



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3127645 - GO (2025/0480642-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : HUDSON PRATA JUNIOR
ADVOGADOS : ALBERTO VINÍCIUS ARAÚJO PEQUENO - GO024723
PABLO ALVES PRADO - GO043164
AGRAVADO : LUIS FERNANDO DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : LEONARDO DE OLIVEIRA PEREIRA BATISTA - GO023188
CAIO IGOR PUREZA DE FARIA REIS - GO040745

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO DE POSSE, ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL RECÍPROCO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, concluiu, entre outros fundamentos, que *"não existe o título que confere o direito de propriedade ao autor, visto que não concluído o negócio entabulado entre as partes. De consequência o seu pedido de adjudicação compulsória não há de ser julgado procedente"*.
2. A pretensão posta no recurso especial, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, inviável nesta via recursal, conforme dispõe a Súmula 7/STJ.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3127645 - GO (2025/0480642-5)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : HUDSON PRATA JUNIOR
ADVOGADOS : ALBERTO VINÍCIUS ARAÚJO PEQUENO - GO024723
PABLO ALVES PRADO - GO043164
AGRAVADO : LUIS FERNANDO DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : LEONARDO DE OLIVEIRA PEREIRA BATISTA - GO023188
CAIO IGOR PUREZA DE FARIA REIS - GO040745

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO DE POSSE, ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL RECÍPROCO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, concluiu, entre outros fundamentos, que *"não existe o título que confere o direito de propriedade ao autor, visto que não concluído o negócio entabulado entre as partes. De consequência o seu pedido de adjudicação compulsória não há de ser julgado procedente"*.
2. A pretensão posta no recurso especial, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, inviável nesta via recursal, conforme dispõe a Súmula 7/STJ.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial por HUDSON PRATA JÚNIOR contra decisão exarada pela il. Vice-Presidência do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJ-GO), que inadmitiu seu recurso especial.

Por sua vez, o apelo nobre foi manejado com arrimo na alínea "a" do permissivo constitucional, em face de v. acórdão assim ementado (fls. 449-451):

"EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. IMISSÃO DE POSSE, ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL RECÍPROCO. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL MANTIDA. CONECTÁRIOS LEGAIS.

I. CASO EM EXAME

1. Ação visando à imissão na posse, adjudicação compulsória de imóvel e indenização por perdas e danos, fundada em contrato de compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência para condenar o requerido ao pagamento de indenização por danos morais. Recursos interpostos por ambas as partes visando à reforma da decisão quanto aos pedidos indeferidos e à condenação imposta.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar:

- (i) se estão presentes os requisitos legais para o deferimento dos pedidos de imissão na posse e adjudicação compulsória;
- (ii) se é cabível a condenação por danos materiais decorrentes da suposta privação do uso do imóvel;
- (iii) se há configuração de dano moral indenizável e adequada fixação do valor arbitrado; (iv) se deve ser modificada a distribuição dos ônus sucumbenciais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A ausência de adimplemento integral do preço pelo autor, somada à existência de ônus sobre o imóvel não afastado pelo réu, inviabiliza a imissão na posse e a adjudicação compulsória, por ausência de título hábil e quitação.

4. O pedido de indenização por lucros cessantes não comporta acolhimento diante da ausência de comprovação concreta dos prejuízos materiais sofridos.

5. Restou caracterizado o dano moral diante da frustração da legítima expectativa do comprador em razão de indisponibilidade judicial incidente sobre o imóvel, ensejando angústia e abalo moral.

6. O valor arbitrado a título de indenização por danos morais (R\$ 6.000,00) observa os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

7. Configurada a sucumbência recíproca, correta a divisão proporcional dos ônus sucumbenciais, com majoração dos honorários advocatícios recursais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recursos conhecidos e desprovidos.

9. Sentença complementada, de ofício, para fins de consignar que sobre o valor arbitrado a título de danos morais, deverá incidir correção monetária pelo IPCA a partir do arbitramento, com juros de mora, a partir da citação, à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o IPCA (§1º do art. 406 CC).

