SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3004898 - SC (2025/0287755-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	IMOBILIÁRIA ESPLANADA LTDA
ADVOGADO	:	JOSÉ GONÇALVES GUIMARÃES JUNIOR - SC035675
AGRAVADO	:	MARLENE GONCALVES
ADVOGADOS	:	LUCAS BORGES LANGUER - SC040598
		PATRICIA ALVES DA SILVA - SC037731
		JULIA RAMOS CARDOSO - SC072618

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. DIREITO POTESTATIVO. IMPRESCRITIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A pretensão de outorga de escritura definitiva decorrente de compromisso de compra e venda quitado possui natureza de direito potestativo de efeito constitutivo e não se sujeita a prazo prescricional ou decadencial, hipótese em que incide a Súmula 83/STJ.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. A admissão do recurso especial pela divergência jurisprudencial reclama exata similitude fática entre os julgados confrontados, o que não ocorreu no caso presente.
4. A multa do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não se aplica quando o agravo interno não se apresenta manifestamente protelatório.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60253584 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:32
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: d0187468-9efe-4e1e-8d9a-c9bdf6fccced

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60253584 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:32
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: d0187468-9efe-4e1e-8d9a-c9bdf6fccced

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3004898 - SC (2025/0287755-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	IMOBILIÁRIA ESPLANADA LTDA
ADVOGADO	:	JOSÉ GONÇALVES GUIMARÃES JUNIOR - SC035675
AGRAVADO	:	MARLENE GONCALVES
ADVOGADOS	:	LUCAS BORGES LANGUER - SC040598
		PATRICIA ALVES DA SILVA - SC037731
		JULIA RAMOS CARDOSO - SC072618

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. DIREITO POTESTATIVO. IMPRESCRITIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A pretensão de outorga de escritura definitiva decorrente de compromisso de compra e venda quitado possui natureza de direito potestativo de efeito constitutivo e não se sujeita a prazo prescricional ou decadencial, hipótese em que incide a Súmula 83/STJ.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. A admissão do recurso especial pela divergência jurisprudencial reclama exata similitude fática entre os julgados confrontados, o que não ocorreu no caso presente.
4. A multa do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não se aplica quando o agravo interno não se apresenta manifestamente protelatório.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Imobiliária Esplanada Ltda. contra decisão singular de minha lavra (fls. 435-438) que conheceu do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento, mantendo o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.

A decisão agravada fundamentou-se no entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a pretensão de outorga de escritura pública definitiva, por se tratar de obrigação de fazer de caráter infungível decorrente de compromisso de compra e venda quitado, possui natureza de direito potestativo e, por

Documento eletrônico VDA59913079 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:52
Código de Controle do Documento: 2cf70c86-24ed-4edc-ac3b-7bea9512aa29

conseguinte, não se sujeita a prazo prescricional ou decadencial, aplicando a Súmula 83/STJ.

Nas razões do agravo interno (fls. 440-448), a parte agravante sustenta, em síntese, que a pretensão autoral possui natureza pessoal e obrigacional de fazer, e não de direito real ou potestativo, o que atrairia a incidência do prazo prescricional decenal geral previsto no art. 205 do Código Civil. Alega que o caso não se equipara à adjudicação compulsória porque o imóvel não possui matrícula individualizada, integrando área maior matriculada sob o nº 29.913 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão, razão pela qual a própria autora optou pelo rito da obrigação de fazer. Aduz, ademais, que o preço do imóvel não foi integralmente pago e que a quitação não pode ser presumida. Por fim, argumenta que a Súmula 83/STJ é inaplicável diante do precedente do próprio Tribunal no AgInt no REsp 1.771.680/PR.

Impugnação apresentada às fls. 451-458, na qual a agravada pugna pelo desprovimento do agravo interno, com a manutenção integral da decisão agravada, bem como pela aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

A parte agravante não apresentou argumentos capazes de infirmar os fundamentos da decisão singular recorrida.

Originariamente, a questão versava sobre ação de obrigação de fazer com pedido de antecipação de tutela na qual a autora pleiteia a outorga da escritura definitiva do lote 15 da quadra 453 do loteamento Balneário Esplanada, localizado no Município de Jaguaruna, Estado de Santa Catarina, adimplido mediante compromisso de compra e venda celebrado pelas partes em 4.12.2005.

