



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2233762 - DF(2025/0355911-7)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
RECORRENTE : NRB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : PAULO DA GAMA TORRES - MG055288
LÍGIA DE SOUZA FRIAS - MG084507
EUCLIDES DOS SANTOS JUNIOR - MG117069
RECORRIDO : JOSE ELADIO LISBOA DA COSTA
ADVOGADA : AURIENE MOREIRA DA SILVA GUIMARÃES - DF046695

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL APÓS RESTRIÇÃO ADMINISTRATIVA. TEMA REPETITIVO N. 1.004/STJ. CRÉDITO INDENIZATÓRIO. CESSÃO E SUB-ROGAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PREQUESTIONAMENTO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO CONHECIDA, NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial, fundado no art. 105, III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto pela recorrente contra acórdão do Tribunal de Justiça local que, em embargos de declaração opostos em face de acórdão proferido em agravo de instrumento manejado em cumprimento de sentença oriundo de ação de desapropriação indireta, reconheceu a ilegitimidade da adquirente de fração ideal para perseguir crédito indenizatório decorrente da desapropriação, aplicando o Tema Repetitivo n. 1.004/STJ.

2. Na origem, a controvérsia recai sobre a possibilidade de a adquirente de fração ideal de imóvel, cuja restrição administrativa já existia ao tempo da aquisição, sub-rogar-se, por força de avença contratual, nos direitos indenizatórios decorrentes da desapropriação indireta objeto de cumprimento de sentença, em substituição ao titular do domínio à época da intervenção administrativa.

3. O acórdão recorrido, ao julgar os embargos de declaração, reconheceu omissões e erro de premissa no acórdão do agravo de instrumento, aplicou a tese firmada no Tema Repetitivo n. 1.004/STJ para afirmar que o direito à indenização remanesce com o titular do domínio à época da restrição administrativa, reputou ilegítima a adquirente da fração ideal para cobrar a

indenização, afastou a existência de cláusula contratual expressa de sub-rogação e rejeitou a aplicação de multa por litigância de má-fé.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber: (i) se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional ou em fundamentação deficiente, em violação aos arts. 11, 489, § 1º, e 1.022 do CPC, ao não enfrentar suposta impertinência temática do Tema Repetitivo n. 1.004/STJ ao caso concreto; e (ii) se o Tribunal de origem negou vigência aos arts. 6º da LNDB e 286 e 287 do Código Civil, ao afastar a eficácia de avença contratual que, segundo a recorrente, teria operado a cessão ou sub-rogação da adquirente de fração ideal no crédito indenizatório decorrente de desapropriação indireta, inobstante a existência de restrição administrativa anterior à aquisição e a tese firmada no Tema Repetitivo n. 1.004/STJ.

III. Razões de decidir

5. O recurso especial não comporta conhecimento quanto à alegada violação ao art. 11 do CPC e ao art. 6º da LNDB, porque tais dispositivos não foram objeto de debate e decisão pelo Tribunal de origem, nem foram suscitados em embargos de declaração, não se materializando o prequestionamento desses dispositivos ou da matéria normativa a eles relativa, o que atrai a incidência das Súmulas n. 282/STF e 356/STF.

6. Não se caracteriza violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, pois o Tribunal local enfrentou de forma expressa e suficiente as questões suscitadas, inclusive a pertinência da aplicação do Tema Repetitivo n. 1.004/STJ ao caso concreto, esclarecendo a situação fática e jurídica da aquisição da fração ideal e a ausência de cláusula contratual específica de sub-rogação.

7. Decisão contrária ao interesse da parte recorrente não se confunde com negativa de prestação jurisdicional, sendo certo que a fundamentação, ainda que concisa, é suficiente quando expõe com clareza as razões pelas quais o julgador afasta os argumentos deduzidos, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade a justificar a anulação do julgado.

8. A Corte de origem aplicou corretamente a tese jurídica firmada no Tema Repetitivo n. 1.004/STJ, segundo a qual, reconhecida a incidência do princípio da boa-fé objetiva em ação de desapropriação indireta, se a aquisição do bem ou de direitos sobre ele ocorrer quando já existente restrição administrativa, presume-se que o ônus foi considerado no preço, de modo que o adquirente não faz jus à indenização por eventual apossamento anterior, salvo hipóteses excepcionais de negócio jurídico gratuito ou de vulnerabilidade econômica do adquirente, o que não se verifica no caso.

