



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2231032 - MG (2025/0324451-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : EMERSON GARCIA
RECORRENTE : JOSE GARCIA
RECORRENTE : FRANCISCO GARCIA
RECORRENTE : JACY GARCIA
RECORRENTE : JOSE GARCIA
RECORRENTE : MANOEL GARCIA
RECORRENTE : CONSTRUSUL CONSTRUTORA SUL LTDA
RECORRENTE : CARLOS ANDRE TEIXEIRA DE ALVARENGA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
RECORRIDO : GLAUGEI CALAIS IECKER
ADVOGADO : ALOISIO CESARIO DA SILVA - MG186916

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. TRIBUNAL DE ORIGEM QUE SE MANIFESTOU DE FORMA SUFICIENTE SOBRE AS QUESTÕES POSTAS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUANDO SE TRATA DE REVALORAÇÃO JURÍDICA DA PROVA. REQUISITOS PARA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NECESSIDADE INAFASTÁVEL DE COMPROVAÇÃO DA QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO DO IMÓVEL. ÔNUS DA PROVA. DISTRIBUIÇÃO. ARTIGO 373, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INCUMBÊNCIA AO PROMITENTE COMPRADOR, COMO FATO CONSTITUTIVO DE SEU DIREITO. INSUFICIÊNCIA DA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE INDICA PREÇO "PAGO À VISTA" PARA COMPROVAR A INTEGRAL QUITAÇÃO. EXIGÊNCIA DE MEIOS IDÔNEOS DE PROVA DO EFETIVO ADIMPLEMENTO. DESCABIMENTO DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA PARA EXIGIR DO PROMITENTE VENDEDOR A PROVA DO NÃO PAGAMENTO, CARACTERIZANDO PROVA DIABÓLICA. RECUSA À OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. RESTABELECIMENTO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. PROVIMENTO DO 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 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 25 de maio de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2231032 - MG(2025/0324451-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : EMERSON GARCIA
RECORRENTE : JOSE GARCIA
RECORRENTE : FRANCISCO GARCIA
RECORRENTE : JACY GARCIA
RECORRENTE : JOSE GARCIA
RECORRENTE : MANOEL GARCIA
RECORRENTE : CONSTRUSUL CONSTRUTORA SUL LTDA
RECORRENTE : CARLOS ANDRE TEIXEIRA DE ALVARENGA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
RECORRIDO : GLAUGEI CALAIS IECKER
ADVOGADO : ALOISIO CESARIO DA SILVA - MG186916

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. TRIBUNAL DE ORIGEM QUE SE MANIFESTOU DE FORMA SUFICIENTE SOBRE AS QUESTÕES POSTAS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUANDO SE TRATA DE REVALORAÇÃO JURÍDICA DA PROVA. REQUISITOS PARA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NECESSIDADE INAFASTÁVEL DE COMPROVAÇÃO DA QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO DO IMÓVEL. ÔNUS DA PROVA. DISTRIBUIÇÃO. ARTIGO 373, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INCUMBÊNCIA AO PROMITENTE COMPRADOR, COMO FATO CONSTITUTIVO DE SEU DIREITO. INSUFICIÊNCIA DA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE INDICA PREÇO "PAGO À VISTA" PARA COMPROVAR A INTEGRAL QUITAÇÃO. EXIGÊNCIA DE MEIOS IDÔNEOS DE PROVA DO EFETIVO ADIMPLEMENTO. DESCABIMENTO DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA PARA EXIGIR DO PROMITENTE VENDEDOR A PROVA DO NÃO PAGAMENTO, CARACTERIZANDO PROVA DIABÓLICA. RECUSA À OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. RESTABELECIMENTO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Emerson Garcia e outros contra acórdão assim ementado (fl. 877):

