



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2205659 - PE (2025/0109325-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : JOAO FERNANDES BRAVO NETTO
RECORRENTE : JOAO JOSE LIMA DE MEIRELES
RECORRENTE : LEONARDO FONSECA DE CARVALHO
ADVOGADOS : JOÃO FERNANDES BRAVO NETTO (EM CAUSA PRÓPRIA) - PE020744
LEONARDO FONSECA DE CARVALHO (EM CAUSA PRÓPRIA) - PE019978
RECORRIDO : ROCCIA CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADOS : ANDRE LUIZ GALINDO DE CARVALHO - PE030965
FERNANDO RODRIGO DE SOUSA ARRUDA - PE032327

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. JULGAMENTO ESTENDIDO. SUSTENTAÇÃO ORAL PERANTE OS NOVOS JULGADORES. NÃO OPORTUNIZAÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 942 DO CPC. NULIDADE. CONFIGURAÇÃO.

1. Ação de adjudicação compulsória.
2. Segundo a jurisprudência desta Corte, na hipótese de julgamento estendido (art. 942 do CPC), deve ser possibilitado aos advogados a realização de sustentação oral perante a nova composição da turma julgadora, sob pena de nulidade.
3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2205659 - PE (2025/0109325-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : JOAO FERNANDES BRAVO NETTO
RECORRENTE : JOAO JOSE LIMA DE MEIRELES
RECORRENTE : LEONARDO FONSECA DE CARVALHO
ADVOGADOS : JOÃO FERNANDES BRAVO NETTO (EM CAUSA PRÓPRIA) - PE020744
LEONARDO FONSECA DE CARVALHO (EM CAUSA PRÓPRIA) - PE019978
RECORRIDO : ROCCIA CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADOS : ANDRE LUIZ GALINDO DE CARVALHO - PE030965
FERNANDO RODRIGO DE SOUSA ARRUDA - PE032327

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. JULGAMENTO ESTENDIDO. SUSTENTAÇÃO ORAL PERANTE OS NOVOS JULGADORES. NÃO OPORTUNIZAÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 942 DO CPC. NULIDADE. CONFIGURAÇÃO.

1. Ação de adjudicação compulsória.
2. Segundo a jurisprudência desta Corte, na hipótese de julgamento estendido (art. 942 do CPC), deve ser possibilitado aos advogados a realização de sustentação oral perante a nova composição da turma julgadora, sob pena de nulidade.
3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por JOÃO FERNANDES BRAVO NETTO, JOÃO JOSÉ LIMA DE MEIRELES e LEONARDO FONSECA DE CARVALHO, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/PE.

Recurso especial interposto em: 16/6/2024.

Concluso ao gabinete em: 25/4/2025.

Ação: de adjudicação compulsória ajuizada pelos recorrentes em face de IMOBILIÁRIA ASFORA LTDA e ROCCIA CONSTRUÇÕES LTDA.

Sentença: julgou procedente o pedido (e-STJ fls. 366-369).

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes, foram rejeitados (e-STJ fls. 450-451).

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pela ROCCIA CONSTRUÇÕES LTDA., a fim de julgar improcedente o pedido, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. contrato de promessa de compra e venda. relação não aperfeiçoada. nova relação jurídica. preço final não quitado. RECURSO A QUE SE dá PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME.- Tratando-se de demanda cuja resolução é de análise eminentemente documental e de direito, justifica-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I, do NCPC, não havendo que se falar em cerceamento de defesa. Preliminar rejeitada.- O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário (Súmula n. 239 do STJ).- Verificando-se que o pedido ampara-se em uma obrigação particular assumida pela primeira construtora, por meio de uma promessa de compra e venda não registrada, e que essa relação primitiva findou frustrada pelo abandono das obras, não é viável acolher o pleito de adjudicação compulsória em desfavor da nova construtora, que, contratada pelo condomínio para promover a continuidade do empreendimento, recebeu-o no estágio em que se encontrava, inaugurando uma nova relação jurídica com os adquirentes das unidades em construção, à qual não aderiram os demandantes, restando pendente de pagamento, portanto, o valor remanescente necessário à conclusão do edifício, de modo que não se pode considerar quitada a integralidade do preço final devido pelo imóvel.- Apelação Cível a que se dá provimento, à unanimidade (e-STJ fls. 495-499).