9. Em consonância com o Tema Repetitivo n. 1.004/STJ e com os precedentes que o originaram, o Tribunal local assentou que o crédito decorrente de desapropriação não se sujeita a cessão nos moldes dos arts. 286 e 290 do Código Civil, pois o direito à indenização permanece com o titular do domínio à época da restrição administrativa, sendo o adquirente posterior parte

ilegítima para cobrá-lo, por lhe faltar interesse de agir diante da presunção de prévio conhecimento do ônus.

10. Ainda que se afastasse a aplicação do Tema Repetitivo n. 1.004/STJ, a pretensão recursal esbarraria no óbice da Súmula n. 5/STJ, na medida em que a pretensão recursal contraria expressamente a interpretação firmada pela Corte local quanto ao conteúdo do contrato no sentido de que as cláusulas nele contidas não contemplam, de forma expressa, a alegada sub-rogação.

IV. Dispositivo

11. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão conhecida, não provido.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de abril de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2233762 - DF(2025/0355911-7)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
RECORRENTE : **NRB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**
ADVOGADOS : **PAULO DA GAMA TORRES - MG055288**
 LÍGIA DE SOUZA FRIAS - MG084507
 EUCLIDES DOS SANTOS JUNIOR - MG117069
RECORRIDO : **JOSE ELADIO LISBOA DA COSTA**
ADVOGADA : **AURIENE MOREIRA DA SILVA GUIMARÃES - DF046695**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL APÓS RESTRIÇÃO ADMINISTRATIVA. TEMA REPETITIVO N. 1.004/STJ. CRÉDITO INDENIZATÓRIO. CESSÃO E SUB-ROGAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PREQUESTIONAMENTO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO CONHECIDA, NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial, fundado no art. 105, III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto pela recorrente contra acórdão do Tribunal de Justiça local que, em embargos de declaração opostos em face de acórdão proferido em agravo de instrumento manejado em cumprimento de sentença oriundo de ação de desapropriação indireta, reconheceu a ilegitimidade da adquirente de fração ideal para perseguir crédito indenizatório decorrente da desapropriação, aplicando o Tema Repetitivo n. 1.004/STJ.

2. Na origem, a controvérsia recai sobre a possibilidade de a adquirente de fração ideal de imóvel, cuja restrição administrativa já existia ao tempo da aquisição, sub-rogar-se, por força de avença contratual, nos direitos indenizatórios decorrentes da desapropriação indireta objeto de cumprimento de sentença, em substituição ao titular do domínio à época da intervenção administrativa.

3. O acórdão recorrido, ao julgar os embargos de declaração, reconheceu omissões e erro de premissa no acórdão do agravo de instrumento, aplicou a tese firmada no Tema Repetitivo n. 1.004/STJ para afirmar que o direito à indenização remanesce

com o titular do domínio à época da restrição administrativa, reputou ilegítima a adquirente da fração ideal para cobrar a indenização, afastou a existência de cláusula contratual expressa de sub-rogação e rejeitou a aplicação de multa por litigância de má-fé.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber: (i) se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional ou em fundamentação deficiente, em violação aos arts. 11, 489, § 1º, e 1.022 do CPC, ao não enfrentar suposta impertinência temática do Tema Repetitivo n. 1.004/STJ ao caso concreto; e (ii) se o Tribunal de origem negou vigência aos arts. 6º da LNDB e 286 e 287 do Código Civil, ao afastar a eficácia de avença contratual que, segundo a recorrente, teria operado a cessão ou sub-rogação da adquirente de fração ideal no crédito indenizatório decorrente de desapropriação indireta, inobstante a existência de restrição administrativa anterior à aquisição e a tese firmada no Tema Repetitivo n. 1.004/STJ.