APELAÇÃO CÍVEL - OUTORGA DEFINITIVA DE ESCRITURA DE IMÓVEL – REQUISITOS - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – PAGAMENTO DO PREÇO AJUSTADO. Para que seja deferida a outorga definitiva de escritura do imóvel, deverão ser preenchidos os seguintes requisitos: a existência do contrato de promessa de compra e venda, o pagamento do preço

ajustado, além da recusa dos vendedores. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.332085-0/001 - COMARCA DE JUIZ DE FORA - APELANTE(S): GLAUGEI CALAIS IECKER - APELADO(A)(S): CARLOS ANDRE TEIXEIRA DE ALVARENGA, CONSTRUSUL CONSTRUTORA SUL LTDA, EMERSON GARCIA HERDEIRO(A)(S) DE ., FLORENTINA AMELIA GARCIA HERDEIRO(A)(S) DE ., FRANCISCO GARCIA HERDEIRO(A)(S) DE ., JACY GARCIA HERDEIRO(A)(S) DE ., JAIR GARCIA HERDEIRO(A)(S) DE ., JOSE GARCIA, MANOEL GARCIA HERDEIRO(A)(S) DE, MARIA GARCIA

Os embargos de declaração opostos pelos Emerson Garcia e outros foram rejeitados (fls. 946-951).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil; art. 373 do Código de Processo Civil; art. 489, § 1º, IV, c/c art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Defende que, à luz dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, a adjudicação compulsória exige título hábil e prova de quitação integral, e que o art. 373, I, do Código de Processo Civil atribui ao autor o ônus de demonstrar o pagamento, não sendo possível inverter a carga probatória para exigir do réu a chamada prova negativa. Alega que o acórdão reconheceu pagamento apenas com base em cláusula contratual que indica preço “pago à vista”, sem recibos, comprovantes bancários ou outra prova idônea do efetivo adimplemento.

Sustenta violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil, por negativa de prestação jurisdicional, porque os embargos de declaração apontaram omissão relevante quanto à aplicação dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil e do art. 373, I, do Código de Processo Civil, e o acórdão integrativo não enfrentou os argumentos aptos, em tese, a infirmar a conclusão adotada.

O recurso também aponta divergência jurisprudencial, pela alínea “c”, quanto à correta distribuição do ônus da prova em ação de adjudicação compulsória e à necessidade de prova de quitação para a outorga definitiva.

Decorreu o prazo sem apresentação de contrarrazões (fl. 1.009).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, Glaugei Calais Iecker propôs ação de adjudicação compulsória, com pedido de tutela de urgência e manutenção de posse, em face de Construsul Construtora Sul Ltda. e Imobiliária Irmãos Garcia Ltda., narrando ter adquirido, por cessão de direitos, o lote nº 90 do Loteamento Nossa Senhora de Lourdes, em Juiz de Fora/MG, afirmando adimplemento das obrigações e resistência dos réus à outorga da escritura (fls. 02-18).

A sentença julgou improcedentes os pedidos por ausência de comprovação do pagamento integral do preço, condenando o autor em custas e honorários de 10% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa pela gratuidade de justiça (fls. 746-751).

O Tribunal de origem deu provimento à apelação para adjudicar o imóvel ao autor, com fundamento na existência de contrato de compromisso de compra e venda de 1985 e contrato de cessão de 2008, ambos indicando preço pago à vista, concluindo que o autor cumpriu integralmente sua obrigação, e atribuindo aos réus o ônus de provar fato impeditivo quanto ao não pagamento, aplicando o art. 501 do Código de Processo Civil como título hábil para transferência da propriedade, e fixando honorários em 15% (fls. 877-883). Os embargos de declaração foram rejeitados, sem efeitos modificativos (fls. 946-951).

No que concerne à alegada negativa de prestação jurisdicional - violação dos artigos 489, parágrafo 1º, inciso IV, e 1.022 do Código de Processo Civil, a análise dos autos indica que o Tribunal de origem, ao rejeitar os embargos de declaração, entendeu que as questões suscitadas já haviam sido devidamente enfrentadas no julgamento da apelação.

Embora a decisão tenha se limitado a reproduzir a fundamentação do acórdão anterior, o Tribunal expressamente se manifestou sobre a inexistência de obscuridade ou contradição e que o entendimento diverso, esposado pela parte embargante, deve ser defendido em recurso próprio (fls. 949-951):

No caso em exame, a uma simples análise da peça recursal, constata-se que o acórdão embargado não apresenta qualquer omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

Em rigor, busca a parte embargante o reexame da questão decidida, com a prevalência do entendimento por ela esposado, visando modificar a decisão recorrida, o que não é próprio do recurso de embargos de declaração.