Defende a agravante, inicialmente, a prescrição da pretensão autoral sob o argumento de que a obrigação de fazer possui natureza eminentemente pessoal e contratual, de modo que incidiria o prazo prescricional decenal geral do art. 205 do Código Civil. Alega que o rito escolhido pela autora obsta a aplicação do regime de imprescritibilidade da adjudicação compulsória, porquanto o bem não possui matrícula própria individualizada perante o registro imobiliário.

Contudo, a pretensão não merece prosperar. Consoante destacado na decisão agravada, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está consolidada no sentido de que a pretensão de outorga de escritura pública definitiva, por se tratar de obrigação de fazer juridicamente infungível decorrente de compromisso de compra e venda quitado, possui natureza de direito potestativo e, por conseguinte, não se sujeita a prazo prescricional ou decadencial.

Documento eletrônico VDA59913079 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:52
Código de Controle do Documento: 2cf70c86-24ed-4edc-ac3b-7bea9512aa29

Diferente do sustentado pela agravante, a imprescritibilidade desse direito não decorre da denominação conferida à ação, se de adjudicação compulsória ou de obrigação de fazer, mas sim da própria natureza da pretensão de transferência de propriedade após a satisfação das obrigações contratuais, cujo escopo prático e jurídico é idêntico em ambas as vias. Assim, a falta de matrícula individualizada do imóvel e a opção pelo rito da obrigação de fazer não transmudam a natureza potestativa do direito à regularização dominial em pretensão puramente obrigacional de índole sujeita a prazo prescricional.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. 1. PRESCRIÇÃO AFASTADA . ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. SÚMULA 83/STJ. PRECEDENTES. 2 . RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. REVISÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7 DESTA CORTE. 3 . AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.1. O Tribunal de origem concluiu que não está sujeita à prescrição ou decadência "a ação que busca o cumprimento de obrigação de fazer juridicamente infungível mediante a outorga de escritura ou adjudicação de imóvel", nos termos da jurisprudência desta Corte. Incide, à espécie, a Súmula n . 83/STJ.2. A determinação de ressarcimento dos pagamentos junto ao fisco municipal pelas instâncias ordinárias encontra respaldo no conjunto fático-probatório e nas cláusulas contratuais. Rever tal conclusão esbarra nos óbices das Súmulas n . 5 e 7 desta Corte.3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AR Esp: 1160426 RS 2017/0222536-3, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 20/02/2018, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: D Je 05/03/2018)

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DIREITO POTESTATIVO QUE NÃO SE EXTINGUE PELO NÃO USO. DEMANDA DE NATUREZA CONSTITUTIVA. INEXISTÊNCIA DE PRAZO DECADENCIAL. SUJEIÇÃO À REGRA DA INESGOTABILIDADE OU DA PERPETUIDADE. RECURSO PROVIDO. 1. Tratando-se de direito potestativo, sujeito a prazo decadencial, para cujo exercício a lei não previu prazo especial, prevalece a regra geral da inesgotabilidade ou da perpetuidade, segundo a qual os direitos não se extinguem pelo não uso. Assim, à míngua de previsão legal, o pedido de adjudicação compulsória, quando preenchidos os requisitos da medida, poderá ser realizado a qualquer tempo. 2. Recurso especial provido. (REsp: 1216568 MG 2010/0184702-1, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 03/09/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: D Je 29/09/2015 REVPRO vol. 250 p. 466)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. **OUTORGA DE ESCRITURA. AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER.** IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. RECONSIDERAÇÃO. OFENSA À CONSTITUIÇÃO. LEI DE INTRODUÇÃO AO CÓDIGO CIVIL. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIAÇÃO NO ÂMBITO DO APELO EXCEPCIONAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 267, VI, 471, 473 E 516, DO CPC/73; ART. 674, DO CC/16; ARTS. 2.035 E 2.044, DO CC/

Documento eletrônico VDA59913079 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:52
Código de Controle do Documento: 2cf70c86-24ed-4edc-ac3b-7bea9512aa29