III. Razões de decidir

5. O recurso especial não comporta conhecimento quanto à alegada violação ao art. 11 do CPC e ao art. 6º da LNDB, porque tais dispositivos não foram objeto de debate e decisão pelo Tribunal de origem, nem foram suscitados em embargos de declaração, não se materializando o prequestionamento desses dispositivos ou da matéria normativa a eles relativa, o que atrai a incidência das Súmulas n. 282/STF e 356/STF.

6. Não se caracteriza violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, pois o Tribunal local enfrentou de forma expressa e suficiente as questões suscitadas, inclusive a pertinência da aplicação do Tema Repetitivo n. 1.004/STJ ao caso concreto, esclarecendo a situação fática e jurídica da aquisição da fração ideal e a ausência de cláusula contratual específica de sub-rogação.

7. Decisão contrária ao interesse da parte recorrente não se confunde com negativa de prestação jurisdicional, sendo certo que a fundamentação, ainda que concisa, é suficiente quando expõe com clareza as razões pelas quais o julgador afasta os argumentos deduzidos, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade a justificar a anulação do julgado.

8. A Corte de origem aplicou corretamente a tese jurídica firmada no Tema Repetitivo n. 1.004/STJ, segundo a qual, reconhecida a incidência do princípio da boa-fé objetiva em ação de desapropriação indireta, se a aquisição do bem ou de direitos sobre ele ocorrer quando já existente restrição administrativa, presume-se que o ônus foi considerado no preço, de modo que o adquirente não faz jus à indenização por eventual

apossamento anterior, salvo hipóteses excepcionais de negócio jurídico gratuito ou de vulnerabilidade econômica do adquirente, o que não se verifica no caso.

9. Em consonância com o Tema Repetitivo n. 1.004/STJ e com os precedentes que o originaram, o Tribunal local assentou que o crédito decorrente de desapropriação não se sujeita a cessão nos moldes dos arts. 286 e 290 do Código Civil, pois o direito à indenização permanece com o titular do domínio à época da restrição administrativa, sendo o adquirente posterior parte ilegítima para cobrá-lo, por lhe faltar interesse de agir diante da presunção de prévio conhecimento do ônus.

10. Ainda que se afastasse a aplicação do Tema Repetitivo n. 1.004/STJ, a pretensão recursal esbarraria no óbice da Súmula n. 5/STJ, na medida em que a pretensão recursal contraria expressamente a interpretação firmada pela Corte local quanto ao conteúdo do contrato no sentido de que as cláusulas nele contidas não contemplam, de forma expressa, a alegada sub-rogação.

IV. Dispositivo

11. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão conhecida, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por NRB Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, assim ementado (e-STJ fls. 650-653):

Ementa: CIVIL. DIREITO PROCESSUAL EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO CONJUNTO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OMISSÃO. ERRO DE PREMISSE. EXISTENTES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS POR JOSÉ ELÁDIO LISBOA DA COSTA PROVIDOS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS POR NRB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. PROVIDOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos por José Eládio Lisboa da Costa e NRB Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. contra acórdão que deu provimento ao agravo de instrumento interposto por NRB Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem (i) em saber se há omissão e erro de premissa que justifique o desprovimento do agravo de instrumento e (ii) em saber se há omissão quanto à aplicação da multa por litigância de má-fé.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os embargos de declaração visam esclarecer obscuridades, eliminar contradições, sanar omissões no julgado e corrigir erro material nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Os embargos de declaração não podem ser utilizados para rediscutir a matéria analisada.

4. Há omissão quando o julgado deixa de apreciar questão fundamental ao desate da lide. É defeito inerente à própria estrutura da decisão, que compromete a integridade da prestação jurisdicional.

5. O erro de fato é o equívoco do julgador na apreciação de premissa fática. O vício, excepcionalmente, pode ensejar a oposição de embargos de declaração para sua correção quando for decisivo para o resultado do julgamento.

6. O direito à indenização por intervenção ou esbulho administrativos remanesce com o titular do domínio à época da restrição. O adquirente posterior, portanto, é parte ilegítima para cobrá-lo por faltarlhe interesse de agir em razão da presunção de conhecimento prévio da restrição.

7. O reconhecimento da litigância de má-fé exige a comprovação do dolo porquanto não se admite a má-fé presumida.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Embargos de declaração embargos de declaração opostos por José Eládio Lisboa da Costa e NRB Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. providos.