Decisão do STJ: determinou que o TJ/PE prosseguisse no julgamento ampliado dos embargos de declaração interpostos pelos recorrentes (e-STJ fls. 757-759).

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes foram rejeitados (e-STJ fls. 794-804).

Embargos de declaração: postos novamente pelos recorrentes, foram rejeitados, nos termos da seguinte ementa:

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ART. 942 DO CPC/15. 1. A técnica de julgamento prevista no art. 942 do CPC/15 pode ser aplicada em caso de divergência surgida no julgamento de embargos de declaração, o que acarretará a convocação de novos julgadores, cujos votos devem ser colhidos em sessão. 2. A sustentação oral só é admissível nas hipóteses previstas em lei ou no regimento interno do tribunal, e quando atendidas as formalidades necessárias. (fls. 854-860).

Recurso especial: Sustenta violação aos arts. 1.225, VII, e 1.228 do CC, bem como aos arts. 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º, 322, §2º, 371, 489, §1º, I, e §3º, 1.022, parágrafo único, II, do CPC, além de dissídio jurisprudencial em relação à Súmula 239/STJ (fls. 868-930).

Decisão de admissibilidade: O TJ/PE admitiu o recurso especial (fls. 995-997).

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Segundo a jurisprudência desta Corte, “o texto normativo do caput do art. 942 do CPC/15 estabelece que quando o julgamento da apelação não for unânime, ele terá prosseguimento em sessão designada com a presença de outros julgadores, convocados em número suficiente para garantir a possibilidade de inversão do resultado inicial, assegurando-se às partes e a eventuais terceiros interessados a realização de sustentações orais perante os novos julgadores convocados” (REsp 1.934.178/DF, Terceira Turma, DJe 16/9/2021).

Nesse sentido, “na hipótese de julgamento estendido (art. 942 do CPC), deve ser possibilitado aos advogados a realização de sustentação oral perante a nova composição da turma julgadora, sob pena de nulidade” (AgInt no REsp 1.922.455/TO, Terceira Turma, DJe 26/6/2024; AgInt no AREsp 2.226.463/SP, Quarta Turma, DJe 13/6/2023; REsp 1.733.136/RO, Terceira Turma, DJe 24/9/2021).

No particular, o prosseguimento do julgamento com quórum estendido ocorreu em outra sessão, sem, contudo, oportunizar aos recorrentes a realização de sustentação oral perante os novos julgadores.

Portanto, o recurso merece ser provido quanto ao ponto, para anular o acórdão recorrido, com o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que realize novo julgamento, com a prévia intimação das partes, de modo a oportunizar a realização de sustentação oral, inclusive no julgamento estendido na forma do art. 942 do CPC.

Diante da anulação do acórdão, ficam prejudicadas as demais alegações do presente recurso especial.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, para anular o acórdão recorrido, determinando o retorno dos autos ao TJ/PE, a fim de que realize novo julgamento, com a prévia intimação das partes, de modo a oportunizar a realização de sustentação oral, inclusive no julgamento estendido na forma do art. 942 do CPC.

Deixo de fixar honorários advocatícios, tendo em vista que o processo será objeto de novo julgamento pela Corte local.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.205.659 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0109325-2

Número de Origem:

00281904320178172001 202002369179 281904320178172001

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOAO FERNANDES BRAVO NETTO

RECORRENTE : JOAO JOSE LIMA DE MEIRELES

RECORRENTE : LEONARDO FONSECA DE CARVALHO

ADVOGADOS : LEONARDO FONSECA DE CARVALHO (EM CAUSA PRÓPRIA) -
PE019978

JOÃO FERNANDES BRAVO NETTO (EM CAUSA PRÓPRIA) -
PE020744

RECORRIDO : ROCCIA CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : ANDRE LUIZ GALINDO DE CARVALHO - PE030965

FERNANDO RODRIGO DE SOUSA ARRUDA - PE032327

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025