> 02. FALTA DE PREQUETIONAMENETO. SÚMULA 211/STJ. **OUTORGA DE ESCRITURA. OBRIGAÇÃO JURIDICAMENTE INFUNGÍVEL. ADJUDICAÇÃO. DIREITO POTESTATIVO QUE NÃO SE EXTINGUE PELO NÃO USO. DEMANDA DE NATUREZA CONSTITUTIVA. INEXISTÊNCIA DE PRAZO DECADENCIAL. SUJEIÇÃO À REGRA DA INESGOTABILIDADE OU DA PERPETUIDADE.** PRECEDENTE DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/ STJ. AGRAVO INTERNO ACOLHIDO PARA TORNAR A DECISÃO AGRAVADA SEM EFEITO E CONHECER DO AGRAVO PARA, DESDE LOGO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL NA PARTE CONHECIDA. (AgInt no AR Esp: 987195 RS 2016/0250005-9, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Publicação: DJ 21/08/2017 - grifou-se)

Dessa forma, estando o acórdão de origem em estrita harmonia com a jurisprudência dominante deste Tribunal, aplica-se o óbice da Súmula 83/STJ, o qual impede o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

No que concerne à alegação de que o preço do imóvel não foi integralmente pago e de que a quitação não poderia ser presumida, verifica-se que a tese esbarra nos óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ. O Tribunal de origem, com base na interpretação das cláusulas contratuais e no exame soberano do acervo probatório, constatou que a agravada demonstrou o pagamento do preço por meio de boletos bancários vinculados às notas promissórias e que eventual inadimplemento apontado pela agravante seria mínimo frente à totalidade da obrigação, veja (fls. 365):

> "O inadimplemento defendido pela ré, ora apelante, além de incerto, é mínimo em relação à totalidade da obrigação assumida pela parte autora. Conforme se vê das notas promissórias constantes no evento 18, DOC6, restou controverso o pagamento de 10 (dez) parcelas de R$ 240,00 (duzentos e quarenta reais) de um total de 30 (trinta) parcelas que totalizam R$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), consoante cláusulas n. 2 do contrato entabulado entre os litigantes"

Ademais, o acórdão registrou a inércia da promitente vendedora por mais de 15 (quinze) anos, contados do vencimento da última parcela contratada em julho de 2007, sem que realizasse qualquer ato de cobrança ou pleiteasse a rescisão do contrato, comportamento que afasta a aplicação da exceção do contrato não cumprido prevista no art. 476 do Código Civil. Assim, para acolher a tese recursal da agravante e reconhecer a existência de inadimplemento apto a justificar a recusa na outorga da escritura, seria necessário reexaminar o substrato fático-probatório dos autos e reinterpretar as cláusulas do compromisso de compra e venda, providências vedadas em sede de recurso especial.

De igual modo, o precedente informado pela agravante (AgInt no REsp 1.771.680/PR) não socorre a sua pretensão, uma vez que se refere a hipótese fática distinta, em que se discutia execução de obrigação de fazer fundada em escritura pública de cessão e transferência de direitos, sem a natureza potestativa típica de outorga de escritura fundada em compromisso de compra e venda quitado.

Documento eletrônico VDA59913079 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:52
Código de Controle do Documento: 2cf70c86-24ed-4edc-ac3b-7bea9512aa29

Por fim, quanto ao pedido formulado pela agravada para aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, este não merece acolhimento, visto que a interposição do agravo interno, na espécie, não se revela manifestamente protelatória, configurando regular exercício do direito de recorrer assegurado em lei.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913079 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:52
Código de Controle do Documento: 2cf70c86-24ed-4edc-ac3b-7bea9512aa29

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.004.898 / SC

Número Registro: 2025/0287755-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50029597120228240282

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: IMOBILIÁRIA ESPLANADA LTDA
ADVOGADO	: JOSÉ GONÇALVES GUIMARÃES JUNIOR - SC035675
AGRAVADO	: MARLENE GONCALVES
ADVOGADOS	: LUCAS BORGES LANGUER - SC040598
	PATRICIA ALVES DA SILVA - SC037731
	JULIA RAMOS CARDOSO - SC072618

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: IMOBILIÁRIA ESPLANADA LTDA
ADVOGADO	: JOSÉ GONÇALVES GUIMARÃES JUNIOR - SC035675
AGRAVADO	: MARLENE GONCALVES
ADVOGADOS	: LUCAS BORGES LANGUER - SC040598
	PATRICIA ALVES DA SILVA - SC037731
	JULIA RAMOS CARDOSO - SC072618

Documento eletrônico VDA60241950 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:48:09
Código de Controle do Documento: ce745bf2-6d4b-41e5-b942-344d70824d27

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241950 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:48:09
Código de Controle do Documento: ce745bf2-6d4b-41e5-b942-344d70824d27