A recorrente argumenta que o Tribunal de origem violou os seguintes dispositivos de lei federal:

a) artigos 11, 489, § 1º, e 1022 c/c o seu parágrafo único, todos do CPC: ao deixar de analisar de forma fundamentada as omissões apontadas nos embargos de declaração, notadamente quanto à análise da tese de inaplicabilidade do Tema Repetitivo nº 1.004/STJ em razão dos seguintes elementos distintivos do caso arguidos: i) o caso não versa sobre legitimidade para propositura de ação de desapropriação; ii) não houve aquisição de área específica e sim de fração ideal; iii) o recorrido é herdeiro da referida fração, não tendo sofrido diretamente os efeitos do apossamento administrativo; e iv) houve cessão expressa dos direitos indenizatórios decorrentes de fração ideal, com ressalva apenas da ação movida em face da TERRACAP;

b) o artigo 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro e aos artigos 286 e 287 do Código Civil ao ignorar a transmissão de direitos realizada a favor da recorrente.

Intimada nos termos do art. 1.030 do Código de Processo Civil, a parte recorrida afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que negou provimento ao recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal).

A insurgência não merece prosperar.

De plano, cumpre observar que o artigo 11 do CPC e o artigo 6º da LINDB não foram debatidos pelas instâncias de origem, tampouco foram objeto dos embargos de declaração opostos pela recorrente ao acórdão do Colegiado distrital (e-STJ fls. 697-698), não se materializando, quanto a esses dispositivos e quanto à matéria normativa a eles relativa, seu adequado prequestionamento, circunstância que atrai a incidência das Súmulas nº 282/STF e 356/STF. Por força constitucional, ao Superior Tribunal de Justiça somente é dado o julgamento em recurso especial "das causas decididas, em única ou última instância", uma vez que, presente a finalidade revisional da insurgência recursal, não se mostra viável o pronunciamento originário a respeito de matérias ainda não discutidas na origem.

A alegação de violação aos artigos 489, § 1º e 1022 do CPC tampouco se sustenta, uma vez que a Corte de origem analisou e rebateu, um a um, os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si. O ponto sobre o qual a recorrente alega omissão, relativo à análise da impertinência temática da tese jurídica firmada sob o Tema Repetitivo nº 1.004/STJ, foi diretamente objeto de apreciação pela Corte local, que enfrentou suficientemente a questão nos embargos de declaração opostos pelo recorrido, os quais foram acolhidos com efeitos infringentes (e-STJ fls. 657-664):

José Eládio Lisboa da Costa alega, em síntese, que o acórdão embargado padece de erro de premissa grave em razão da inexistência de cláusula com previsão de transferência dos direitos indenizatórios e omissão referente ao Tema Repetitivo n. 1.004 do Superior Tribunal de Justiça.

[...]

Esclareceu que NRB Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. sustentara a ilegitimidade ativa de José Eládio Lisboa da Costa porquanto este vendeu-lhe as frações ideais e os respectivos direitos

do imóvel, de modo que possui direito ao recebimento do crédito executado em seu lugar.

Explicou que a escritura pública juntada nos autos originários indica a compra e venda da fração ideal de sessenta e oito milésimos por cento (0,068%) do imóvel desapropriado de titularidade de José Eládio Lisboa da Costa no valor de R\$ 39.079,36 (trinta e nove mil setenta e nove reais e trinta e seis centavos).

Destacou que a cláusula quarta da escritura pública mencionada consigna a transmissão da posse, domínio direto e ação que até aquele momento existia sobre o referido imóvel. Ressaltou que a cláusula quinta ressalva somente os direitos e indenizações provenientes da ação de desapropriação indireta n. 2004.01.1.011147-8, ação diversa do cumprimento de sentença originário.

Consignou que a cláusula quinta referida não diz respeito à escritura de compra e venda celebrada entre José Eládio Lisboa da Costa e Auriene Moreira da Silva Guimarães e NRB Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., mas à escritura pública atinente a pessoas alheias aos autos e à venda de fração ideal diversa.

