SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3173197 - SP (2026/0041250-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SUPERCENTRO PAULISTANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	THIAGO D´AUREA CIOFFI SANTORO BIAZOTTI - SP183615
		JOSÉ VICENTE LOPES DA HORA - SP352348
		PAMELLA MELO DE ANDRADE - SP455121
AGRAVADO	:	CARLOS COSTA - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	MARIA APPARECIDA CAVALCANTE COSTA - ESPÓLIO
REPR. POR	:	AUREA REGINA CAVALCANTE COSTA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	DAVID KASSOW - SP162150
		PEDRO RIBEIRO BRAGA - SP182870
		JOÃO FRANCISCO TENO CASTILHO - SP447007
		JULIANA MOOR PINHEIRO BRAZ - SP510938

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO DO PREÇO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL ANÁLISE PREJUDICADA.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem motiva adequadamente seu julgado, ao solucionar a controvérsia e aplicar o direito cabível à hipótese, ainda que no sentido contrário ao pretendido pela parte.

2. A pretensão de afastar a conclusão das instâncias ordinárias quanto à quitação do preço para adjudicação compulsória demanda reexame do conjunto fático-probatório, vedado em recurso especial. Incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

4. Agravo interno provido. Decisão de e-STJ fls. 357/358 reconsiderada para conhecer do agravo a fim de conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.

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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60457158 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 29/09/2026 16:17:39
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 5ae4a7c8-6207-4e80-a70a-11327711b810

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA60457158 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 29/09/2026 16:17:39
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 5ae4a7c8-6207-4e80-a70a-11327711b810

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3173197 - SP (2026/0041250-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SUPERCENTRO PAULISTANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	THIAGO D´AUREA CIOFFI SANTORO BIAZOTTI - SP183615
		JOSÉ VICENTE LOPES DA HORA - SP352348
		PAMELLA MELO DE ANDRADE - SP455121
AGRAVADO	:	CARLOS COSTA - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	MARIA APPARECIDA CAVALCANTE COSTA - ESPÓLIO
REPR. POR	:	AUREA REGINA CAVALCANTE COSTA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	DAVID KASSOW - SP162150
		PEDRO RIBEIRO BRAGA - SP182870
		JOÃO FRANCISCO TENO CASTILHO - SP447007
		JULIANA MOOR PINHEIRO BRAZ - SP510938

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO DO PREÇO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL ANÁLISE PREJUDICADA.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem motiva adequadamente seu julgado, ao solucionar a controvérsia e aplicar o direito cabível à hipótese, ainda que no sentido contrário ao pretendido pela parte.

2. A pretensão de afastar a conclusão das instâncias ordinárias quanto à quitação do preço para adjudicação compulsória demanda reexame do conjunto fático-probatório, vedado em recurso especial. Incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

4. Agravo interno provido. Decisão de e-STJ fls. 357/358 reconsiderada para conhecer do agravo a fim de conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SUPERCENTRO PAULISTÂNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão da Presidência do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu do agravo em recurso especial em virtude da falta de impugnação específica dos fundamentos da decisão denegatória do

Documento eletrônico VDA59675557 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/09/2026 14:18:52
Código de Controle do Documento: 511e07d2-5153-471b-8e68-efed5164f77e

apelo nobre, atraindo, assim, a aplicação do disposto no art. 932, III, do Código de Processo Civil (e-STJ fls. 357/358).

Referida decisão foi integrada pelo julgamento de embargos de declaração (e-STJ fls. 371/373).

Em suas razões (e-STJ fls. 378/384), a agravante alega, em síntese, que a Súmula nº 7/STJ foi devidamente impugnada em tópico específico para este fim no agravo em recurso especial.

Ao final, requer a reconsideração da decisão atacada ou a submissão do feito ao colegiado.

A parte contrária apresentou impugnação às e-STJ fls. 389/395, pugnando pela aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC e majoração dos honorários recursais para o seu limite máximo.

Parecer do Ministério Público Federal opinando pelo não provimento do recurso (e-STJ fls. 408/410).

É o relatório.

VOTO

Em virtude dos argumentos expostos pela parte agravante, reconsidera-se a decisão de e-STJ fls. 357/358 e passa-se à análise do apelo nobre, haja vista se encontrarem preenchidos os requisitos de admissibilidade do agravo em recurso especial.

