SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2976520 - SP (2025/0239305-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	SYLVIO GUARIENTI
AGRAVANTE	:	ANNUNCIATA AFFONSO GUARIENTI
ADVOGADO	:	DIEGO TOLEDO LIMA DOS SANTOS - SP275662
AGRAVADO	:	VITO MARTUSCELLI
ADVOGADOS	:	FERNANDO FLAMINI CORDEIRO - SP359198
		EDUARDO RODOLPHO VASCONCELOS DE MORAES - SP402574

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA. INVIABILIDADE DE SUPRIMENTO DO PAGAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A adjudicação compulsória exige cumulativamente: (i) compromisso de compra e venda válido; (ii) quitação integral do preço; e (iii) recusa do promitente vendedor em outorgar escritura definitiva (CC/2002, art. 1.418; Decreto-Lei n. 58/1937, art. 16, § 1º). A ausência de quitação integral, assentada pela origem, inviabiliza o pedido.

2. A prescrição da pretensão de cobrança atinge a exigibilidade do crédito, não extingue a dívida nem se confunde com adimplemento. O pagamento integral permanece indispensável para a adjudicação compulsória, sob pena de enriquecimento sem causa.

3. A inércia prolongada do vendedor, ainda que por décadas, não converte inadimplemento em pagamento nem afasta a tese jurídica de que a prescrição não supre a quitação integral.

4. Agravo interno desprovido.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60075457 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 17:26:38
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 68a4cac4-d2b5-425f-a699-d21d109983ff

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

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60075457 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 17:26:38
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 68a4cac4-d2b5-425f-a699-d21d109983ff

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2976520 - SP (2025/0239305-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	SYLVIO GUARIENTI
AGRAVANTE	:	ANNUNCIATA AFFONSO GUARIENTI
ADVOGADO	:	DIEGO TOLEDO LIMA DOS SANTOS - SP275662
AGRAVADO	:	VITO MARTUSCELLI
ADVOGADOS	:	FERNANDO FLAMINI CORDEIRO - SP359198
		EDUARDO RODOLPHO VASCONCELOS DE MORAES - SP402574

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA. INVIABILIDADE DE SUPRIMENTO DO PAGAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A adjudicação compulsória exige cumulativamente: (i) compromisso de compra e venda válido; (ii) quitação integral do preço; e (iii) recusa do promitente vendedor em outorgar escritura definitiva (CC/2002, art. 1.418; Decreto-Lei n. 58/1937, art. 16, § 1º). A ausência de quitação integral, assentada pela origem, inviabiliza o pedido.

2. A prescrição da pretensão de cobrança atinge a exigibilidade do crédito, não extingue a dívida nem se confunde com adimplemento. O pagamento integral permanece indispensável para a adjudicação compulsória, sob pena de enriquecimento sem causa.

3. A inércia prolongada do vendedor, ainda que por décadas, não converte inadimplemento em pagamento nem afasta a tese jurídica de que a prescrição não supre a quitação integral.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo interno** de SYLVIO GUARIENTI e ANNUNCIATA AFFONSO GUARIENTI contra decisão que conheceu do agravo e deu provimento ao recurso especial, para

Documento eletrônico VDA59728737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:45:48
Código de Controle do Documento: 9b1e9f18-017b-4228-a00e-add13d3d5edf

reformar o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e julgar improcedente o pedido de adjudicação compulsória (e-STJ, fls. 310-313).

A decisão agravada assentou que a adjudicação compulsória exige a quitação integral do preço e que a prescrição da pretensão de cobrança não equivale ao pagamento, aplicando precedentes da Quarta Turma. Reconheceu, com base na moldura fática das instâncias ordinárias, a existência de mora relevante (22% do preço não pago), reformou o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e julgou improcedente a ação de adjudicação compulsória, com condenação da parte autora em custas, despesas e honorários, observada a gratuidade (art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil).

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do agravo interno, os agravantes sustentam, em resumo: (i) que o recurso especial não comportava conhecimento, por demandar interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório, com incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ; (ii) que a premissa da existência de mora relevante de 22% não teria sido fixada como fundamento decisório no acórdão de retratação, mas resgatada de julgamento anterior superado; (iii) a ausência de prequestionamento efetivo dos dispositivos invocados; (iv) que os precedentes utilizados não se amoldariam à peculiaridade do caso, marcado pela inércia do vendedor por mais de meio século; e (v) que o julgamento direto de improcedência teria incorrido em supressão de instância, pugnando, subsidiariamente, pelo retorno dos autos à origem. Requerem, ainda, a manutenção da gratuidade e a não aplicação da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

Sustentam os agravantes que o recurso especial não poderia ter sido conhecido, por exigir interpretação da cláusula contratual e reexame do conjunto fático-probatório, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte. Argumentam, ainda, que a premissa relativa ao pagamento de apenas 78% do preço, com mora de 22%, não teria sido estabelecida no acórdão proferido em juízo de retratação, mas extraída de julgamento anterior já superado.