José Eládio Lisboa da Costa alega omissão quanto ao Tema Repetitivo n. 1.004 do Superior Tribunal de Justiça.

O reexame pormenorizado dos autos revela que José Eládio Lisboa da Costa apresentou contrarrazões ao agravo de instrumento em que sustentou a aplicação do Tema mencionado no caso concreto. O acórdão embargado, no entanto, não se manifestou sobre o tema vinculante em desatendimento ao art. 489, § 1º, inc. VI, do Código de Processo Civil.

[...]

O Superior Tribunal de Justiça entendeu que o direito à indenização por intervenção ou esbulho administrativos remanesce com o titular do domínio à época da restrição. O adquirente posterior, portanto, é parte ilegítima para cobrá-lo por faltar-lhe interesse de agir em razão da presunção de conhecimento prévio da restrição.

O acórdão do Recurso Especial n. 1.750.660/SC consignou expressamente que o crédito decorrente de desapropriação não pode ser cedido nos termos dos arts. 286 e 290 do Código Civil.

[...]

O adquirente da fração ideal submetida à desapropriação indireta, portanto, não se sub-roga no direito de receber indenização, mesmo que diante de convenção expressa das partes contratantes. A única exceção prevista na tese vinculante refere-se à hipótese em que a transferência da propriedade foi realizada por negócio jurídico gratuito ou quando o adquirente for sujeito vulnerável.

A aquisição da fração ideal por NRB Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ocorreu em 31.3.2017. A restrição administrativa do imóvel existia nesse momento, o que afasta a

sua legitimidade para perseguir indenização decorrente da desapropriação.

O caso concreto não se subsume às hipóteses excepcionadas pela tese vinculante. O negócio jurídico pactuado pelas partes foi oneroso e NRB Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. não se enquadra na acepção jurídica de sujeito vulnerável.

Destaco que a escritura juntada nos autos originários não previu cláusula de sub-rogação do adquirente quanto aos direitos sobre o crédito oriundo dos autos da desapropriação, ora em fase de cumprimento de sentença, de forma expressa. A cláusula quarta da escritura de compra e venda da fração ideal trata-se de cláusula genérica em relação aos direitos e ações em curso, bem como a atos administrativos previstos no instrumento. A cláusula quinta, por sua vez, trata-se de cláusula expressa de renúncia, mas não se refere ao cumprimento de sentença originário.

[Grifos acrescidos]

Esses excertos demonstram pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, não se podendo cogitar, no presente feito, de prestação jurisdicional defeituosa. A propósito, a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022)

(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Quanto à alegada violação aos artigos 286 e 287 do Código Civil, a recorrente alega que o Tribunal de origem negou vigência a esses dispositivos porque desconsiderou que eles amparariam a transmissão de direitos indenizatórios a favor da recorrente. Especificamente quanto a essa questão, a Corte local aplicou corretamente a tese jurídica firmada por esta Corte Superior no Tema Repetitivo nº 1.004/STJ no sentido de que o direito à indenização por intervenção ou esbulho

administrativos remanesce com o titular do domínio à época da restrição, de sorte que o adquirente da fração ideal submetida à desapropriação indireta não se sub-roga no direito de receber a indenização, mesmo que diante de convenção expressa das partes contratantes. Destacou ainda, em atenção à especificidade do caso, que aquisição da fração ideal pela recorrente ocorreu em 31.3.2017, de modo que a restrição administrativa do imóvel já existia a essa altura, o que afasta sua legitimidade para perseguir indenização decorrente da desapropriação (e-STJ fls. 664):

O adquirente da fração ideal submetida à desapropriação indireta, portanto, não se sub-roga no direito de receber indenização, mesmo que diante de convenção expressa das partes contratantes. A única exceção prevista na tese vinculante refere-se à hipótese em que a transferência da propriedade foi realizada por negócio jurídico gratuito ou quando o adquirente for sujeito vulnerável.

A aquisição da fração ideal por NRB Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ocorreu em 31.3.2017. A restrição administrativa do imóvel existia nesse momento, o que afasta a sua legitimidade para perseguir indenização decorrente da desapropriação.

