



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2987190 - MS(2025/0255431-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **PAULO THEOTONIO COSTA**
AGRAVANTE : **MARISA NITTOLO COSTA**
ADVOGADOS : **MARISA NITTOLO COSTA - SP056407**
 PAULO THEOTONIO NITTOLO COSTA - SP239924
 RODRIGO GONÇALVES PIMENTEL - MS016250
 LUCAS GOMES MOCHI - MS023386A
AGRAVADO : **WANDA IZILDA FERNANDES DA SILVA**
AGRAVADO : **ACIDÔNEO FERREIRA DA SILVA**
ADVOGADOS : **PAULO JOSÉ MACHADO CORRÊA - DF014515**
 AMANDA CASTRO DOS SANTOS CORRÊA - DF027247
 HUGO FUSO DE REZENDE CORRÊA - MS014860

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E SUSPENSÃO DO PROCESSO. INTERESSE PROCESSUAL E INOPONIBILIDADE DA PROMESSA NÃO REGISTRADA A TERCEIROS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão do recurso especial fundada na Súmula n. 7 do STJ, aplicada às teses de violação dos arts. 463 e 1.418 do Código Civil e do art. 313, V, a, do Código de Processo Civil.
2. A controvérsia diz respeito à ação de adjudicação compulsória de imóvel, com pedido de outorga de escritura pública e, alternativamente, de indisponibilidade e inalienabilidade.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito por ausência de interesse de agir, em razão de prenotação e registro da venda a terceiro antes do ajuizamento, com condenação em custas e honorários.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação e majorando os honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a extinção por ausência de interesse de agir viola o art. 463 do Código Civil diante de contrato preliminar sem arrependimento e recusa de outorga; (ii) saber se o acórdão negou o direito do promitente comprador, previsto no art. 1.418 do Código Civil, de exigir a escritura ou a adjudicação independentemente do registro da promessa; e (iii) saber se houve violação do art. 313, V, a, do Código de Processo Civil ao indeferir a suspensão do processo diante de ação anulatória superveniente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Imóvel vendido a terceiro, tendo o contrato sido registrado perante o Registro de Imóveis antes da ação. Mantém-se a extinção por ausência de interesse de agir: a adjudicação compulsória tem caráter pessoal, restrito aos contratantes; incide a Súmula n. 83 do STJ.

7. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, o conflito positivo de competência fundado em regra de conexão não pode ser conhecido quando uma das ações já tenha sido sentenciada, ainda que sem trânsito em julgado, em razão da incidência da Súmula 235/STJ. Incide a Súmula n. 83/STJ em relação à suspensão do processo até o julgamento da ação anulatória.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a extinção por ausência de interesse de agir na adjudicação compulsória quando o imóvel já está matriculado em nome de adquirente diverso, diante de seu caráter pessoal e restrito aos contratantes. 2. Aplica-se a Súmula n. 235 do STJ para afastar a suspensão por conexão, pois a extinção sem resolução de mérito (arts. 485, VI, e 486 do CPC) permite nova ação após a anulatória e o art. 55, § 1º, do CPC dispensa reunião quando um dos feitos já foi julgado.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 221, 463, 1.417 e 1.418; CPC, arts. 55 § 1º, 85 § 11, 313 V a, 485 VI e 486; CF, art. 105 III a.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmulas n. 83 e 235; STJ, REsp n. 247.344/MG, relator Ministro Waldemar Zveiter, Terceira Turma, julgado em 19/2/2001; STJ, AgInt no AREsp n. 638.447/SP, relator Ministro (não indicado), Quarta Turma, julgado em 24/4/2017; STJ, AgRg no CC n. 111.426/BA, relator Ministro (não indicado), Terceira Seção, julgado em 21/3/2012; STJ, AgRg no CC n. 119.070/ES, relator Ministro (não indicado), Segunda Seção, julgado em 19/11/2013; STJ, CC n. 108.717/SP, relator Ministro (não indicado), Segunda Seção, julgado em 20/9/2010.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, 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, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2987190 - MS(2025/0255431-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **PAULO THEOTONIO COSTA**
AGRAVANTE : **MARISA NITTOLO COSTA**
ADVOGADOS : **MARISA NITTOLO COSTA - SP056407**
: **PAULO THEOTONIO NITTOLO COSTA - SP239924**
: **RODRIGO GONÇALVES PIMENTEL - MS016250**
: **LUCAS GOMES MOCHI - MS023386A**
AGRAVADO : **WANDA IZILDA FERNANDES DA SILVA**
AGRAVADO : **ACIDÔNIO FERREIRA DA SILVA**
ADVOGADOS : **PAULO JOSÉ MACHADO CORRÊA - DF014515**
: **AMANDA CASTRO DOS SANTOS CORRÊA - DF027247**
: **HUGO FUSO DE REZENDE CORRÊA - MS014860**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E SUSPENSÃO DO PROCESSO. INTERESSE PROCESSUAL E INOPONIBILIDADE DA PROMESSA NÃO REGISTRADA A TERCEIROS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão do recurso especial fundada na Súmula n. 7 do STJ, aplicada às teses de violação dos arts. 463 e 1.418 do Código Civil e do art. 313, V, a, do Código de Processo Civil.
2. A controvérsia diz respeito à ação de adjudicação compulsória de imóvel, com pedido de outorga de escritura pública e, alternativamente, de indisponibilidade e inalienabilidade.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito por ausência de interesse de agir, em razão de prenotação e registro da venda a terceiro antes do ajuizamento, com condenação em custas e honorários.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação e majorando os honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a extinção por ausência de interesse de agir viola o art. 463 do Código Civil diante de contrato preliminar sem arrependimento e recusa de outorga; (ii) saber se o acórdão negou o direito do promitente comprador, previsto no art. 1.418 do Código Civil, de exigir a escritura ou a adjudicação independentemente do registro da promessa; e (iii) saber se houve violação do art. 313, V, a, do Código de Processo Civil ao indeferir a suspensão do processo diante de ação anulatória superveniente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Imóvel vendido a terceiro, tendo o contrato sido registrado perante o Registro de Imóveis antes da ação. Mantém-se a extinção por ausência de interesse de agir: a adjudicação compulsória tem caráter pessoal, restrito aos contratantes; incide a Súmula n. 83 do STJ.

7. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, o conflito positivo de competência fundado em regra de conexão não pode ser conhecido quando uma das ações já tenha sido sentenciada, ainda que sem trânsito em julgado, em razão da incidência da Súmula 235/STJ. Incide a Súmula n. 83/STJ em relação à suspensão do processo até o julgamento da ação anulatória.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a extinção por ausência de interesse de agir na adjudicação compulsória quando o imóvel já está matriculado em nome de adquirente diverso, diante de seu caráter pessoal e restrito aos contratantes. 2. Aplica-se a Súmula n. 235 do STJ para afastar a suspensão por conexão, pois a extinção sem resolução de mérito (arts. 485, VI, e 486 do CPC) permite nova ação após a anulatória e o art. 55, § 1º, do CPC dispensa reunião quando um dos feitos já foi julgado.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 221, 463, 1.417 e 1.418; CPC, arts. 55 § 1º, 85 § 11, 313 V a, 485 VI e 486; CF, art. 105 III a.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmulas n. 83 e 235; STJ, REsp n. 247.344/MG, relator Ministro Waldemar Zveiter, Terceira Turma, julgado em 19/2/2001; STJ, AgInt no AREsp n. 638.447/SP, relator Ministro (não indicado), Quarta Turma, julgado em 24/4/2017; STJ, AgRg no CC n. 111.426/BA, relator Ministro (não indicado), Terceira Seção, julgado em 21/3/2012; STJ, AgRg no CC n. 119.070/ES, relator Ministro (não indicado), Segunda Seção, julgado em 19/11/2013; STJ, CC n. 108.717/SP, relator Ministro (não indicado), Segunda Seção, julgado em 20/9/2010.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PAULO THEOTONIO COSTA e MARISA NITTOLO COSTA contra a decisão que

inadmitiu o recurso especial por força da Súmula n. 7 do STJ aplicada às teses de violação do art. 463 e do art. 1.418 do Código Civil e do art. 313, V, a, do Código de Processo Civil (fls. 1058-1061).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 1082-1111.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul em apelação cível nos autos de ação de adjudicação compulsória.

O julgado foi assim ementado (fls. 973-975):

EMENTA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA SEM REGISTRO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIRO. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. IMPOSSIBILIDADE DE ADJUDICAÇÃO. SUSPENSÃO DO PROCESSO. INDEFERIMENTO. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. MANUTENÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1) Trata-se de apelação cível interposta por PAULO THEOTONIO COSTA e MARISA NITTOLO COSTA em face da sentença que extinguiu a ação de adjudicação compulsória, com fundamento no art. 485, VI, do Código de Processo Civil, por ausência de interesse processual, considerando que o imóvel objeto do contrato de compromisso de compra e venda foi alienado a terceiros antes do ajuizamento da ação.