O acórdão embargado foi claro ao estabelecer que:

Com efeito, para que seja deferida a outorga definitiva de escritura do imóvel, deverão ser preenchidos os seguintes requisitos: a existência do contrato de promessa de compra e venda, o pagamento do preço ajustado, além da recusa dos vendedores.

Na espécie, ao contrário do entendimento do juiz da causa, considerando que a parte autora cumpriu integralmente a sua obrigação, a outorga de escritura do imóvel descrito na exordial, pelos réus, é medida que se impõe.

Realmente se infere da petição inicial alegações desconexas à realidade dos autos, o que se pode atribuir à inexperiência dos advogados do autor na época, notadamente quanto ao pagamento de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), em 6 (seis) vezes, o qual não consta em nenhum instrumento contratual formalizado pelo autor.

Não obstante o imbróglio em comento, da simples leitura dos contratos (documentos nº 09/10), constata-se que o autor efetuou o pagamento do preço do imóvel, adquirindo o direito à outorga de escritura definitiva do bem em questão.

Ademais, segundo o inciso II do artigo 373 do Código de Processo Civil anterior, incumbe ao réu o ônus da prova "quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor".

Assim, por envolver fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, incumbia aos réus o ônus de comprovar, de forma segura, que aquele não pagou o imóvel por ele adquirido.

Por sua vez, a parte autora comprovou a existência do contrato de promessa de compra e venda, o pagamento do preço ajustado, além da recusa dos vendedores. Assim, deve ser o imóvel descrito na exordial adjudicado a favor do autor, na forma do artigo 501 do Código de Processo Civil, segundo o qual, “na ação que tenha por objeto a emissão de declaração de vontade, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida”.

Entendimento diverso, esposado pela parte embargante, deve ser defendido em recurso próprio, pois, como já dito, os embargos de declaração não se prestam à rediscussão de matéria examinada e decidida no acórdão embargado.

A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem, ainda que de forma concisa, decide sobre as questões postas, não estando obrigado a rebater todos os argumentos das partes, especialmente se os entende como já abordados ou sem aptidão para infirmar o julgamento.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE INSTRUMENTOS MUSICAIS E RECEITA OPERACIONAL BRUTA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido enfrentou de forma suficiente as questões suscitadas pela recorrente, não havendo negativa de prestação jurisdicional, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça de que o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão.

2. A execução deve observar o princípio da menor onerosidade ao devedor, mas este não é absoluto, devendo ser ponderado com os princípios da efetividade da execução e da utilidade da tutela jurisdicional executiva.

3. A penhora dos instrumentos musicais ofertados pela executada, cujo valor estimado é significativamente inferior ao montante da dívida, não é suficiente para garantir a execução, sendo legítima a constrição sobre a receita operacional bruta da executada, excetuando-se as receitas provenientes da Lei Rouanet, que possuem natureza de verba pública e são impenhoráveis.

4. A cumulação da penhora dos instrumentos musicais e da receita operacional bruta da executada é necessária para assegurar a efetividade da execução, considerando a elevada dívida e a insuficiência dos bens ofertados.

5. Agravo conhecido e recurso especial não provido.

(AREsp n. 2.221.715/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

Assim, entendo que a questão foi devidamente apreciada, ainda que o resultado não tenha sido o desejado pela parte.

Portanto, a preliminar de violação dos artigos 489, parágrafo 1º, inciso IV, e 1.022 do Código de Processo Civil não merece acolhimento.

Em prosseguimento, os recorrentes sustentam a violação dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, e do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. A pretensão recursal consiste em obter a reforma do acórdão que julgou procedente a adjudicação compulsória, sob o argumento de que a parte autora não comprovou a quitação integral do preço do imóvel, e que o Tribunal de origem teria invertido o ônus da prova indevidamente.