Tese de julgamento: "1. A imissão na posse e a adjudicação compulsória do imóvel pressupõem o adimplemento contratual e a inexistência de ônus impeditivos à transmissão da propriedade. 2. O descumprimento de obrigações contratuais que frustra a legítima expectativa do adquirente pode ensejar indenização por danos morais. 3. Lucros cessantes devem ser comprovados, não se admitindo presunção de prejuízo."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 402, 1.228, 1.417 e 1.418; CPC/2015, arts. 85, §11, e 86. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AR Esp 1816356/ES, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 12.09.2022; STJ, AgInt no R Esp 1963583/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 13.06.2022."

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (vide acórdão às fls. 496-507).

Nas razões do apelo nobre (fls. 512-522), HUDSON PRATA JÚNIOR aponta violação aos arts. 402, 403 e 475 do Código Civil, afirmando, em síntese, que, "*conforme essa orientação jurisprudencial e doutrinária, o promissário comprador, em face do vendedor ou de terceiros, terá, mesmo sem registro do título, a possibilidade de exigir que o Estado dê posse ao comprador, exatamente como se dá no caso concreto. Portanto, resta evidente a necessidade reforma do Acórdão originário, pois, uma vez reconhecida a negativa de vigência do referido dispositivo legal, e, consoante os precedentes deste E. STJ, é devida a imissão na posse pelo recorrente no caso concreto.*" (fls. 517).

Aduz, também, que "*no caso concreto houve a efetiva demonstração de que houve o descumprimento do contrato pelo recorrido, que se obrigou a entregar a posse do imóvel, no ato da assinatura do contrato e não o fez! Do outro lado, em estrita boa-fé o recorrente diligenciou e ainda buscou solucionar outras pendências decorrentes de processos de natureza trabalhista que afetavam o imóvel, de modo a torna-lo apto ao financiamento e conseqüentemente executar a integralidade do contrato. Registre-se que, o recorrente extrapolou os limites de suas obrigações,*

visando a manutenção e efetividade do contrato, e, como dito, se imbuindo em diligenciar e resolver gravames incidentes sobre o imóvel, visando a manutenção do pacto" (fls. 520).

Assevera, ainda, que *"Já pelo recorrido, este usufruindo da posse do bem, o cedeu a terceiro à revelia da sua obrigação contratual de entrega-lo ao recorrente, inclusive, o privando o uso e gozo do imóvel, cuja a posse lhe era devida por força do contrato firmado entre as partes. Nesse sentido, não se faz necessário um maior esforço para evidenciar os prejuízos que a privação da posse da coisa, incorreu à parte lesada, ora recorrente"* (fls. 520).

Intimado, LUIS FERNANDO DE OLIVEIRA apresentou contrarrazões (fls. 533-542), pelo desprovimento do recurso.

O apelo nobre foi inadmitido (decisão às fls. 545-548), motivando o agravo em recurso especial (fls. 553-562), em tela.

Também foi apresentada contraminuta (fls. 567-579), pelo desprovimento do recurso. É o relatório.

VOTO

O recurso em apreço não merece conhecimento.

No caso, o eg. TJ-GO, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, concluiu, entre outros fundamentos, que *"não existe o título que confere o direito de propriedade ao autor, visto que não concluído o negócio entabulado entre as partes. De consequência o seu pedido de adjudicação compulsória não há de ser julgado procedente"*. A título elucidativo, transcreve-se o seguinte excerto do v. acórdão estadual (fls. 443-446):

"Com efeito, na espécie, a despeito dos argumentos lançados pelos recorrentes, da análise meticulosa dos autos denoto que o autor [ora agravante] na inicial buscou a imissão na posse do imóvel, objeto do contrato de compromisso de compra e venda acostado à movimentação 11; a adjudicação compulsória do mencionado imóvel, bem como a condenação do requerido em danos materiais e morais tendo a controvérsia girado em torno da questão atinente ao cumprimento contratual pelas partes.

O pedido inicial versa, na essência, sobre o cumprimento do contrato de compra e venda entre as partes, requerendo o acolhimento de pedido de cunho obrigacional.