2) Os apelantes alegam que o contrato, firmado em 2000 e quitado integralmente, possuía cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, sustentando que o bloqueio judicial do bem perdurou até 2021, e que, após a liberação, houve recusa dos apelados em outorgar a escritura.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3) Discute-se:

Se há interesse processual para a adjudicação compulsória diante da alienação do imóvel a terceiros antes do ajuizamento da ação; A possibilidade de suspensão do feito até o julgamento da ação anulatória promovida pelos apelantes; A responsabilidade pelo pagamento das custas e honorários advocatícios com base no princípio da causalidade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4) Nos termos dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, a adjudicação compulsória pressupõe contrato de promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento, pagamento integral do preço e recusa do vendedor em outorgar a escritura, desde que registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

5) No caso dos autos, o contrato firmado pelos apelantes não foi registrado, tornando-o inoponível ao terceiro adquirente, conforme preceitua o art. 221 do Código Civil.

6) A ausência de registro implica a falta de eficácia erga omnes do contrato, impossibilitando a adjudicação compulsória em relação ao atual proprietário do imóvel, Agropecuária Moraes Ribeiro Ltda, que registrou a aquisição antes do ajuizamento da ação.

7) A suspensão do processo nos termos do art. 313, V, “a”, do CPC é incabível, pois a extinção sem resolução do mérito permite o ajuizamento de nova ação após o julgamento da ação anulatória, afastando o risco de decisões conflitantes.

8) O princípio da causalidade não se aplica aos apelados, uma vez que cabia também aos apelantes a iniciativa de registrar o contrato e resguardar seus direitos. Dessa forma, mantém-se a condenação em custas e honorários advocatícios.

IV. DISPOSITIVO E TES

9) Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1) A adjudicação compulsória exige o registro do contrato de promessa de compra e venda para sua oponibilidade a terceiros adquirentes, sendo incabível quando o imóvel já foi alienado e matriculado em nome de terceiros antes do ajuizamento da ação.

2) A ausência de registro do contrato de promessa de compra e venda implica a ausência de interesse processual na ação de adjudicação compulsória.

3) A suspensão do processo com base em ação anulatória superveniente é incabível quando a decisão de extinção sem resolução de mérito não impede o ajuizamento de nova ação após o julgamento da anulatória.

4) O princípio da causalidade não se aplica quando o ônus de registrar o contrato incumbia também ao comprador, sendo mantida a condenação em honorários e custas.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 221, 462, 463, 1.417 e 1.418; Código de Processo Civil, arts. 313, V, “a”, 485, VI, e 486.

Jurisprudência relevante citada: TJ-MG, Apelação Cível nº 50048794820208130188; TJ-ES, Apelação Cível nº 00110531620188080012; TJ-MG, AC nº 10000190426445001.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os juízes da 2ª Câmara Cível Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos, POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS, NOS

TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

Campo Grande, 12 de fevereiro de 2025. Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo - Relator
(a)

Não foram opostos embargos de declaração.

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

a) 463, do Código Civil, porque o acórdão recorrido extinguiu o processo por ausência de interesse de agir apesar de concluído o contrato preliminar sem cláusula de arrependimento e após notificação para outorga da escritura, o que teria assegurado a exigência do definitivo e, em caso de recusa, a adjudicação;

b) 1.418, do Código Civil, já que o acórdão recorrido negou o direito do promitente comprador de exigir a outorga da escritura do promitente vendedor ou de terceiros, e de requerer a adjudicação diante da recusa, afirmando indevidamente a necessidade de registro prévio da promessa; e

c) 313, V, a, do Código de Processo Civil, pois o acórdão recorrido indeferiu a suspensão do processo mesmo após o ajuizamento da ação anulatória superveniente que, segundo sustenta, configurou prejudicialidade externa.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação do art. 463 e do art. 1.418 do Código Civil e se casse o acórdão recorrido, a fim de que se reconheça o interesse processual dos recorrentes em obter a adjudicação compulsória; Requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a violação do art. 313, V, a, do Código de Processo Civil e se determine a suspensão do processo até o julgamento da ação anulatória, bem como a reversão da sucumbência (fls. 989-1013).

Contrarrazões às fls. 1030-1056.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de adjudicação compulsória em que a parte autora pleiteou a adjudicação do imóvel “Fazenda Rio Negro”, com outorga de escritura pública, ou, alternativamente, a indisponibilidade e inalienabilidade do bem, além de condenação dos réus em honorários (fls. 973-985).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do Código de Processo Civil, por ausência de interesse de agir, por já ter havido prenotação em 6/10/2021 e registro em 6/12/2021 da venda do imóvel a terceiro antes do ajuizamento da ação, condenando os autores ao pagamento de custas e despesas processuais e fixando honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa (fls. 994-994).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação e majorando os honorários sucumbenciais para 15% (fls. 973-985).

