SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2209037 - AL (2025/0138821-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	UNINVEST CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	FILIPE GOMES GALVÃO - AL008851
		TELMO BARROS CALHEIROS JUNIOR - AL005418
RECORRIDO	:	JAMES PEREIRA LOPES
RECORRIDO	:	MICHELE JEANE BARBOSA DE OLIVEIRA LOPES
ADVOGADOS	:	JOÃO BATISTA GONÇALVES VARJÃO - AL004205
		LUCAS TOJAL VARJÃO - AL020355
		MICHELE JEANE BARBOSA DE OLIVEIRA LOPES - AL009522

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Alagoas em apelação cível, que manteve sentença de parcial procedência em ação de obrigação de fazer/adjudicação compulsória.
2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer/adjudicação compulsória em que se pleiteou a outorga de escritura definitiva e a regularização dominial de lotes no Condomínio Residencial Ouro Verde.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido para determinar a outorga de escritura definitiva, livre de ônus, em favor dos autores, quanto ao Lote 05, quadra I, sem danos morais, com custas rateadas e sem honorários.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, mantendo integralmente a sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se houve violação do art. 1.418 do CC, ao manter-se o comando de outorga de escritura definitiva em vez da expedição de mandado de adjudicação compulsória.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Documento eletrônico VDA59645364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:14:05
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 8de43d12-7884-4287-b48f-c69bd136ce6d

6. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.418 do CC, porque o dispositivo confere ao promitente comprador o direito de exigir a outorga da escritura definitiva e, somente em caso de recusa, requerer a adjudicação do imóvel; na espécie, a determinação de outorga se harmoniza com a regra legal e eventuais medidas executivas são próprias da fase de cumprimento de sentença.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Não há violação do art. 1.418 do CC quando o acórdão determina a outorga de escritura definitiva, reservando a adjudicação compulsória para a hipótese legal de recusa, cabendo a adequação executiva na fase de cumprimento de sentença.".

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.418.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59645364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:14:05
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 8de43d12-7884-4287-b48f-c69bd136ce6d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2209037 - AL (2025/0138821-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	UNINVEST CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	FILIPE GOMES GALVÃO - AL008851
		TELMO BARROS CALHEIROS JUNIOR - AL005418
RECORRIDO	:	JAMES PEREIRA LOPES
RECORRIDO	:	MICHELE JEANE BARBOSA DE OLIVEIRA LOPES
ADVOGADOS	:	JOÃO BATISTA GONÇALVES VARJÃO - AL004205
		LUCAS TOJAL VARJÃO E OUTROS - AL020355
		MICHELE JEANE BARBOSA DE OLIVEIRA LOPES - AL009522

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Alagoas em apelação cível, que manteve sentença de parcial procedência em ação de obrigação de fazer/adjudicação compulsória.

2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer/adjudicação compulsória em que se pleiteou a outorga de escritura definitiva e a regularização dominial de lotes no Condomínio Residencial Ouro Verde.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido para determinar a outorga de escritura definitiva, livre de ônus, em favor dos autores, quanto ao Lote 05, quadra I, sem danos morais, com custas rateadas e sem honorários.

Documento eletrônico VDA58584956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:20
Código de Controle do Documento: c84e2b2e-600e-4873-8579-0c64c396235b

4. A Corte de origem negou provimento à apelação, mantendo integralmente a sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se houve violação do art. 1.418 do CC, ao manter-se o comando de outorga de escritura definitiva em vez da expedição de mandado de adjudicação compulsória.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.418 do CC, porque o dispositivo confere ao promitente comprador o direito de exigir a outorga da escritura definitiva e, somente em caso de recusa, requerer a adjudicação do imóvel; na espécie, a determinação de outorga se harmoniza com a regra legal e eventuais medidas executivas são próprias da fase de cumprimento de sentença.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Não há violação do art. 1.418 do CC quando o acórdão determina a outorga de escritura definitiva, reservando a adjudicação compulsória para a hipótese legal de recusa, cabendo a adequação executiva na fase de cumprimento de sentença.".

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.418.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por UNINVEST CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA, com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas em apelação cível nos autos de ação de obrigação de fazer/adjudicação compulsória.

