SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3018699 - SE (2025/0308699-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LUIZ FERNANDO DE ANDRADE SANTOS
ADVOGADA	:	LUCIANA MORAES DO NASCIMENTO ARGÔLO - SE006509
AGRAVADO	:	ELOISA DE ANDRADE SANTOS
ADVOGADO	:	MARCOS VASCONCELOS PALMEIRA CRUZ - SE010529

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO VERBAL VÁLIDO. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. No caso concreto, rever a conclusão do acórdão recorrido de que o contrato verbal celebrado para a compra de imóvel é valido encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. A necessidade de reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial, tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59406663 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/08/2026 17:06:03
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: b819da1e-116c-4b87-b64e-a658fabce8eb

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3018699 - SE (2025/0308699-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LUIZ FERNANDO DE ANDRADE SANTOS
ADVOGADO	:	LUCIANA MORAES DO NASCIMENTO - SE006509
AGRAVADO	:	ELOISA DE ANDRADE SANTOS
ADVOGADO	:	MARCOS VASCONCELOS PALMEIRA CRUZ - SE010529

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO VERBAL VÁLIDO. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.
1. No caso concreto, rever a conclusão do acórdão recorrido de que o contrato verbal celebrado para a compra de imóvel é valido encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
2. A necessidade de reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial, tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por LUIZ FERNANDO DE ANDRADE SANTOS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. CONCESSÃO DO BENEFÍCIO DA GRATUIDADE QUE NÃO RETROAGE PARA ALCANÇAR CONDENAÇÃO IMPOSTA NA SENTENÇA. PRELIMINAR. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. REJEIÇÃO. MÉRITO. CONTRATO VERBAL PARA NEGOCIAÇÃO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO PERTENCENTE AO IRMÃO AO AUTORA. EVIDÊNCIA DE CELEBRAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO ENTRE OS LITIGANTES. PROVA TESTEMUNHAL QUE APONTA A REALIZAÇÃO DE PAGAMENTOS MENSAIS E EXECUÇÃO DE ATIVIDADES DE PLANTAÇÃO NO TERRENO. IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE VERBA HONORÁRIA EM FACE DO ESTADO. SENTENÇA MANTIDA.*
> *I – Apesar de o pedido de justiça gratuita poder ser formulado a qualquer tempo e instância, sua concessão não retroage para alcançar encargos processuais anteriores;*
> *II – Verifica-se o interesse de agir quando a parte tem necessidade de buscar a prestação jurisdicional para alcançar a tutela almejada e, ainda, quando essa tutela pode motivar alguma utilidade do ponto de vista prático e processual. Preliminar de falta de interesse afastada;*
> *III – O contrato verbal que preenche seus requisitos de agente capaz, objeto lícito e possível, determinado ou determinável, é um contrato válido, dependendo de comprovação, todavia, da sua existência;*
> *IV – O acervo probatório documental e testemunhal é suficiente para evidenciar as alegações autorais, apontando a realização de tratativas entre os litigantes, inclusive com entrega do terreno após pagamento do sinal, além*

Documento eletrônico VDA57933229 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:52
Código de Controle do Documento: 3bf2b033-2d15-4210-b54d-f653ead92a40

da contraprestação, seja por meio de valores, seja por meio de atividades de plantação realizadas no imóvel;
V – A condenação do Estado de Sergipe ao pagamento de verba honorária em favor da causídica da parte recorrida decorreu da nomeação de advocacia dativa, não se justificando a mesma condenação para a patrona contratada pela parte ré, ora apelante, não nomeada pelo Juízo.
VI - Recurso conhecido e desprovido. À unanimidade." (e-STJ fls. 364-365)

Opostos embargos de declaração, foram parcialmente acolhidos para suspender a exigibilidade das custas processuais e da verba honorária de sucumbência, considerando a concessão do benefício da gratuidade (e-STJ fls. 378-382).

No recurso especial (e-STJ fls. 383-400), o recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 373, I, do Código de Processo Civil e 1.418 do Código Civil.

Defende, em síntese, que a ação de adjudicação compulsória deve ser extinta, sem resolução do mérito, tendo em vista que não houve celebração de contrato de compra e venda entre os litigantes.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 428-432) e inadmitido o recurso especial, o que ensejou à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem consignou:

"(...)
A discussão trazida aos presentes autos consiste no combate à sentença originária que rescindiu o contrato de compra e venda verbalmente firmado entre os litigantes, determinando a restituição dos valores pagos pela autora.
Do relato dos fatos e do acervo probatório contido nos autos, depreende-se que o apelante é proprietário de imóvel rural denominado Sítio São Luiz, situado na Estrada Lagoa Redonda, que fora objeto de ação de usucapião, conforme mandado de registro acostado à fl. 109.
Alegou a requerente, ora recorrida, que foi firmado contrato verbal de compra e venda, garantindo-se à autora, após pagamento dos valores avençados, a proporção do terreno, que seria objeto de desmembramento.
(...)
No caso dos autos, relativamente à prova documental trazida aos autos, observa-se que, nos recibos acostados à fl. 29/45 do processo materializado, não consta, de fato, qualquer assinatura da parte ré, ora apelante.
Todavia, é inegável a negociação entre as partes, inclusive com entrega do terreno. Isso porque, em sede de contestação, a parte ré confirma que houve proposta de venda do terreno.
(...)
O depoimento pessoal também confirma a alegação, mencionando o apelante, em juízo, ao ser questionado se houve venda do terreno, que '(...) até falei para ela de vender sim, porém não chegou ao acordo quanto ao pagamento (...)'.
A prova testemunhal apresentada pela requerente é uníssona ao confirmar que houve tratativas de venda do terreno entre os irmãos, inclusive com pagamento de valores presenciado pela genitora. Além disso, as fotografas colacionadas à fl. 17/28 apontam que foram realizadas atividades rurais de plantação no aludido bem.

Documento eletrônico VDA57933229 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:52
Código de Controle do Documento: 3bf2b033-2d15-4210-b54d-f653ead92a40

> *Aliado a todas as circunstâncias acima apontadas tem-se o fato de que o comparecimento da autora ao cartório imobiliário para informações acerca do desmembramento confirma a celebração do negócio jurídico."* (e-STJ fls. 367-368)

Desse modo, rever a conclusão do acórdão recorrido de que o contrato verbal celebrado para a compra de imóvel é válido encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Por fim, conforme iterativa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a necessidade de reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial, tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, razão pela qual não há falar em majoração.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57933229 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:52
Código de Controle do Documento: 3bf2b033-2d15-4210-b54d-f653ead92a40

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.018.699 / SE

Número Registro: 2025/0308699-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00004034920188250039 201872200447 202500711970 4034920188250039

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LUIZ FERNANDO DE ANDRADE SANTOS
ADVOGADA	: LUCIANA MORAES DO NASCIMENTO ARGÔLO - SE006509
AGRAVADO	: ELOISA DE ANDRADE SANTOS
ADVOGADO	: MARCOS VASCONCELOS PALMEIRA CRUZ - SE010529
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59391567 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:54:15
Código de Controle do Documento: 10b2d7f8-fc59-4f98-9f6d-4a5b68e40df6