No caso em apreço, o Tribunal de origem concluiu que o recorrido comprovou a existência dos contratos de promessa de compra e venda e a quitação do preço, em que pese o Juízo de primeiro grau ter adotado posicionamento distinto.

O Juízo singular decidiu que (fls. 748-750):

Na legislação material acerca do tema, tem-se a regência geral da matéria, em especial, no art. 1.418, do Código Civil, in verbis:

“Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.”

Em comentários ao dispositivo retro, Marcelo Aurélio Bezerra de Melo, assim pontua:

“O artigo acima consagra o direito potestativo do promitente comprador ou seu cessionário de ir a juízo exigir uma sentença que produza o mesmo efeito se a obrigação fosse devidamente cumprida.” (Código Civil Comentado. Doutrina e Jurisprudência. Ed: Forense, Rio de Janeiro, 2023).

Mais adiante, o festejado doutrinador em comento expõe:

“Fundamental para o êxito da demanda será a apresentação de título que seja hábil para o futuro registro no cartório imobiliário (compromisso de compra e venda, cessão ou a promessa de cessão) e a prova da quitação.” (Código Civil Comentado. Doutrina e Jurisprudência. Ed: Forense, Rio de Janeiro, 2023).

Dessa forma, além do preenchimento das condições genéricas da ação, quais sejam, legitimidade das partes e interesse processual, a ação de adjudicação compulsória exige, ainda, condições específicas constantes do Decreto-Lei n.º 58, de 10.12.1937, que rege a matéria, dentre elas a necessidade de se demonstrar a existência do contrato de aquisição do imóvel e o efetivo pagamento do preço avençado, sob pena de não se poder exigir a transferência do bem para o patrimônio dos adquirentes.

No caso em testilha, verifico que os direitos do Autor advêm do contrato de cessão de direitos (Num. 1023240045) celebrado entre si e José Alvarenga Ribeiro Filho, no ato representado por Carlos André Teixeira de Alvarenga. O cedente retro apontado, por sua vez, figurou como promitente comprador no contrato com a Ré Imobiliária (Num. 1023240047).

Pois bem, após as explanações de introito, pondero que o pleito exordial não merece prosperar.

Averíguo que o contrato de cessão de direitos encontra-se encartado nos autos. Desse modo, o primeiro requisito para a presente demanda, nos moldes assinalados alhures, encontra-se devidamente preenchido.

Entretanto, o segundo requisito, atinente ao pagamento integral, não restou comprovado. Conforme as explanações doutrinárias, é fundamental que haja a comprovação do pagamento para a procedência do pedido de adjudicação compulsória.

[...]

Forçoso reconhecer que não há margem para dúvidas acerca da necessidade do pagamento integral do preço avençado para que se possa pleitear a adjudicação.

Ora, ao compulsar atentamente os autos em testilha, não vislumbro a comprovação do pagamento. Da narrativa autoral deduzo que houve o parcelamento do valor que deveria adimplir o Postulante, cuja cifra (e-STJ Fl.749) Documento recebido eletronicamente da origem era de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), em 6 (seis) vezes.

Tal fato é corroborado pelo próprio contrato de cessão de direitos, no qual não se dá quitação integral, diferentemente, inclusive da própria promessa de compra e venda operada entre o cedente e a proprietária (Num. 1023240047), na cláusula terceira.

Ou seja, não ocorreu o pagamento integral no ato da contratação, fato que pode ser extraído da ausência de quitação dada contratualmente, e corroborado pela própria narrativa do Requerente

De outro lado, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais decidiu que (fl. 882):

Na espécie, ao contrário do entendimento do juiz da causa, considerando que a parte autora cumpriu integralmente a sua obrigação, a outorga de escritura do imóvel descrito na exordial, pelos réus, é medida que se impõe.

Realmente se infere da petição inicial alegações desconexas à realidade dos autos, o que se pode atribuir à inexperiência dos advogados do autor na época, notadamente quanto ao pagamento de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), em 6 (seis) vezes, o qual não consta em nenhum instrumento contratual formalizado pelo autor. Não obstante o imbróglio em comento, da simples leitura dos contratos (documentos nº 09/10), constata-se que o autor efetuou o pagamento do preço do imóvel, adquirindo o direito à outorga de escritura definitiva do bem em questão.