Trata-se de recurso especial, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, interposto contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECURSOS DESPROVIDOS. I. Caso em Exame 1. Aquisição de cotas de imóvel por contratos celebrados em 1.965. Ré não outorgou a escritura, interrompeu os repasses de renda advinda do imóvel e rescindiu unilateralmente os contratos por falta de pagamento de despesa extraordinária, sem notificação adequada. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) a validade da rescisão unilateral do contrato de compra e venda por inadimplemento de despesa extraordinária deliberada em assembleia; (ii) o direito a exigência da outorga da escritura e (iii) o prazo prescricional aplicável ao repasse das rendas advindas com a locação do imóvel, pela ré, a terceiros. III. Razões de Decidir 3. Invalidade da convocação e notificação dos condôminos injustificadamente por edital. 4. O inadimplemento das despesas extraordinárias impostas pela assembleia de condôminos para reforma do prédio não autoriza a rescisão unilateral do instrumento particular de compra e venda das frações do imóvel. A prescrição do direito de cobrar prestações vencidas e a quitação presumida do preço das cotas, pela inércia da ré por décadas, permitem o acolhimento do pedido de outorga da escritura. 5. Prazo prescricional trienal. Precedentes desta Corte 4. Dispositivo e teses 6. Recursos desprovidos. Tese de julgamento: 1. A rescisão unilateral do contrato por inadimplência de despesa extraordinária é inválida. 2. A prescrição do direito de cobrar prestações vencidas e a quitação presumida do preço das cotas pela inércia da ré, autorizam o acolhimento do pedido de outorga da escritura. 3. Aplica-se o prazo prescricional trienal à cobrança de repasse de renda obtida com a locação do imóvel. Recursos não providos."* (e-STJ fl. 261)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 302/305).

Documento eletrônico VDA59675557 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/09/2026 14:18:52
Código de Controle do Documento: 511e07d2-5153-471b-8e68-efed5164f77e

No recurso especial (e-STJ fls. 271/282), a recorrente alegou, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, II, e parágrafo único, I e II, do Código de Processo Civil; 1.418 do Código Civil; 15 e 17 do Decreto-Lei nº 58/1937.

Aduziu que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao deixar de se manifestar acerca de questão relevante para a correta solução da lide, referente ao fato de que a adjudicação compulsória exige a prova da quitação do valor devido.

Afirmou que a adjudicação compulsória exige a efetiva quitação integral do preço e das taxas e impostos pelo comprador, não sendo possível presumir pagamento nem confundir a prescrição da pretensão de cobrança com quitação da dívida.

Sustentou que a outorga da escritura definitiva somente é exigível com o pagamento integral do preço e quitação de taxas e impostos, requisito que não foi comprovado.

Invocou interpretação divergente sobre a impossibilidade de adjudicação compulsória por mera prescrição.

Ao final, requereu o provimento do recurso.

Contrarrazões apresentadas às e-STJ fls. 309/319.

A insurgência não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação de obrigação de fazer proposta por Espólio de Carlos Costa e outro em desfavor de Supercentro Paulistânia Empreendimentos Imobiliários Ltda. visando à declaração de nulidade da rescisão contratual unilateral promovida pela ré, à outorga da escritura definitiva das cotas representativas de partes ideais do imóvel adquirido em 1965 e ao pagamento da renda líquida proporcional de arrendamentos/locações celebrados pela requerida.

O magistrado de primeiro grau de jurisdição julgou procedentes os pedidos, reconhecendo a quitação do preço à luz das circunstâncias do caso (decurso de cerca de cinquenta anos sem cobrança judicial ou extrajudicial e comportamento da ré de manutenção do cotista), declarando nula a rescisão unilateral e condenando a requerida a outorgar a escritura definitiva, sob pena de a sentença valer como título hábil à transmissão da propriedade.

O Tribunal de origem, por sua vez, negou provimento às apelações, mantendo integralmente a sentença, com base nos seguintes fundamentos:

(i) invalidade da convocação/notificação por edital, sem justificativa, e a ausência de prova de correlação do endereço utilizado com o cotista;

(ii) impossibilidade de rescisão do contrato por inadimplemento de despesa extraordinária de condomínio;

(iii) a quitação do preço é corroborada pelas circunstâncias do caso e a consumação da prescrição da pretensão de cobrança de eventuais prestações vencidas, que não obsta a outorga da escritura; e

(iv) a prescrição trienal para a cobrança de repasse de renda obtida com a locação do imóvel.

Documento eletrônico VDA59675557 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/09/2026 14:18:52
Código de Controle do Documento: 511e07d2-5153-471b-8e68-efed5164f77e

No julgamento dos declaratórios que se seguiu, o Órgão Julgador assentou que as questões tidas por omissas foram efetivamente enfrentadas e que os aclaratórios não se prestam ao reexame do mérito.

