SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3049240 - MG (2025/0352501-1)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	MARIA EFIGENIA COSTA MATOS BORGES
ADVOGADO	:	RENATO DANTÉS MACEDO - MG080248
AGRAVADO	:	HABIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	MÁRCIA XAVIER BARCELOS COSTA - MG022103
		ROGERIO BRANDAO NUNES JUNIOR - MG133571

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E OUTORGA DE ESCRITURA. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial em demanda envolvendo compromisso de compra e venda de imóvel, pedido reconvencional de outorga de escritura e discussão sobre prescrição da pretensão de cobrança de parcelas inadimplidas.

2. *Fato relevante*. Reconhecida a prescrição quinquenal da pretensão de cobrança de dívida líquida constante de instrumento particular, sem causas de suspensão ou interrupção, e afirmada pela instância ordinária a aplicação do art. 476 do Código Civil (exceção do contrato não cumprido) em razão da ausência de quitação integral do preço.

3. *As decisões anteriores*. Acórdão estadual declarou prescrita a pretensão de cobrança e rejeitou o pedido reconvencional de outorga de escritura definitiva, por inadimplemento confesso em contrato bilateral; embargos de declaração rejeitados; decisão monocrática mantida no STJ, seguida do presente agravo interno.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão, consistentes em: ***(i)*** saber se houve negativa de prestação jurisdicional por afronta aos arts.

Documento eletrônico VDA59721019 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:23
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 01dccd0f-e8d5-48c0-ab62-4decd2296837

489 e 1.022 do CPC, diante de alegado julgamento *citra petita*; e ***(ii)*** saber se o reconhecimento da prescrição da pretensão de cobrança das parcelas inadimplidas impede a incidência da exceção do contrato não cumprido e autoriza a outorga da escritura definitiva/adjudicação compulsória sem a comprovação da quitação integral do preço, à luz dos arts. 189, 206, § 5º, I, e 476 do Código Civil.

III. Razões de decidir

5. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o Tribunal de origem aprecia de modo claro, suficiente e fundamentado as questões relevantes, enfrentando a tese central deduzida, ainda que a solução adotada divirja da interpretação pretendida pela parte (CPC, arts. 489 e 1.022). Precedentes.

6. A prescrição atinge a pretensão de exigir o cumprimento coercitivo da obrigação, sem extinguir o direito material subjacente (CC, art. 189), de modo que o inadimplemento contratual permanece juridicamente relevante e autoriza a incidência da exceção do contrato não cumprido nos contratos bilaterais (CC, art. 476).

7. A adjudicação compulsória e a outorga de escritura definitiva exigem a quitação integral do preço pelo promitente comprador; o mero reconhecimento da prescrição da pretensão de cobrança não supre a ausência de pagamento nem equivale à quitação, alinhando-se o acórdão recorrido à jurisprudência consolidada (Súmula 83/STJ).

8. O precedente invocado (REsp 2.088.100/SP) afirma a impossibilidade de cobrança judicial e extrajudicial após a prescrição, mas não equipara prescrição à quitação nem elimina os efeitos jurídicos do inadimplemento, não afastando a aplicação do art. 476 do Código Civil.

IV. Dispositivo

9. *Resultado do Julgamento*: Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática que negou provimento ao 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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Documento eletrônico VDA59721019 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:23
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 01dccd0f-e8d5-48c0-ab62-4decd2296837

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA59721019 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:23
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 01dccd0f-e8d5-48c0-ab62-4decd2296837

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3049240 - MG (2025/0352501-1)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	MARIA EFIGENIA COSTA MATOS BORGES
ADVOGADO	:	RENATO DANTÉS MACEDO - MG080248
AGRAVADO	:	HABIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	MÁRCIA XAVIER BARCELOS COSTA - MG022103
		ROGERIO BRANDAO NUNES JUNIOR - MG133571

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E OUTORGA DE ESCRITURA. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial em demanda envolvendo compromisso de compra e venda de imóvel, pedido reconvencional de outorga de escritura e discussão sobre prescrição da pretensão de cobrança de parcelas inadimplidas.

2. *Fato relevante*. Reconhecida a prescrição quinquenal da pretensão de cobrança de dívida líquida constante de instrumento particular, sem causas de suspensão ou interrupção, e afirmada pela instância ordinária a aplicação do art. 476 do Código Civil (exceção do contrato não cumprido) em razão da ausência de quitação integral do preço.

3. *As decisões anteriores*. Acórdão estadual declarou prescrita a pretensão de cobrança e rejeitou o pedido reconvencional de outorga de escritura definitiva, por inadimplemento confesso em contrato bilateral; embargos de declaração rejeitados; decisão monocrática mantida no STJ, seguida do presente agravo interno.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão, consistentes em: ***(i)*** saber se houve negativa de prestação jurisdicional por afronta aos arts.