É nessa direção que caminha a fundamentação de não cumprimento por ambas as partes das obrigações contratuais estampadas no instrumento de contrato (mov. 11), seja pelo fato do não cumprimento integral das obrigações contratuais (pagamento total do preço) pelo autor, seja pelo fato do imóvel não se encontrar livre e desembaraçado de qualquer ônus, para que fosse então efetivado o negócio jurídico, obrigação que incumbia ao requerido.

E nesse mesmo norte é que se deduz a consequência de não procedência dos pedidos de imissão de posse ao autor da demanda, bem como a improcedência do seu pedido de adjudicação compulsória do imóvel, pelo simples fato de não cumprimento das obrigações contratuais pelo autor, circunstância, aliás, por ele mesmo confessada: "as demais parcelas somente não o foram resgatadas na forma prevista no instrumento, na medida em que o recorrido, na condição de vendedor, obstaculizou as providências necessárias para a obtenção de financiamento, primeiro, deixando o imóvel ser gravado de indisponibilidade por dívida sua, segundo, por não dar à posse ao recorrente!" (razões recursais, mov. 108, arquivo 04, fl. 05).

Ora, a ação de imissão de posse é a ação petítória a ser utilizada pelo proprietário com a finalidade de haver a respectiva posse.

Dispõe o artigo 1.228 do Código Civil:

(...)

Nesse sentido, a ação de imissão de posse tem a finalidade de permitir àquele que detém a posse jurídica ou de direito exercer a posse de fato sobre a coisa, possuindo como requisito a existência do título de propriedade.

No caso dos autos, não existe o título que confere o direito de propriedade ao autor, visto que não concluído o negócio entabulado entre as partes.

De consequência o seu pedido de adjudicação compulsória não há de ser julgado procedente.

Os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, dispõem acerca da adjudicação compulsória o seguinte:

(...)

O direito à adjudicação compulsória oriundo de promessa irrevogável de compra e venda está também previsto no artigo 15 do Decreto-Lei 58/37:

“Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda”

(...)

Nessa perspectiva, a exigência do pagamento integral do preço é medida imperativa ao deferimento do pedido de adjudicação compulsória. Nesse cotejo, descabe a pretensão autoral.

Da mesma forma, é de ser confirmada a não condenação do requerido em perdas e danos o que, aliás, em acréscimo aos fundamentos da sentença a quo ressalta-se que o autor não descreveu, comprovou ou sequer argumentou os efetivos prejuízos, de maneira que a improcedência do pedido é dever que se impõe, haja vista que os danos materiais não se trata de conjectura ou estimativa, mas deve sim estar comprovado, inclusive em valores.

A respeito, importante consignar que é requisito para condenação a comprovação do valor estimado relativo a eventual perda, situação não divisada nos autos.

A simples alegativa de que o autor/apelante foi impedido de alugar o imóvel em questão não conduz a procedência do pedido, devendo a parte comprovar os requisitos para sua concessão, no caso, o quanto perdeu.

Com efeito, em relação à indenização almejada, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que, para concessão de indenização por perdas e danos com base em lucros cessantes, faz-se necessária a comprovação dos prejuízos sofridos pela parte.

Assim, cediço que estes requerem comprovação segura dos ganhos razoáveis que a parte lesada deixou de obter em razão do ato ilícito causado pela parte lesante, nos termos do art. 402 do CC, não se podendo conferir indenização por prejuízo hipotético ou incerto.

(...)

Nesse contexto, correta a sentença, neste ponto, que concluiu pela indevida condenação postulada.” (g. n.)

Nesse cenário, a pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula 7/STJ.

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

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

E, quanto ao ônus de sucumbência recursal, em observância ao art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, ressalvada eventual concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.127.645 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0480642-5

Número de Origem:
528457836 52845783620238090051

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HUDSON PRATA JUNIOR

ADVOGADOS : ALBERTO VINÍCIUS ARAÚJO PEQUENO - GO024723
PABLO ALVES PRADO - GO043164

AGRAVADO : LUIS FERNANDO DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : LEONARDO DE OLIVEIRA PEREIRA BATISTA - GO023188
CAIO IGOR PUREZA DE FARIA REIS - GO040745

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026