O caso concreto não se subsume às hipóteses excepcionadas pela tese vinculante. O negócio jurídico pactuado pelas partes foi oneroso e NRB Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. não se enquadra na acepção jurídica de sujeito vulnerável.

O entendimento refletido no excerto acima se amolda integralmente à tese jurídica firmada por esta Corte no Tema Repetitivo nº 1.004/STJ: "Reconhecida a incidência do princípio da boa-fé objetiva em ação de desapropriação indireta, se a aquisição do bem ou de direitos sobre ele ocorrer quando já existente restrição administrativa, fica subentendido que tal ônus foi considerado na fixação do preço. Nesses casos, o adquirente não faz jus a qualquer indenização do órgão expropriante por eventual apossamento anterior. Excetua-se da tese hipóteses em que patente a boa-fé objetiva do sucessor, como em situações de negócio jurídico gratuito ou de vulnerabilidade econômica do adquirente." O Colegiado distrital citou, inclusive, pertinente trecho tirado do Recurso Especial nº 1.750.660/SC, subjacente ao tema, que expressa com hialina clareza a intelecção de que o crédito decorrente de desapropriação não pode ser cedido nos termos dos artigos 286 e 290 do CC — o qual repiso aqui em maior abrangência:

Em síntese, em situações de desapropriação direta ou indireta, o proprietário, em regra, não aliena, nem pode alienar, por negócio jurídico acessório posterior à constrição estatal, direitos que eventualmente tenha contra o Estado. Limita-se a dispor do bem em si, por meio de trivial avença de alienação (contrato de compra e venda, o instrumento mais comum), embargado o estabelecimento de

*vinculum juris translativo, expresso ou implícito, enquadrável em cessão de crédito ou sub-rogação. Até porque, **nesse contexto, não se materializa pagamento por terceiro não devedor (cessionário ou sub-rogado, o solvens) de dívida de outrem (Estado, o cedido) ao credor (desapropriado-cedente, o accipiens).***

(REsp n. 1.750.660/SC, relator Ministro Gurgel de Faria, relator para acórdão Ministro Herman Benjamin, Primeira Seção, julgado em 10/3/2021, DJe de 11/5/2021.)

Ainda que a tese jurídica firmada no Tema Repetitivo nº 1.004/STJ não tivesse aplicação ao presente caso — hipótese não acolhida por esta relatora —, a análise da pretensão recursal esbarraria de todo modo no óbice da Súmula nº 5/STJ, na medida em que contraria expressamente a interpretação firmada pela Corte local quanto ao conteúdo do contrato no sentido de que as cláusulas nele contidas não contemplam, de forma expressa, a alegada sub-rogação (e-STJ fls. 664):

Destaco que a escritura juntada nos autos originários não previu cláusula de sub-rogação do adquirente quanto aos direitos sobre o crédito oriundo dos autos da desapropriação, ora em fase de cumprimento de sentença, de forma expressa. A cláusula quarta da escritura de compra e venda da fração ideal trata-se de cláusula genérica em relação aos direitos e ações em curso, bem como a atos administrativos previstos no instrumento. A cláusula quinta, por sua vez, trata-se de cláusula expressa de renúncia, mas não se refere ao cumprimento de sentença originário.

[Grifos acrescidos]

Firme nessas razões, **conheço parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, nego-lhe provimento.**

Em relação ao arbitramento dos honorários recursais (art. 85, § 11, do CPC/2015), sua implementação está condicionada à prévia fixação pelas instâncias de origem, sendo que na espécie não é cabível, porquanto este recurso especial foi tirado de agravo de instrumento, hipótese em que não há fixação de sucumbência no acórdão recorrido.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.233.762 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0355911-7

Número de Origem:

07142223720228070018 07353526920248070000 7142223720228070018 7353526920248070000

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NRB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : PAULO DA GAMA TORRES - MG055288

LÍGIA DE SOUZA FRIAS - MG084507

EUCLIDES DOS SANTOS JUNIOR - MG117069

RECORRIDO : JOSE ELADIO LISBOA DA COSTA

ADVOGADA : AURIENE MOREIRA DA SILVA GUIMARÃES - DF046695

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO -
PAGAMENTO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 13 de abril de 2026