Documento eletrônico VDA59260896 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:15:52
Código de Controle do Documento: 7479ebdb-87d5-4138-a3f6-17c0e1446b63

489 e 1.022 do CPC, diante de alegado julgamento *citra petita*; e ***(ii)*** saber se o reconhecimento da prescrição da pretensão de cobrança das parcelas inadimplidas impede a incidência da exceção do contrato não cumprido e autoriza a outorga da escritura definitiva/adjudicação compulsória sem a comprovação da quitação integral do preço, à luz dos arts. 189, 206, § 5º, I, e 476 do Código Civil.

III. Razões de decidir

5. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o Tribunal de origem aprecia de modo claro, suficiente e fundamentado as questões relevantes, enfrentando a tese central deduzida, ainda que a solução adotada divirja da interpretação pretendida pela parte (CPC, arts. 489 e 1.022). Precedentes.

6. A prescrição atinge a pretensão de exigir o cumprimento coercitivo da obrigação, sem extinguir o direito material subjacente (CC, art. 189), de modo que o inadimplemento contratual permanece juridicamente relevante e autoriza a incidência da exceção do contrato não cumprido nos contratos bilaterais (CC, art. 476).

7. A adjudicação compulsória e a outorga de escritura definitiva exigem a quitação integral do preço pelo promitente comprador; o mero reconhecimento da prescrição da pretensão de cobrança não supre a ausência de pagamento nem equivale à quitação, alinhando-se o acórdão recorrido à jurisprudência consolidada (Súmula 83/STJ).

8. O precedente invocado (REsp 2.088.100/SP) afirma a impossibilidade de cobrança judicial e extrajudicial após a prescrição, mas não equipara prescrição à quitação nem elimina os efeitos jurídicos do inadimplemento, não afastando a aplicação do art. 476 do Código Civil.

IV. Dispositivo

9. *Resultado do Julgamento*: Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

Trata-se de agravo interno interposto por **MARIA EFIGENIA COSTA MATOS BORGES**, contra decisão monocrática proferida às fls. 1162 – 1165, e-STJ, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, impugna acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, assim ementado (fls. 795 – 805, e-STJ):

Documento eletrônico VDA59260896 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:15:52
Código de Controle do Documento: 7479ebdb-87d5-4138-a3f6-17c0e1446b63

> APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA - DÍVIDA LÍQUIDA CONSTANTE DE INSTRUMENTO PARTICULAR – PRAZO PRESCRICIONAL – CINCO ANOS – INTERRUPÇÃO OU SUSPENSÃO DO PRAZO – NÃO OCORRÊNCIA – PEDIDO RECONVENCIONAL – CONTRATO BILATERAL – INADIMPLEMENTO CONFESSO – IMPOSIÇÃO DE CUMPRIMENTO À OUTRA PARTE – NÃO CABIMENTO – EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. 1- O transcorrido o prazo prescricional quinquenal previsto no artigo 206, §5º, do Código Civil, sem que tenha incidido causas de suspensão ou de interrupção da prescrição, impõe-se declarar a prescrição do direito de cobrança do autor. 2- A disposição contida no artigo 476, do Código Civil, consagra o princípio da exceção do contrato não cumprido, por meio da qual se estabelece que “Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro”. 3- A perda da pretensão de cobrança, decorrente da prescrição, não afasta a existência do direito em si, sendo aplicável o instituto da exceção do contrato não cumprido mesmo nesses casos.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (fls. 887 – 891 e 958 – 961, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 1056 – 1091, e-STJ), a recorrente, além de apontar dissídio jurisprudencial, indica violação aos seguintes dispositivos:

(i) arts. 489, II, e § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, sustentando que o acórdão recorrido e o acórdão que rejeitou os embargos de declaração deixaram de enfrentar adequadamente a tese de que, reconhecida a prescrição da pretensão de cobrança das parcelas contratuais, não subsistiria fundamento jurídico para impedir a outorga da escritura definitiva do imóvel, configurando julgamento *citra petita* e negativa de prestação jurisdicional;

(ii) arts. 189 e 206, § 5º, I, do Código Civil, sustentando que o reconhecimento da prescrição quinquenal da pretensão de cobrança das parcelas inadimplidas impede qualquer forma de exigência do débito pela recorrida, judicial ou extrajudicialmente, razão pela qual não seria possível invocar a exceção do contrato não cumprido para obstar a outorga da escritura definitiva do imóvel, impondo-se, por conseguinte, a procedência do pedido reconvencional.