I - Arts. 463 e 1.418, do Código Civil

No caso, o Tribunal de origem manteve a extinção do feito por ausência de interesse de agir, nos seguintes moldes (fls. 979-981 e 983):

No caso concreto, os apelantes ingressaram com ação de adjudicação compulsória em face de ACIDONEO FERREIRA DA SILVA e de WANDA IZILDA FERNANDES DA SILVA, sustentando que adquiriram dos apelados o imóvel rural denominado “FAZENDA RIO NEGRO”, com área de 2393 hectares e 433 metros quadrados, MATRÍCULA nº 1608, do livro 2- Registro Geral, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Rio Verde – MS, por meio de contrato de compromisso de compra e venda quitado, celebrado em 30/03/2000.

Sustentaram os apelantes que houve bloqueio judicial do referido imóvel em Ação Civil Pública promovida pelo Ministério Público Federal, o qual perdurou por quase 20 anos e foi levantado em 29 de novembro de 2021 e que, após a liberação, notificaram os Apelados para outorga da escritura definitiva, porém estes se quedaram inertes.

O que se verifica é que as partes celebraram instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel rural denominado “FAZENDA RIO NEGRO”. O referido contrato não foi registrado.

O Código Civil dispõe que o instrumento particular, feito e assinado, produz efeitos em relação a terceiros, após registrado em registro público:

Art. 221. O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público.

No caso dos autos, em que pese as alegações dos apelantes, é possível verificar que os apelados firmaram contrato de compra e venda do imóvel “FAZENDA RIO NEGRO” com Agropecuária Moraes Ribeiro Ltda, o qual foi levado ao registro antes do ajuizamento da ação em comento, em 06/12/2021 (fl. 138-151), com prenotação na matrícula desde 06/10/2021 (fl. 29).

Nesse íterim, destaco que a ausência de registro do contrato de promessa de compra e venda conduz à inoponibilidade ao terceiro adquirente, Agropecuária Moraes Ribeiro Ltda.

Isso porque, embora o art. 1.418 do Código Civil disponha que o promitente comprador possa exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, o terceiro apenas será inserido no polo passivo da ação de adjudicação, em conjunto com o promitente vendedor, na hipótese em que tenha havido o registro da promessa de compra e venda anterior ao negócio subsequente de compra e venda entre o promitente vendedor e o terceiro, o que, repisa-se, não corresponde ao caso dos autos.

Assim, ainda que se reconheça que houve a formalização de contrato de promessa de compra e venda, além da quitação do pagamento relativo ao imóvel, a ação manejada é inadequada para o fim pretendido, porquanto o imóvel rural que se pretende adjudicar não é mais propriedade dos apelados.

Desse modo, eventual discussão acerca da anulabilidade do negócio jurídico entabulado entre os apelados e o terceiro em relação ao imóvel rural anteriormente adquirido pelos apelantes deverá ser objeto de ação própria, não sendo possível ampliar o escopo da ação de adjudicação compulsória para esse desiderato.

[...]

Desse modo, a ação de adjudicação compulsória não é o procedimento adequado para o autor buscar o registro em seu nome de imóvel que fora alienado a terceira pessoa e que, inclusive, fora matriculado em nome deste, por ser a adjudicatória oponível somente contra o vendedor e haver necessidade de ajuizamento de demanda própria para desfazer a venda a posteriori do imóvel.

Quando o tipo de procedimento escolhido pelo autor não corresponder à natureza da causa e não haver possibilidade de adaptar-se ao tipo processual adequado, deve o juiz extinguir o feito sem julgamento de mérito, que neste caso específico se amolda à previsão do art. 485, VI, do CPC, pois aquele que busca adjudicar imóvel já matriculado em nome de terceiro com base em direito pessoal, oponível apenas ao compromitente-vendedor, carece de interesse de agir.

É certo que a jurisprudência tem conferido ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel independentemente de registro (Súmula nº 239).

Ocorre que, no caso, a Corte Estadual asseverou que os agravados firmaram outro contrato de compra e venda do imóvel com o terceiro Agropecuária Moraes Ribeiro Ltda, documento que foi prenotado no cartório de registro de imóveis no dia 06 de outubro de 2021, enquanto a presente ação foi ajuizada apenas no dia 10 de dezembro de 2021.