Ademais, segundo o inciso II do artigo 373 do Código de Processo Civil anterior, incumbe ao réu o ônus da prova “quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor”.

Assim, por envolver fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, incumbia aos réus o ônus de comprovar, de forma segura, que aquele não pagou o imóvel por ele adquirido.

Por sua vez, a parte autora comprovou a existência do contrato de promessa de compra e venda, o pagamento do preço ajustado, além da recusa dos vendedores.

Assim, deve ser o imóvel descrito na exordial adjudicado a favor do autor, na forma do artigo 501 do Código de Processo Civil, segundo o qual, “na ação que tenha por objeto a emissão de declaração de vontade, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida”.

A divergência reside fundamentalmente na valoração da prova documental apresentada e na interpretação sobre a comprovação da quitação e a atribuição do ônus da prova.

É importante diferenciar o reexame de provas do processo da reavaliação jurídica de provas.

O reexame de fatos e provas é vedado em sede de Recurso Especial, conforme o enunciado da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. No entanto, a reavaliação jurídica dos critérios utilizados para a valoração das provas, ou seja, a

análise da correta aplicação do direito à prova no caso concreto, não esbarra em tal óbice.

A tese recursal dos recorrentes não implica o reexame do conjunto fático-probatório, mas sim a qualificação jurídica dos fatos, a partir da moldura fática estabelecida pelo próprio Tribunal de origem, e a correta aplicação das normas de direito civil e processual civil concernentes à adjudicação compulsória e ao ônus da prova.

O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento consolidado de que a reavaliação jurídica da prova, notadamente para verificar se determinada prova é apta a demonstrar um fato específico (como a quitação do preço), não se confunde com o reexame de fatos e provas.

Acerca do tema:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO. VIOLAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ . NÃO OCORRÊNCIA. DANOS MORAIS. VERIFICAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.

2. No caso, o Tribunal de origem, condenando as empresas agravadas ao pagamento de danos morais in re ipsa, com base no transcurso do prazo de conclusão do empreendimento imobiliário, dissentiu da jurisprudência do STJ. Desse modo, era de rigor a reforma do acórdão recorrido, a fim de afastar os danos morais.

3. O afastamento da mencionada verba indenizatória não afrontou a Súmula n. 7/STJ , pois "a reavaliação jurídica dos fatos não implica a incidência do óbice da Súmula 7 do STJ, quando a análise do recurso especial é baseada nas premissas estabelecidas pelas instâncias ordinárias" (AgInt no REsp n. 1.810.826/RJ , relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 25/5/2020, DJe de 28/5/2020), como no caso presente.

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos(Súmula n. 7/STJ).

5. No caso concreto, para averiguar, em recurso especial, a existência de dano moral por atraso na entrega da obra, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.038.720/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022.)

Os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil estabelecem que o direito real à aquisição do imóvel pelo promitente comprador surge mediante promessa de compra e venda em que não se pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular e registrada no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.417), facultando-lhe

exigir a outorga da escritura definitiva de compra e venda ou requerer ao juiz a adjudicação do imóvel, se houver recusa (art. 1.418). Um dos pressupostos inafastáveis para o exercício desse direito é o pagamento integral do preço ajustado.

A petição inicial, na seção dos fatos, afirmou que a quantia de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) foi paga parcelados de 6 vezes, e que a não transmissão do registro se deu porque o vendedor alegou que seria necessário o pagamento da última parcela. Esta narrativa da parte autora, em si, não demonstra a quitação integral no momento da propositura da ação.

O contrato de cessão de direitos, por sua vez, não apresenta um termo de quitação expressa ou recibos anexos que atestem o pagamento das parcelas.

No contrato de compra e venda com cessão de direitos de imóvel urbano, celebrado em 07 de abril de 2008 entre Glaugel Calais Lecker (cessionário) e José de Alvarenga Ribeiro Filho (cedente), o preço de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) foi estipulado como "pagos no ato de celebração do contrato", mas não há qualquer indicação de recibo ou prova de transação financeira que ateste o efetivo cumprimento dessa obrigação pecuniária. A mera estipulação contratual da forma de pagamento, sem a correspondente prova de sua efetivação, não pode ser equiparada à quitação integral.