O Tribunal de origem, em juízo de admissibilidade (fls. 1110 – 1112, e-STJ), negou o processamento do recurso especial com base nos seguintes fundamentos: a) ausência de negativa de prestação jurisdicional; b) incidência do enunciado sumular n. 7 desta Corte. Contra essa decisão foi interposto agravo em recurso especial (fls. 1115 – 1141, e-STJ), ao qual se seguiu a decisão monocrática ora agravada.

Nas razões do presente agravo interno (fls. 1169 – 1182, e-STJ), a agravante sustenta, em síntese, que a decisão agravada teria desconsiderado o entendimento firmado no REsp 2.088.100/SP, segundo o qual a prescrição impede tanto a cobrança judicial quanto a extrajudicial da dívida. Afirma que, uma vez reconhecida a prescrição

Documento eletrônico VDA59260896 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:15:52
Código de Controle do Documento: 7479ebdb-87d5-4138-a3f6-17c0e1446b63

da pretensão de cobrança, não subsistiria fundamento para impedir a outorga da escritura do imóvel, sendo inaplicável a exceção do contrato não cumprido. Insurge-se, ainda, contra a majoração dos honorários advocatícios.

Embora regularmente intimado, o agravado não apresentou contrarrazões, conforme certidão de fl. 1188, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

O agravo interno não merece provimento.

1. Afasta-se, de plano, a alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC. Consoante jurisprudência consolidada desta Corte Superior, a negativa de prestação jurisdicional somente se caracteriza quando o Tribunal de origem deixa de apreciar questão efetivamente relevante para o deslinde da controvérsia, oportunamente suscitada pela parte e capaz, em tese, de alterar a conclusão adotada no julgamento.

Não é essa a hipótese dos autos. O acórdão recorrido examinou expressamente a tese central deduzida pela recorrente, consistente na alegação de que o reconhecimento da prescrição da pretensão de cobrança impediria a incidência da exceção do contrato não cumprido e imporia a procedência do pedido reconvencional para outorga da escritura definitiva do imóvel. Ao apreciar a controvérsia, a Corte de origem consignou, de forma clara e fundamentada, que a prescrição atinge apenas a pretensão de cobrança, sem extinguir o direito material correspondente, concluindo que o inadimplemento contratual permanecia juridicamente relevante para fins de incidência do art. 476 do Código Civil.

Com base nessa premissa, afastou a pretensão de adjudicação do bem ou de outorga da escritura sem a comprovação da quitação integral do preço. Ao julgar os subsequentes embargos de declaração, o Tribunal estadual reafirmou esse entendimento, consignando a inexistência de omissões, obscuridades ou contradições no julgado e esclarecendo que a matéria relativa aos efeitos da prescrição e à aplicação da exceção do contrato não cumprido já havia sido integralmente enfrentada.

Registre-se, ainda, que o magistrado não está obrigado a acolher a interpretação jurídica defendida pela parte, tampouco a rebater individualmente cada argumento invocado no recurso, desde que apresente fundamentação suficiente para resolver a questão controvertida, como efetivamente ocorreu na hipótese dos autos. Nesse sentido:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO. PRECLUSÃO. POSSIBILIDADE. DEDUTÍVEL E DEDUZIDO. COISA JULGADA. DECISÃO MANTIDA.

Documento eletrônico VDA59260896 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:15:52
Código de Controle do Documento: 7479ebdb-87d5-4138-a3f6-17c0e1446b63

> [...] **2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.**
>
> [...] (AgInt no AREsp n. 3.016.420/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026.)
>
> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO POR RECONHECIMENTO JUDICIAL DA IMPENHORABILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.
>
> [...] **6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal local apreciou de modo claro, objetivo e fundamentado os pontos relevantes da controvérsia, inexistindo vício apto a nulificar o acórdão recorrido.**
>
> [...] (REsp n. 2.189.784/TO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - CONTRATO DE FORNECIMENTO DE COMBUSTÍVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA CONHECER EM PARTE E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.
>
> 1. **Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela parte recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes.**
>
> [...] (AgInt no AREsp n. 2.909.280/SC, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

Nesse contexto, o inconformismo manifestado pela agravante revela mera discordância quanto à conclusão adotada pelo acórdão recorrido, circunstância insuficiente para caracterizar negativa de prestação jurisdicional ou deficiência de fundamentação.

2. Superada a questão preliminar, a controvérsia devolvida à apreciação desta Turma cinge-se a saber se, reconhecida a prescrição da pretensão de cobrança das parcelas inadimplidas decorrentes de compromisso de compra e venda de imóvel, subsiste a exceção do contrato não cumprido como fundamento apto a impedir a outorga da escritura definitiva pretendida pela agravante.

A insurgente sustenta que a decisão agravada teria desconsiderado o entendimento firmado no REsp 2.088.100/SP, segundo o qual a prescrição impede tanto a cobrança judicial quanto a extrajudicial da dívida, o que inviabilizaria a invocação da exceção do contrato não cumprido pela agravada. Os argumentos, contudo, não são aptos a infirmar os fundamentos da decisão monocrática.