Desse modo, a extinção do processo foi fundamentada na impossibilidade de a parte agravante obter o registro do imóvel em seu nome, diante da nova aquisição registrada por terceiro, o que afasta o interesse de agir, pois a adjudicação compulsória é oponível apenas ao compromitente-vendedor.

Tal entendimento está em consonância com o desta Corte, segundo o qual "O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi à inscrição no registro de imóveis" (REsp 247.344/MG, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2001, DJ de 16/04/2001, p. 107), atraindo a Súmula 83 do STJ.

II - Art. 313, V, a, do Código de Processo Civil

No que se refere à suspensão do processo até o julgamento da ação anulatória, o Tribunal de origem desacolheu o pedido. Confirmam-se trechos do acórdão (fls. 983-984):

No caso, em que pese os apelantes aleguem fato novo, consistente na propositura da Ação Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico c/c Indenização por Perdas e Danos c/c Reintegração de Posse, que tramita sob o n.º 0800955-22.2024.8.12.0042, na Vara Única da Comarca de Rio Verde, e requeiram a suspensão do presente processo até o julgamento da referida ação anulatória, não lhes assiste razão.

Explico.

Constata-se que o processo foi extinto sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

Nos termos do art. 486 do mesmo diploma legal, o pronunciamento judicial que não resolve o mérito, como é o caso em análise, não impede que a parte proponha novamente a ação. Assim, na hipótese de procedência da ação anulatória proposta, poderão os apelantes ingressar com nova ação de adjudicação, garantindo-se o acesso ao Judiciário para a defesa de seus interesses.

Diante desse cenário, não se verifica risco de decisões conflitantes, uma vez que eventual decisão proferida na ação anulatória terá efeito sobre futura ação de adjudicação, sem repercussão no presente feito.

Ainda, vale mencionar que a reunião para julgamento conjunto encontra obstáculo temporal há muito delineado na jurisprudência (Súmula 235: "A conexão não determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado") e, hoje, estabelecido na lei processual (art. 55º, §1º, do CPC).

No caso, considerando que estes autos já encontram em fase recursal e que o processo n.º 0800955-22.2024.8.12.0042 ainda se encontra em fase de instrução, não se pode admitir a conexão.

Assim, entendo que não deve ser acolhido o pedido de suspensão formulado pelos apelantes.

Como se observa, o julgado local invocou, inclusive, a ratio da Súmula 235/STJ, segundo a qual "a conexão não determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado", incorporada pelo art. 55, § 1º, do CPC/2015.

Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, o conflito positivo de competência fundado em regra de conexão não pode ser conhecido quando uma das ações já tenha sido sentenciada, ainda que sem trânsito em julgado, em razão da incidência da Súmula 235/STJ.

Nesse sentido, confirmam-se, entre outros: AgInt no AREsp 638.447/SP, Quarta Turma, DJe 24/4/2017, AgRg no CC 111.426/BA, Terceira Seção, DJe 21/3/2012, AgRg no CC 119.070/ES, Segunda Seção, DJe de 19/11/2013 e CC 108.717/SP, Segunda Seção, DJe 20/9/2010.

Desse modo, não procede a alegação da parte agravante, pois a ausência de trânsito em julgado não impede a aplicação do enunciado sumular, uma vez que a existência de sentença em um dos feitos já afasta a necessidade de suspensão

para julgamento conjunto, atraindo o óbice da Súmula 83 do STJ, tampouco está sendo violado o seu direito de ação, tendo em vista que a demanda foi extinta sem resolução de mérito, podendo os agravantes ajuizá-la novamente na hipótese de procedência da ação anulatória em trâmite.

III - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 17% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.987.190 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0255431-2

Número de Origem:

08008548720218120042

0800854872021812004250001

8008548720218120042

800854872021812004250001

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

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

AGRAVANTE : PAULO THEOTONIO COSTA

AGRAVANTE : MARISA NITTOLO COSTA

ADVOGADOS : MARISA NITTOLO COSTA - SP056407

PAULO THEOTONIO NITTOLO COSTA - SP239924

RODRIGO GONÇALVES PIMENTEL - MS016250

LUCAS GOMES MOCHI - MS023386A

AGRAVADO : WANDA IZILDA FERNANDES DA SILVA

AGRAVADO : ACIDÔNEO FERREIRA DA SILVA

ADVOGADOS : PAULO JOSÉ MACHADO CORRÊA - DF014515

AMANDA CASTRO DOS SANTOS CORRÊA - DF027247

HUGO FUSO DE REZENDE CORRÊA - MS014860

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, 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.

Brasília, 22 de abril de 2026