O julgado foi assim ementado (fl. 290)

> APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELA CONSTRUTORA RÉ. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER/ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REQUISITOS PREENCHIDOS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA MANTIDA. DETERMINAÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA ACERTADA. DESÍDIA DA RÉ/APELADA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

Documento eletrônico VDA58584956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:20
Código de Controle do Documento: c84e2b2e-600e-4873-8579-0c64c396235b

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 1.418 do CC, porquanto o acórdão manteve comando de outorga de escritura definitiva em favor dos autores quanto ao Lote 05, quadra "I", quando, à luz da parte final do dispositivo, diante da recusa do promitente vendedor, o ato consequente deveria ser a expedição de mandado de adjudicação compulsória para averbação na matrícula do imóvel.

Requer o provimento do recurso para que se adeque o acórdão recorrido ao entendimento de que, reconhecida a adjudicação compulsória com base no art. 1.418 do CC, se expeça mandado de adjudicação compulsória para averbação na matrícula do imóvel.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não deve ser conhecido pela incidência da Súmula n. 7 do STJ, pois demandaria reexame de fatos e provas; sustenta ausência de violação de lei federal e caráter protelatório do recurso; requer condenação por litigância de má-fé em 2% do valor atualizado da causa (fls. 312-327).

O recurso especial foi admitido, com reconhecimento do preenchimento dos requisitos genéricos e específicos e determinação de remessa ao Superior Tribunal de Justiça (fls. 329-330).

É o relatório.

VOTO

I – Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer/adjudicação compulsória em que a parte autora pleiteou a regularização dominial de dois lotes

Documento eletrônico VDA58584956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:20
Código de Controle do Documento: c84e2b2e-600e-4873-8579-0c64c396235b

no Residencial Ouro Verde, com outorga de escritura definitiva e reconhecimento da adjudicação compulsória, cujo valor da causa é de R$ 70.472,49.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente em parte o pedido para determinar à ré a outorga da escritura definitiva, livre de ônus, em favor dos autores, referente ao Lote 05, quadra "I", matrícula n. 55.894; reconheceu não ser caso de danos morais; fixou custas na proporção de 50% para cada parte, sem honorários de sucumbência; corrigiu o valor da causa para R$ 70.472,49.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação e confirmando a determinação de adjudicação compulsória e de outorga de escritura definitiva quanto ao Lote 05, por seus fundamentos.

O recurso não deve prosperar.

II – Art. 1.418 do CC

A controvérsia recursal se resume à pretensão da recorrente de que o comando sentencial seja alterado, pois, enquanto o a determinação para que a ré proceda com a outorga da escritura definitiva livre e desembaraçada de qualquer ônus em favor dos autores, o correto seria, à luz da interpretação que entende adequada ao art. 1.418 do Código Civil, determinar-se a expedição do mandado de adjudicação compulsória.

Sem razão, no entanto.

O texto do dispositivo em questão é o seguinte:

> Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

O que se observa do dispositivo legal é que o promitente comprador pode exigir a outorga da escritura definitiva de compra e venda, comando que, se recusado, autoriza a expedição do mandado de adjudicação compulsória.

Documento eletrônico VDA58584956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:20
Código de Controle do Documento: c84e2b2e-600e-4873-8579-0c64c396235b

Trata-se, portanto, de questão relegada à fase de cumprimento de sentença, pois é no referido módulo processual que se acerta a satisfação do direito da parte vencedora na fase cognitiva.

Não há, portanto, violação ao art. 1.418 do Código Civil.

III – Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

Sem majoração de honorários, dada a ausência de fixação na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58584956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:20
Código de Controle do Documento: c84e2b2e-600e-4873-8579-0c64c396235b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.209.037 / AL

Número Registro: 2025/0138821-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07070795120188020058 707079512018802005 8

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

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	: UNINVEST CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: TELMO BARROS CALHEIROS JUNIOR - AL005418
	FILIPE GOMES GALVÃO - AL008851
RECORRIDO	: JAMES PEREIRA LOPES
RECORRIDO	: MICHELE JEANE BARBOSA DE OLIVEIRA LOPES
ADVOGADOS	: JOÃO BATISTA GONÇALVES VARJÃO - AL004205
	LUCAS TOJAL VARJÃO - AL020355
	MICHELE JEANE BARBOSA DE OLIVEIRA LOPES - AL009522

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA59617083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:13:14
Código de Controle do Documento: 21218d7a-f19e-4c49-be85-2c0351b2d004

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59617083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:13:14
Código de Controle do Documento: 21218d7a-f19e-4c49-be85-2c0351b2d004