Com efeito, o acórdão recorrido consignou que a agravante não comprovou a quitação integral do preço ajustado, reconhecendo, todavia, a prescrição da pretensão de cobrança das parcelas inadimplidas. A partir dessa premissa fática, concluiu que a prescrição não extingue o direito material nem afasta a incidência do art. 476 do Código

Documento eletrônico VDA59260896 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:15:52
Código de Controle do Documento: 7479ebdb-87d5-4138-a3f6-17c0e1446b63

Civil, razão pela qual permaneceu inviabilizada a outorga da escritura definitiva. Tal entendimento está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior.

O art. 189 do Código Civil consagra a orientação segundo a qual a prescrição atinge a pretensão, compreendida como o poder de exigir coercitivamente o cumprimento da obrigação, sem, contudo, extinguir o direito subjetivo material subjacente. Desse modo, o reconhecimento da prescrição não importa em quitação da dívida nem conduz ao desaparecimento do vínculo obrigacional. A partir desse fundamento, firmou-se neste Superior Tribunal de Justiça o entendimento de que a quitação integral do preço constitui requisito indispensável para a adjudicação compulsória ou para a obtenção da escritura definitiva do imóvel, não sendo suficiente a mera prescrição da pretensão de cobrança para suprir a ausência de pagamento. A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO DA DÍVIDA. RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO NÃO ALCANÇA O DIREITO SUBJETIVO EM SI. ACÓRDÃO EM PERFEITA HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> **1. Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "o pagamento integral do imóvel pelo promitente comprador é requisito necessário para se pleitear a sua adjudicação compulsória" (AgInt no REsp n. 1.694.360/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023), e a prescrição apenas impede a pretensão à reparação, sem tornar inexistente a dívida.**
>
> **2. Na hipótese dos autos, a improcedência da ação de adjudicação compulsória deu-se pela ausência de quitação integral do preço por parte da insurgente. Portanto, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, a atrair a incidência do óbice da Súmula 83/STJ.**
>
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.499.259/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024.)
>
> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA. DISCUSSÃO SOBRE A COBRANÇA DE TAXA NÃO PREVISTA NO CONTRATO. SÚMULA 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> **1. "A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002" (REsp 1.601.575/PR, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe de 23.8.2016). Precedentes.**
>
> 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
>
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.527.851/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

Documento eletrônico VDA59260896 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:15:52
Código de Controle do Documento: 7479ebdb-87d5-4138-a3f6-17c0e1446b63

> CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO DO PREÇO. INVIABILIDADE DA ADJUDICAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> **1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a adjudicação compulsória possui como pressuposto a quitação do preço relativo do bem imóvel pelo comprador. Assim, inexistindo prova do pagamento, não há falar na cristalização da adjudicação compulsória.**
>
> 2. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.834.742/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

2.1. Não procede, tampouco, a alegação de que o REsp 2.088.100/SP teria modificado essa orientação. Naquele precedente, a Terceira Turma desta Corte reconheceu que a prescrição impede o exercício da pretensão de cobrança, tanto judicial quanto extrajudicialmente. Não se afirmou, porém, que a prescrição equivale à quitação da dívida, nem que elimina os efeitos jurídicos decorrentes do inadimplemento contratual. Permanece, portanto, íntegra a distinção entre pretensão e direito subjetivo, razão pela qual a impossibilidade de cobrança do débito não conduz automaticamente ao reconhecimento da quitação, tampouco afasta a incidência da exceção do contrato não cumprido nos contratos bilaterais.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59260896 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 20/08/2026 12:15:52
Código de Controle do Documento: 7479ebdb-87d5-4138-a3f6-17c0e1446b63

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.049.240 / MG

Número Registro: 2025/0352501-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000205629801012 50075999220208130024

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MARIA EFIGENIA COSTA MATOS BORGES
ADVOGADO	: RENATO DANTÉS MACEDO - MG080248
AGRAVADO	: HABIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: MÁRCIA XAVIER BARCELOS COSTA - MG022103
	ROGERIO BRANDAO NUNES JUNIOR - MG133571

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MARIA EFIGENIA COSTA MATOS BORGES
ADVOGADO	: RENATO DANTÉS MACEDO - MG080248
AGRAVADO	: HABIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: MÁRCIA XAVIER BARCELOS COSTA - MG022103
	ROGERIO BRANDAO NUNES JUNIOR - MG133571

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59620484 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:51:53
Código de Controle do Documento: 9dd31363-7bbb-4f09-bded-7808e49752bc

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59620484 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:51:53
Código de Controle do Documento: 9dd31363-7bbb-4f09-bded-7808e49752bc