



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2941759 - SP (2025/0183401-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : LUCIMARA CAMPOS SOUZA
AGRAVANTE : VALDECI VIEIRA DE SOUZA
ADVOGADOS : BÁRBARA CAMARGO MURAT - SP480367
CLÁUDIO JOSÉ DIAS BATISTA - SP133153
AGRAVADO : PARQUE SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA
ADVOGADOS : GRAZIELA MARTIN DE FREITAS - SP236808
JOÃO VITOR PACHECO MEDEIROS - SP494288
MAXWELL LADIR VIEIRA - MG088623
RICARDO FRANCO SANTOS - MG088926
FLÁVIO RIBEIRO DOS SANTOS - MG100767

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. AUSÊNCIA DE CONDIÇÃO ESPECÍFICA DA AÇÃO. NECESSIDADE DE DESMEMBRAMENTO PRÉVIO DO IMÓVEL E MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. ARTIGO 37 DA LEI 6.766/79. ARTIGOS 15 E 16 DO DECRETO-LEI Nº 58/1937. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O acórdão recorrido extinguiu a ação de adjudicação compulsória proposta na origem, em razão da ausência de condição específica da ação, qual seja a necessidade de desmembramento prévio do lote objeto do negócio jurídico e a respectiva averbação em matrícula própria e individualizada.
2. A adjudicação compulsória requer a existência de imóvel registrável, conforme o artigo 37 da Lei 6.766/79 e os artigos 15 e 16 do Decreto-Lei nº 58 /1937, sendo inócua eventual sentença que substitua a declaração de vontade do promitente-vendedor sem matrícula própria do imóvel.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica quanto à necessidade de desmembramento e matrícula individualizada do imóvel para a procedência da ação de adjudicação compulsória.
4. O recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2941759 - SP (2025/0183401-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : LUCIMARA CAMPOS SOUZA
AGRAVANTE : VALDECI VIEIRA DE SOUZA
ADVOGADOS : BÁRBARA CAMARGO MURAT - SP480367
CLÁUDIO JOSÉ DIAS BATISTA - SP133153
AGRAVADO : PARQUE SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA
ADVOGADOS : GRAZIELA MARTIN DE FREITAS - SP236808
JOÃO VITOR PACHECO MEDEIROS - SP494288
MAXWELL LADIR VIEIRA - MG088623
RICARDO FRANCO SANTOS - MG088926
FLÁVIO RIBEIRO DOS SANTOS - MG100767

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. AUSÊNCIA DE CONDIÇÃO ESPECÍFICA DA AÇÃO. NECESSIDADE DE DESMEMBRAMENTO PRÉVIO DO IMÓVEL E MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. ARTIGO 37 DA LEI 6.766/79. ARTIGOS 15 E 16 DO DECRETO-LEI Nº 58/1937. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O acórdão recorrido extinguiu a ação de adjudicação compulsória proposta na origem, em razão da ausência de condição específica da ação, qual seja a necessidade de desmembramento prévio do lote objeto do negócio jurídico e a respectiva averbação em matrícula própria e individualizada.
2. A adjudicação compulsória requer a existência de imóvel registrável, conforme o artigo 37 da Lei 6.766/79 e os artigos 15 e 16 do Decreto-Lei nº 58 /1937, sendo inócua eventual sentença que substitua a declaração de vontade do promitente-vendedor sem matrícula própria do imóvel.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica quanto à necessidade de desmembramento e matrícula individualizada do imóvel para a procedência da ação de adjudicação compulsória.
4. O recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LUCIMARA CAMPOS SOUZA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONDIÇÃO ESPECÍFICA PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO. AUSÊNCIA. IMÓVEL NÃO DESMEMBRADO DE ÁREA MAIOR. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. INEXISTÊNCIA. ENTENDIMENTO DO STJ E DESTA CÂMARA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. REFORMA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. DECRETAÇÃO. RECURSO PROVIDO. O desmembramento do imóvel é condição necessária para a ação de adjudicação compulsória, segundo o entendimento desta Câmara e do Superior Tribunal de Justiça.” (fl. 200)

Os embargos de declaração de fls. 152/153 foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a parte alega violação aos arts. 1.418 do Código Civil e 1.029 do Código de Processo Civil, sustentando, em síntese, que a responsabilidade pelo desmembramento e outorga da escritura definitiva do imóvel teria sido da parte recorrida, conforme o artigo 1.418 do Código Civil, mas o acórdão recorrido teria entendido que a compradora deveria realizar o desmembramento antes da adjudicação.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 226-230).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

O acórdão impugnado extinguiu a ação de adjudicação proposta na origem em razão da ausência de condição específica da ação, qual seja a necessidade de desmembramento prévio do lote objeto do negócio jurídico material subjacente ao processo e a respectiva averbação em matrícula própria e individualizada, senão vejamos (fls. 201-202):

“Respeitado entendimento em sentido contrário, a adjudicação compulsória solicitada não deve ser admitida, por falta de preenchimento dos requisitos legais. Pelo que se depreenda da exordial (págs. 02/04) e da matrícula imobiliária que a instrui (págs. 18/20), não existe matrícula aberta para o bem transacionado (págs. 21/25), o que torna qualquer ordem judicial exarada na presente ação inócua.”

Com efeito, a conclusão sufragada pelo Tribunal de origem seguiu a orientação desta Corte Superior sobre o assunto. Isso, porque, a teor do disposto no artigo 37 da Lei 6.766/79 (Lei de parcelamento do solo urbano), "*[É] vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado*".