Sem razão, contudo.

A questão decidida na origem e devolvida a esta Corte é estritamente de direito: **definir se a prescrição da pretensão de cobrança das parcelas do preço supre, ou não, o requisito da quitação integral, exigível para a procedência da adjudicação compulsória**. A solução dessa controvérsia não demanda reinterpretar cláusula contratual nem revolver provas, mas tão somente aplicar o correto regime jurídico ao quadro fático já delimitado pelo Tribunal de origem.

Ademais, ao contrário do que sustentam os agravantes, a premissa de que houve pagamento de apenas 78% do preço — subsistindo mora relevante quanto aos 22% restantes — não foi resgatada de julgado estranho ao acórdão recorrido, mas consta de fundamentação

Documento eletrônico VDA59728737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:45:48
Código de Controle do Documento: 9b1e9f18-017b-4228-a00e-add13d3d5edf

expressa da própria Corte de origem, lançada por ocasião da rejeição dos embargos de declaração, verbis:

> *"Ademais, não houve prova da quitação do preço, logo, a pretensão dos embargantes de que seja considerada a teoria do adimplemento substancial também não apresenta supedâneo, haja vista a quitação de 78% das parcelas pagas, ou seja, ainda existe mora relevante" (e-STJ, fl. 195).*

Verifica-se, pois, que a decisão agravada não substituiu a moldura fática soberana da instância ordinária, nem estabeleceu premissa própria: limitou-se a extrair a consequência jurídica adequada de fato incontroverso assentado pela origem — a ausência de quitação integral. Não há, portanto, reexame de prova (Súmula 7/STJ) nem interpretação de cláusula contratual (Súmula 5/STJ), mas simples valoração jurídica de fatos já fixados, o que é plenamente admissível na via especial.

No mérito, a orientação firmada na decisão agravada está em plena harmonia com a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça.

Com efeito, a adjudicação compulsória exige o preenchimento de **três requisitos cumulativos**: (i) a existência de compromisso de compra e venda válido; (ii) a quitação integral do preço; e (iii) a recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva (art. 1.418 do Código Civil; art. 16, § 1º, do Decreto-Lei nº 58/1937).

A prescrição da pretensão de cobrança atinge apenas a exigibilidade do crédito — vale dizer, o direito de o credor reclamar em juízo o pagamento —, mas não extingue a dívida em si, nem tampouco equivale a adimplemento. O dever de pagar subsiste como condição de eficácia para a aquisição do direito real por meio da adjudicação. Admitir o contrário importaria reconhecer a transferência da propriedade sem a devida contraprestação, com evidente enriquecimento sem causa, desvirtuando a natureza do instituto.

Nesse sentido, é firme jurisprudência desta Corte:

> *DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO COMO REQUISITO ESSENCIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO NÃO PROVIDO.*
> *1.* ***A quitação integral do preço do imóvel é requisito essencial para a adjudicação compulsória, conforme o art. 1.418 do Código Civil e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Sem a quitação, a pretensão de adjudicação compulsória é inviável. [...]***
> *(AREsp n. 2.882.613/BA, Relator Ministro* ***Raul Araújo****, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026).*

> *DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*
> *[...]* ***5. A prescrição da pretensão de cobrança de parcela do preço (art. 206, § 5º, I, do CC) não se confunde com a quitação da dívida. A extinção da exigibilidade da obrigação pelo decurso do tempo não supre o requisito do pagamento integral, que permanece indispensável para o acolhimento do pedido de adjudicação compulsória.*** *[...]*
> *(AREsp n. 2.992.873/CE, Relator Ministro* ***João Otávio de Noronha****, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026, destaquei).*

Documento eletrônico VDA59728737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:45:48
Código de Controle do Documento: 9b1e9f18-017b-4228-a00e-add13d3d5edf

Firme, portanto, a premissa jurídica adotada na decisão agravada.

