



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3051031 - DF(2025/0360678-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **JOAO DE LIMA MARQUES**
ADVOGADO : **ANTONIO RILDO PEREIRA SIRIANO - DF029403**
AGRAVADO : **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP**
ADVOGADA : **MARIZE DAMASCENO MORAES - DF034445**
AGRAVADO : **VALDI DE AZEVEDO MARQUES - ESPÓLIO**
REPR. POR : **MARIA DE LOURDES PAIS MARQUES**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR ESPECIAL**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL. DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA SEM REGISTRO E SEM RELAÇÃO JURÍDICA DIRETA COM A PROPRIETÁRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ofensa a dispositivos constitucionais, por alegada violação a enunciado de súmula, por necessidade de reexame de provas, por dissídio apoiado em fatos e por dissídio com acórdãos do mesmo Tribunal.
2. A controvérsia diz respeito à ação de adjudicação compulsória de imóvel, em que se pleiteou a outorga de escritura e o registro da propriedade com base em posse mansa e cadeia de cessões quitada.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários de 10% do valor da causa, com suspensão pela gratuidade.
4. A Corte de origem manteve a improcedência por inexistência de relação jurídica com a proprietária e inoponibilidade de cessão não registrada, e majorou os honorários para 15%, mantida a gratuidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se os arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil asseguram adjudicação compulsória com base em quitação, posse e cadeia de cessões sem relação direta com a proprietária; (ii) saber se houve ofensa aos arts. 5º, XXIII, 170, II, e 182, § 2º, da Constituição Federal pela negativa de adjudicação; (iii) saber se o acórdão contrariou a Súmula n. 239 do STJ ao

condicionar a oponibilidade ao registro; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial apta ao conhecimento pela alínea c, inclusive com paradigmas do mesmo Tribunal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois o reconhecimento de direito à adjudicação com base na validade e oponibilidade da cadeia de cessões demanda reexame do conjunto fático-probatório, inviável no recurso especial.

7. Aplica-se a Súmula n. 518 do STJ, que veda o conhecimento do recurso especial por alegada violação de enunciado de súmula.

8. A análise de suposta ofensa a dispositivos da Constituição Federal refoge à competência do STJ em recurso especial.

9. O dissídio pela alínea c é obstado pela necessidade de reexame de fatos (Súmula n. 7 do STJ) e, quanto a paradigmas do mesmo Tribunal, pela Súmula n. 13 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame de fatos quanto à existência de relação jurídica e à validade da cadeia de cessões. 2. Aplica-se a Súmula n. 518 do STJ, que impede o conhecimento por violação a enunciado sumular. 3. Refoge à competência do STJ, em recurso especial, a análise de suposta ofensa a dispositivos da Constituição Federal. 4. Incide a Súmula n. 13 do STJ quanto a paradigmas do mesmo Tribunal, e o dissídio pela alínea c não se configura diante do óbice da Súmula n. 7 do STJ”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.417 e 1.418; CF, arts. 5, XXIII, 105, III, 170, II e 182, § 2º; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 13 e 518.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3051031 - DF(2025/0360678-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **JOAO DE LIMA MARQUES**
ADVOGADO : **ANTONIO RILDO PEREIRA SIRIANO - DF029403**
AGRAVADO : **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP**
ADVOGADA : **MARIZE DAMASCENO MORAES - DF034445**
AGRAVADO : **VALDI DE AZEVEDO MARQUES - ESPÓLIO**
REPR. POR : **MARIA DE LOURDES PAIS MARQUES**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR ESPECIAL**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL. DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA SEM REGISTRO E SEM RELAÇÃO JURÍDICA DIRETA COM A PROPRIETÁRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ofensa a dispositivos constitucionais, por alegada violação a enunciado de súmula, por necessidade de reexame de provas, por dissídio apoiado em fatos e por dissídio com acórdãos do mesmo Tribunal.
2. A controvérsia diz respeito à ação de adjudicação compulsória de imóvel, em que se pleiteou a outorga de escritura e o registro da propriedade com base em posse mansa e cadeia de cessões quitada.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários de 10% do valor da causa, com suspensão pela gratuidade.
4. A Corte de origem manteve a improcedência por inexistência de relação jurídica com a proprietária e inoponibilidade de cessão não registrada, e majorou os honorários para 15%, mantida a gratuidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se os arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil asseguram adjudicação compulsória com base em quitação, posse e cadeia de cessões sem relação direta com a proprietária; (ii) saber se houve ofensa aos arts. 5º, XXIII, 170, II, e 182, § 2º, da Constituição Federal pela negativa de adjudicação; (iii) saber se o acórdão contrariou a Súmula n. 239 do STJ ao condicionar a oponibilidade ao registro; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial apta ao conhecimento pela alínea c, inclusive com paradigmas do mesmo Tribunal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois o reconhecimento de direito à adjudicação com base na validade e oponibilidade da cadeia de cessões demanda reexame do conjunto fático-probatório, inviável no recurso especial.

