemento. Sentença julgando procedente em parte o pedido. Cláusula contratual dispoñdo sobre a obrigação dos autores (vendedores) em legalizar a mais-valia (contrapartida), havendo os réus (compradores) se comprometido apenas em adiantar os custos, diante da falta de recursos dos vendedores. Regularização que somente estará completa após a averbação no RGI, por se tratar de consequência lógica do contrato de compra e venda celebrado entre as partes. Exceção do Contrato não Cumprido, ensejando a suspensão temporária do pacto. Artigo 476, do Código Civil. Possibilidade de qualquer interessado proceder à averbação. Artigo 217, da Lei nº 6.015/73. Averbação que embora seja de responsabilidade dos autores, deverá ser efetivada pelos réus, a fim de solucionar o problema, devendo os custos serem abatidos do saldo devedor. Parcial provimento de ambos os recursos" (e-STJ fls. 459/460).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fl. 528).

No recurso especial, os recorrentes alegam violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) art. 1.022 do CPC por negativa de prestação jurisdicional por contradição ao reconhecer a exceção de contrato não cumprido, mas ainda assim condenar parcialmente ao pagamento. Defendem que o pagamento da última parcela do contrato só seria exigível após a regularização do imóvel, o que não teria ocorrido; e

(ii) art. 476 do Código Civil por alegada que o acórdão recorrido desconsiderou a exceção de contrato não cumprido, que estabelece que uma parte não está obrigada a cumprir sua obrigação se a outra parte não tiver cumprido a sua. Argumentam que a obrigação dos recorridos de regularizar o imóvel deveria ser cumprida antes de exigir o pagamento da última parcela.

Após as contrarrazões, o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

### VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência merece prosperar.

Com efeito, o Tribunal de origem fundamentou que:

*"(...) o acolhimento da exceção do contrato não cumprido não se afigura a melhor solução para a lide, uma vez que a situação de fato permaneceria sem solução e conduziria as partes, invariavelmente a nova demanda.*

*Diante disso, visando solucionar com eficácia o litígio, de maneira célere e considerando que se encontra pendente apenas a averbação junto ao RGI para completa regularização, providência que pode ser implementada por qualquer das partes, já havendo sido providenciado o tanto quanto era devido junto à municipalidade, **deverá o aludido registro ser efetuado pelos compradores, devendo, porém, o valor das despesas necessárias para a regularização registral ser abatido do saldo devedor**" (e-STJ fls. 473/474, grifou-se).*

No caso, condenou-se os compradores, ora recorrentes, a pagarem a última parcela do contrato, deduzido o valor das despesas com a averbação dos acréscimos do segundo andar sob a matrícula do imóvel.

No entanto, tendo em vista a eventual demora no trâmite da averbação, necessidade de liquidez do valor e os consectários legais previstos no dispositivo do acórdão, faz-se necessário esclarecimento do acórdão recorrido quanto à obrigação imposta à parte recorrente apesar do reconhecimento da impossibilidade do pronto atendimento da regularização pela parte adversa, em ofensa à exceção do contrato não cumprido.

Ante o exposto, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que seja esclarecida a melhor solução dada ao caso.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.890.312 / RJ**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0100493-8

Número de Origem:

00329150220208190001 202524501717 329150220208190001

Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : LEONARDO DALLALANA

AGRAVANTE : FLAVIA CRISTINA SANTOS DE ALMEIDA

ADVOGADOS : ALEXANDRE FERREIRA KINGSTON - RJ103458

VIVIAN SAADIA - RJ167853

AGRAVADO : JULIANA SKINNER FERREIRA DE VASCONCELLOS

AGRAVADO : BERRY SKINNER FERREIRA DE VASCONCELLOS

ADVOGADOS : BRUNO DIAS DE PINHO GOMES - RJ110389

ALINE MARIA ABI-DAUD - RJ129475

MARIA IZABEL DIAS DE PINHO GOMES - RJ157453

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA  
E VENDA

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025, 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, 30 de junho de 2025