Argumentam os agravantes, ainda, que o caso concreto ostentaria peculiaridade apta a afastar a aplicação dos precedentes invocados, consistente na inércia do vendedor e de seus sucessores por mais de meio século, sem qualquer providência de cobrança, constituição em mora ou resolução do contrato.

A distinção proposta, todavia, não infirma a *ratio decidendi* dos precedentes. A tese jurídica que dá suporte à decisão agravada — **de que a prescrição da cobrança não gera quitação nem supre o pagamento integral** — independe da existência de "mora atual" ou da extensão temporal da inércia do credor. A prolongada inércia do vendedor é relevante, quando muito, para o reconhecimento da prescrição da pretensão de cobrança, que, no caso, já se operou; não tem o condão, porém, de converter o inadimplemento em pagamento, único fato capaz de satisfazer o requisito legal da quitação integral.

Em outras palavras, **o decurso do tempo pode impedir que o vendedor cobre as parcelas em aberto, mas não faz surgir, em favor do comprador, a quitação que ele nunca demonstrou**. A peculiaridade temporal invocada, por mais expressiva, não altera a natureza jurídica da controvérsia nem autoriza solução diversa da fixada pela jurisprudência desta Corte.

Tampouco prospera a alegação de ausência de prequestionamento dos dispositivos invocados no recurso especial. O acórdão recorrido enfrentou, de modo expresso e como fundamento determinante, precisamente a relação entre a prescrição da pretensão de cobrança e o requisito da quitação para fins de adjudicação compulsória — matéria que corresponde ao âmbito normativo do art. 119 do Código Civil de 1916 e do art. 16, § 1º, do Decreto-Lei n. 58/1937. A controvérsia federal, portanto, encontra-se devidamente prequestionada, sendo desnecessária, na hipótese, a articulação de ofensa ao art. 1.022 do CPC, que pressuporia omissão inexistente.

Por fim, sustentam os agravantes, subsidiariamente, que o julgamento direto de improcedência configuraria supressão de instância, na medida em que o Tribunal de origem, ao reconhecer a prescrição, teria reputado prejudicada a análise das demais questões da apelação, impondo-se o retorno dos autos.

Não lhes assiste razão. O julgamento direto de improcedência decorreu logicamente da própria moldura fática soberana fixada na origem, notadamente da ausência de prova da quitação integral do preço — fato incontroverso reconhecido pelo Tribunal *a quo*. Uma vez assentada essa premissa e definida a tese de direito aplicável, **a improcedência do pedido de adjudicação compulsória é consequência necessária**, autorizada pelo art. 1.042, § 5º, do CPC, sem que remanesça questão autônoma pendente de exame apta a exigir novo pronunciamento da instância ordinária.

Registre-se que a tese de adimplemento substancial já foi expressamente afastada pela Corte de origem (e-STJ, fl. 195), e que eventual pretensão de usucapião reclama via própria, não comportando declaração incidental nesta ação. Não há, pois, matéria remanescente que justifique o retorno dos autos, tampouco ofensa ao princípio do duplo grau ou à natureza extraordinária do recurso especial.

Documento eletrônico VDA59728737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:45:48
Código de Controle do Documento: 9b1e9f18-017b-4228-a00e-add13d3d5edf

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**, mantendo-se integralmente a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59728737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:45:48
Código de Controle do Documento: 9b1e9f18-017b-4228-a00e-add13d3d5edf

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.976.520 / SP

Número Registro: 2025/0239305-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10075069020188260224 202000773122

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VITO MARTUSCELLI
ADVOGADOS : FERNANDO FLAMINI CORDEIRO - SP359198
EDUARDO RODOLPHO VASCONCELOS DE MORAES - SP402574
AGRAVADO : SYLVIO GUARIENTI
AGRAVADO : ANNUNCIATA AFFONSO GUARIENTI
ADVOGADO : DIEGO TOLEDO LIMA DOS SANTOS - SP275662

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SYLVIO GUARIENTI
AGRAVANTE : ANNUNCIATA AFFONSO GUARIENTI
ADVOGADO : DIEGO TOLEDO LIMA DOS SANTOS - SP275662
AGRAVADO : VITO MARTUSCELLI
ADVOGADOS : FERNANDO FLAMINI CORDEIRO - SP359198
EDUARDO RODOLPHO VASCONCELOS DE MORAES - SP402574

Documento eletrônico VDA60022958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:50:17
Código de Controle do Documento: 4cb8392a-519c-47c4-a4f0-7af8d4b57410

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60022958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:50:17
Código de Controle do Documento: 4cb8392a-519c-47c4-a4f0-7af8d4b57410