7. Aplica-se a Súmula n. 518 do STJ, que veda o conhecimento do recurso especial por alegada violação de enunciado de súmula.

8. A análise de suposta ofensa a dispositivos da Constituição Federal refoge à competência do STJ em recurso especial.

9. O dissídio pela alínea c é obstado pela necessidade de reexame de fatos (Súmula n. 7 do STJ) e, quanto a paradigmas do mesmo Tribunal, pela Súmula n. 13 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame de fatos quanto à existência de relação jurídica e à validade da cadeia de cessões. 2. Aplica-se a Súmula n. 518 do STJ, que impede o conhecimento por violação a enunciado sumular. 3. Refoge à competência do STJ, em recurso especial, a análise de suposta ofensa a dispositivos da Constituição Federal. 4. Incide a Súmula n. 13 do STJ quanto a paradigmas do mesmo Tribunal, e o dissídio pela alínea c não se configura diante do óbice da Súmula n. 7 do STJ”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.417 e 1.418; CF, arts. 5, XXIII, 105, III, 170, II e 182, § 2º; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 13 e 518.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOÃO DE LIMA MARQUES contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ofensa a dispositivos da Constituição Federal, por alegada violação a enunciado de súmula (Súmula n. 518 do STJ), por necessidade de reexame de provas (Súmula n. 7 do STJ) quanto aos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, por dissídio apoiado em fatos, e por dissídio com acórdãos do mesmo Tribunal (Súmula n. 13 do STJ) (fls. 622-625).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 683-692.

Contraminuta às fls. 670-679.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios em apelação nos autos de ação de adjudicação compulsória de imóvel.

O julgado foi assim ementado (fl. 377):

Ementa: DIREITO C I V I L E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. BEM. I M Ó V E L . ADJUDICAÇÃO. PRESSUPOSTOS. N Ã O CONFIGURAÇÃO. ARTS. 1.417 E 1.418 DO CÓDIGO CIVIL. APELAÇÃO DESPROVIDA. I. CASO EM EXAME. A ementa continua na folha seguinte (fls. 378-380): 1. Apelação contra sentença que rejeitou os pedidos formulados em ação adjudicatória de bem imóvel. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão é saber se há direito de adjudicação compulsória de bem imóvel fundada em cessão de direitos imobiliários não registrada no registro de imóveis em que o proprietário do bem prometeu vender o imóvel a pessoa diversa do cessionário. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O promitente comprador, amparado em compromisso de compra e venda de imóvel, em que não se p a c t u o u arrependimento, celebrado por instrumento público ou particular e cujo preço já tenha sido integralmente pago, tem o direito de requerer a adjudicação compulsória em caso de recusa ou omissão do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva de compra e venda. É necessário o registro do contrato no cartório de registro imobiliário para a atribuição dos efeitos erga omnes. 4. O promitente vendedor deve ter relação jurídica com o promitente comprador ou deve estar obrigado a outorga do título de propriedade a partir do conhecimento de direito do promitente comprador, materializado em registro público, que lhe confere oponibilidade a terceiros, para que exista o direito de adjudicação. IV. DISPOSITIVO E TESE. Apelação desprovida.

Tese de julgamento: “Não há direito à adjudicação compulsória quando o proprietário de imóvel não prometeu venda do bem àquele que alega ter o direito de adjudicar, de modo que não há relação jurídica entre as partes”. Dispositivos relevantes : CC, arts. 1.417 e 1.418. Jurisprudência Relevante : Súmula nº 239/STJ.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 475):

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. REEXAME. MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. OBSCURIDADE. N Ã O CONFIGURAÇÃO. R E C U R S O DESPROVIDO.

Nas razões do recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.417 e 1.418, do Código Civil, porque o acórdão, ao negar a adjudicação compulsória, teria desconsiderado a cadeia de cessões e a quitação, impondo requisito de relação direta com o proprietário que não constaria da lei, e violou a possibilidade de exigir escritura ou adjudicação após pagamento;

b) 5º, XXIII, 170, II, e 182, § 2º, da Constituição Federal, já que os princípios da função social da propriedade e da política urbana teriam sido afastados quando o acórdão negou a regularização da titularidade;

c) Súmula n. 239 do STJ, pois o acórdão teria condicionado indevidamente o direito à adjudicação ao registro do compromisso, contrariando a orientação sumulada;

d) 105, III, c, da Constituição Federal, visto que o Tribunal teria divergido de julgados do STJ, TJSP, TJPI, TJPR e do próprio TJDF sobre adjudicação compulsória sem registro e legitimidade do cessionário.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que inexistiria direito à adjudicação sem relação jurídica direta com a proprietária e sem registro oponível, divergiu do entendimento indicado nos acórdãos paradigmas mencionados na petição (fls. 513-531).