A par disso, segundo o regramento previsto no Decreto-Lei nº 58/1937, julgada procedente a ação de adjudicação compulsória, a sentença valerá como título para transcrição no cartório de registro de imóveis respectivo.

Eis a redação dos artigos 15 e 16 do referido diploma legal:

*"Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, **exigir a outorga da escritura de compra e venda**". (grifou-se)*

"Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.

§ 1º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais.

*§ 2º **Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição.***

§ 3º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo, caberá apelação.

§ 4º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo caberá o recurso de agravo de petição.

§ 5º Estando a propriedade hipotecada, cumprido o dispositivo do § 3º, do art. 1º, será o credor citado para, no caso deste artigo, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos". (grifou-se)

Ora, se o imóvel de cuja escritura se exige a outorga não possui matrícula própria, individualizada no registro de imóveis, eventual sentença que substitua a declaração de vontade do promitente-vendedor torna-se inócua, pois insuscetível de transcrição.

De fato, a ação de adjudicação compulsória, classificada como ação de execução em sentido *lato*, não se limita a condenar, dispensando qualquer necessidade de execução típica posterior.

Daí por que a existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória, de modo que "*a averbação do desmembramento de imóvel urbano, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal, é formalidade prévia que deve anteceder qualquer registro da área desmembrada*" (SILVA FILHO, Elvino. *O desmembramento de imóvel*

perante o registro imobiliário. Revista de Direito Imobiliário, v. 4, n. 7, jan./jun. 1981, pág. 60), tudo em conformidade com o que preconiza a Lei de Registros Públicos:

"Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

(...)

II - a averbação:

(...)

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, **do desmembramento** e do loteamento de imóveis;" (grifou-se)

"Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

§ 1º - **As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados**, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil". (grifou-se)

A propósito, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu no seguinte sentido, acerca da necessidade de desmembramento e matrícula própria do imóvel a que se busca a adjudicação compulsória:

“RECURSOS ESPECIAIS. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO COM RECONVENÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DESMEMBRAMENTO. AVERBAÇÃO. NECESSIDADE. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AUSÊNCIA. REGISTRO DO TÍTULO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO. CONDIÇÃO. COAÇÃO. FALTA DE PAGAMENTO DO PREÇO. ALEGAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Os recursos especiais têm origem em três ações (ação de adjudicação compulsória, ação de anulação de negócio jurídico de compra e venda de imóvel e ação de despejo com reconvenção) julgadas em sentença única.

3. As questões controvertidas nos presentes recursos especiais podem ser assim resumidas: (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional; (ii) se a ausência de averbação do desdobro do imóvel prometido à venda no Registro de Imóveis é obstáculo à procedência da ação de adjudicação compulsória; (iii) se o negócio jurídico de compra e venda está viciado pela coação e (iv) se houve pagamento do preço pela venda do imóvel objeto do contrato.

4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

5. A averbação do desmembramento do imóvel urbano, devidamente aprovado pelo Município, é formalidade que deve anteceder qualquer registro da área desmembrada.

6. A existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória.

7. No caso dos autos, o desmembramento do terreno não foi averbado na matrícula do imóvel, condição indispensável para a procedência da ação de adjudicação compulsória.

8. A inversão das conclusões das instâncias de cognição plena - quanto às alegações de coação e de ausência de pagamento do preço - demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

9. Recursos especiais não providos.”

(REsp n. 1.851.104/SP, relator Ministro **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 12/5/2020, DJe de 18/5/2020, g.n.)

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARCELA DE GLEBA RURAL NÃO DESMEMBRADA. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO REGISTRO DO TÍTULO. CARÊNCIA DE AÇÃO DECLARADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Na ação de adjudicação compulsória, o ato jurisdicional, para ser exequível, deve reunir todas as exigências previstas na Lei de Registros Públicos, e nas demais ordenadoras do parcelamento do solo, a fim de facultar o registro do título no cartório respectivo.

2. Detectada, no caso concreto, a impossibilidade jurídica do pedido de registro, haja vista a falta de prévia averbação do desmembramento de gleba rural originária, e posteriores aberturas de matrículas individualizadas das

glebas desvinculadas e prometidas à venda pelo réu. Ausente, portanto, de uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória, na dicção do art. 16, § 2º, do Decreto-lei n. 58/1937 - existência de imóvel registrável.

3. Recurso especial a que se nega provimento".

(REsp 1.297.784/DF, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 16/09/2014, DJe 24/09/2014 - grifou-se)

Ainda que o argumento levantado pela recorrente no sentido de que caberia à recorrida proceder ao desmembramento do terreno fosse aceito, tal questão não pode ser objeto da ação de adjudicação compulsória, devendo ser ajuizada ação própria para essa finalidade.

Em última análise, portanto, especificamente acerca da ação de adjudicação compulsória proposta pela recorrente na origem, de fato, a ação carece das condições necessárias de procedibilidade.

Nesse contexto, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.941.759 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0183401-9

Número de Origem:
10275745220228260602

Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUCIMARA CAMPOS SOUZA

AGRAVANTE : VALDECI VIEIRA DE SOUZA

ADVOGADOS : CLÁUDIO JOSÉ DIAS BATISTA - SP133153

BÁRBARA CAMARGO MURAT - SP480367

AGRAVADO : PARQUE SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : MAXWELL LADIR VIEIRA - MG088623

RICARDO FRANCO SANTOS - MG088926

FLÁVIO RIBEIRO DOS SANTOS - MG100767

GRAZIELA MARTIN DE FREITAS - SP236808

JOÃO VITOR PACHECO MEDEIROS - SP494288

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de setembro de 2025