O termo "pagos no ato" no corpo do contrato apenas formaliza a condição da transação, não servindo como recibo de quitação que comprove o efetivo desembolso e recebimento do valor. A ausência de documentos que demonstrem o pagamento efetivo, sejam recibos, extratos bancários, ou outras provas similares, é um hiato fundamental na comprovação do direito.

Nesse diapasão, o artigo 373 do Código de Processo Civil dispõe sobre a distribuição do ônus da prova: "O ônus da prova incumbe: I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito; II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor".

Na ação de adjudicação compulsória, a comprovação do pagamento integral do preço é, indubitavelmente, um fato constitutivo do direito do promitente comprador.

Portanto, caberia ao recorrido (autor da ação) demonstrar de forma inequívoca que todas as parcelas ou o valor total do imóvel foram devidamente pagos.

O acórdão recorrido, ao afirmar que "incumbia aos réus o ônus de comprovar, de forma segura, que aquele não pagou o imóvel por ele adquirido", incorreu em violação ao artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

A exigência de prova de fato negativo, conhecida como "prova diabólica", não pode ser imposta ao réu. Ao contrário, o sistema processual atribui ao autor a demonstração dos fatos que alicerçam sua pretensão. A quitação é um fato positivo, cuja prova pode ser facilmente produzida pelo devedor que adimpliu sua obrigação.

Ainda, o artigo 319 do Código Civil estabelece que "O devedor que paga tem direito a quitação regular, e pode reter o pagamento, enquanto lhe não seja dada". O artigo 320 do mesmo diploma legal detalha como se dá essa quitação. Ao não

apresentar os comprovantes de pagamento e, inclusive, confessar a perda de eventuais recibos, o recorrido deixou de se desincumbir de seu ônus probatório.

Além disso, a mera perda de recibos não transfere automaticamente a responsabilidade da prova do pagamento para a parte adversa, notadamente quando se trata de um fato constitutivo essencial ao direito pleiteado.

Portanto, a conclusão do Tribunal de origem de que os recorrentes tinham o ônus de provar o não pagamento do imóvel contraria diretamente a distribuição do ônus da prova estabelecida no Código de Processo Civil e os princípios civilistas que regem a comprovação de adimplemento contratual e, especialmente, as disposições acerca do procedimento de adjudicação compulsória.

A adjudicação compulsória é um mecanismo legal que visa a suprir a declaração de vontade do vendedor que se recusa a outorgar a escritura definitiva, mas para tanto, a obrigação do comprador deve estar plenamente cumprida.

A ausência de comprovação do pagamento integral do preço obsta o deferimento do pleito de adjudicação compulsória, tal como corretamente reconhecido pelo juízo de primeiro grau.

Assim, o acórdão recorrido, ao dar provimento à apelação e julgar procedente o pedido de adjudicação compulsória sem a devida comprovação da quitação integral do preço do imóvel pelo promitente comprador, e ao inverter indevidamente o ônus da prova, violou os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil e o artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em face do exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento, para reformar o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, restabelecendo a sentença de primeira instância que julgou improcedentes os pedidos formulados na ação de adjudicação compulsória.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.231.032 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0324451-3

Número de Origem:

10000243320850004 50211307620208130145

Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EMERSON GARCIA

RECORRENTE : JOSE GARCIA

RECORRENTE : FRANCISCO GARCIA

RECORRENTE : JACY GARCIA

RECORRENTE : JOSE GARCIA

RECORRENTE : MANOEL GARCIA

RECORRENTE : CONSTRUSUL CONSTRUTORA SUL LTDA

RECORRENTE : CARLOS ANDRE TEIXEIRA DE ALVARENGA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

RECORRIDO : GLAUGEI CALAIS IECKER

ADVOGADO : ALOISIO CESARIO DA SILVA - MG186916

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 25 de maio de 2026