Requer o provimento do recurso para que se julgue procedente o pedido de adjudicação compulsória, com a consequente outorga da escritura e registro do imóvel em seu nome. Requer ainda a inversão dos honorários de sucumbência (fls. 531).

Contrarrazões às fls. 579-590 e às fls. 606-616.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de adjudicação compulsória de imóvel em que a parte autora pleiteou a outorga da escritura e o registro da propriedade, afirmando posse mansa e pacífica e cadeia de cessões quitada. O valor da causa foi fixado em R\$ 56.000,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários sucumbenciais em 10% do valor da causa, com suspensão da exigibilidade pela gratuidade.

A Corte de origem, em apelação, manteve a improcedência, assentando a inexistência de relação jurídica entre o autor e a TERRACAP e a inoponibilidade de cessão não registrada. Majorou os honorários para 15% do valor atualizado da causa, mantida a suspensão pela gratuidade (fls. 393-395).

I - Arts. 1.417 e 1.418, do Código Civil

No recurso especial, a parte recorrente afirma que preencheu os requisitos legais para a adjudicação compulsória, por ter havido quitação, posse contínua e cadeia de cessões válida, não cabendo exigir relação direta com a proprietária.

O acórdão recorrido concluiu que não há relação jurídica entre JOÃO DE LIMA MARQUES e a TERRACAP, que a cessão entre particulares não é oponível a terceiro de boa-fé e que apenas o promitente comprador contratante com a TERRACAP, ou seus herdeiros, poderia exigir outorga, afastando o direito à adjudicação (fls. 393-394).

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, soberano na análise fática da causa, fundamentou que não há como impor à TERRACAP a obrigação de outorgar o título, pois esta não participou ou anuiu com a cadeia de cessões de direitos que culminou no autor.

O acórdão consignou expressamente que a TERRACAP obrigou-se a vender o imóvel originalmente para Valdi de Azevedo Marques e que Rita de

Cássia Bezerra (cedente do autor) não era proprietária quando cedeu os direitos (fl. 384). A Corte local concluiu pela inexistência de relação jurídica entre o recorrente e a empresa pública proprietária (fl. 384).

Para desconstituir tal conclusão e reconhecer o direito à adjudicação com base na validade da cadeia de cessões e na quitação perante a proprietária originária, seria imprescindível o reexame do acervo fático-probatório dos autos. Tal providência é vedada em sede de recurso especial, conforme o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A análise sobre a existência ou inexistência de vínculo jurídico obrigacional entre as partes demanda a revisão dos fatos assentados pela instância ordinária.

II - Súmula n. 239 do STJ

Alega a parte recorrente que o acórdão violou a Súmula n. 239 do STJ ao condicionar o direito à adjudicação ao registro do compromisso.

O acórdão recorrido interpretou a Súmula n. 239 no sentido de que o registro não é pressuposto da ação, mas confere oponibilidade erga omnes, e reputou inoponível a cessão não registrada à TERRACAP, terceiro de boa-fé (fls. 393-394).

Para fins do art. 105, III, a, da Constituição Federal, não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula (Súmula n. 518 do STJ) (fls. 622-625).

III - Arts. 5, XXIII, 170, II, e 182, § 2º, da Constituição Federal

A parte recorrente aduz ofensa aos princípios constitucionais da função social da propriedade e da política urbana, sustentando que a negativa de adjudicação contraria tais normas.

O acórdão recorrido decidiu a controvérsia à luz dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil e das regras de oponibilidade registral, sem declarar inconstitucionalidade.

Refoge da competência do STJ a análise de suposta ofensa a artigo da Constituição Federal (fls. 622-625).

IV - Divergência jurisprudencial

Sustenta dissídio com julgados do STJ, TJSP, TJPI, TJPR e do próprio TJDFT sobre adjudicação compulsória sem registro e legitimidade do cessionário.

A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à tese principal impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional. A verificação da similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados exigiria o reexame das provas para aferir a validade da cadeia sucessória de direitos no caso concreto em comparação aos precedentes citados.

Além disso, quanto aos paradigmas oriundos do próprio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, incide o óbice da Súmula n. 13 do STJ, que estabelece que a divergência com julgado do mesmo tribunal não caracteriza dissídio jurisprudencial apto a fundamentar o recurso especial.

V - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.051.031 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0360678-0

Número de Origem:

07175187820238070003 7175187820238070003

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO DE LIMA MARQUES

ADVOGADO : ANTONIO RILDO PEREIRA SIRIANO - DF029403

AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

ADVOGADA : MARIZE DAMASCENO MORAES - DF034445

AGRAVADO : VALDI DE AZEVEDO MARQUES - ESPÓLIO

REPR. POR : MARIA DE LOURDES PAIS MARQUES

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - CURADOR
ESPECIAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026