De fato, colhe-se do aresto recorrido o entendimento de que a adjudicação compulsória foi determinada, principalmente, pela quitação do preço das cotas, evidenciada pelas circunstâncias do caso, visto que os contratos foram firmados em 1965, com última parcela vencida em 1968, não havendo qualquer medida da ré/ recorrente para cobrar eventual inadimplemento por longo lapso temporal e manutenção do comprador como cotista até, ao menos, 2008.

Por reforço de argumentação, entendeu que a consumação da prescrição da pretensão de cobrança de prestações vencidas não impede a outorga da escritura.

Eis a letra do acórdão:

> *"(...)*
> *Quanto à outorga da escritura, o preço seria pago parceladamente, consistindo em uma entrada e mais trinta e cinco parcelas subsequentes.*
> *A inventariante afirma que o falecido quitou integralmente a obrigação, mas não possui os comprovantes.*
> *De qualquer forma, considerando que os contratos foram celebrados no ano de 1.965, a última parcela, consoante as cláusulas contratuais, venceria em 1.968.*
> *A partir da data do último vencimento, houve decurso de extenso lapso temporal e a falta de quaisquer providências pela parte ré relacionadas a eventual inadimplemento do comprador, aliada ao comportamento contrário em manter Carlos até, pelo menos, meados de 2.008, na condição de cotista, corroboram a alegação autoral de ter ocorrido o pagamento integral."* (e-STJ fl. 264)

Assim, no tocante à negativa de prestação jurisdicional, o Tribunal de origem motivou adequadamente seu julgamento ao solucionar a controvérsia e aplicar o direito cabível à hipótese.

Como mencionado, o comprador foi mantido como cotista até 2008, perdendo tal condição em razão da recorrente ter promovido a rescisão unilateral do contrato por não ter aquele realizado o aporte de capital (despesa extraordinária) deliberado em assembleia extraordinária de 2007, no valor de R$ 71,43 por cota, com convocação por edital e cartas e não pela ausência de quitação do preço.

Não há falar, portanto, em omissão, obscuridade ou contradição apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido contrariamente à pretensão da parte.

No mérito, considerando a situação peculiar dos autos, é certo que a revisão do julgado para entender que não houve a quitação integral do preço e assim impedir a adjudicação compulsória pelo decurso do tempo é providência que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

> *"CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. RECUSA INJUSTIFICADA NA OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. INTERESSE DE AGIR. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE PRÉVIA SOLICITAÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.*
> *1. Agravo em recurso especial interposto por empresa do ramo imobiliário contra acórdão que confirmou sentença de procedência em ação de*

Documento eletrônico VDA59675557 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/09/2026 14:18:52
Código de Controle do Documento: 511e07d2-5153-471b-8e68-efed5164f77e

adjudicação compulsória, reconhecendo a quitação do preço e a recusa injustificada na outorga da escritura definitiva do imóvel.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) há ausência de interesse de agir por falta de prévia solicitação de escritura e inexistência de recusa; e (ii) é possível infirmar a conclusão das instâncias ordinárias sem reexaminar provas e cláusulas contratuais.
3. O reconhecimento da recusa na outorga da escritura decorre do acervo fático-probatório, cuja revisão é incompatível com a via especial, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial."
(AREsp 3.100.681/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/5/2026, DJEN de 29/5/2026.)

Anota-se, ainda, que a aplicação de tal óbice em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de e-STJ fls. 357/358 e, em novo exame, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 18% em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59675557 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/09/2026 14:18:52
Código de Controle do Documento: 511e07d2-5153-471b-8e68-efed5164f77e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.173.197 / SP

Número Registro: 2026/0041250-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11524552120238260100 11524552120238260100050000

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SUPERCENTRO PAULISTANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: THIAGO D´AUREA CIOFFI SANTORO BIAZOTTI - SP183615
	JOSÉ VICENTE LOPES DA HORA - SP352348
	PAMELLA MELO DE ANDRADE - SP455121
AGRAVADO	: CARLOS COSTA - ESPÓLIO
AGRAVADO	: MARIA APPARECIDA CAVALCANTE COSTA - ESPÓLIO
REPR. POR	: AUREA REGINA CAVALCANTE COSTA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	: DAVID KASSOW - SP162150
	PEDRO RIBEIRO BRAGA - SP182870
	JOÃO FRANCISCO TENO CASTILHO - SP447007
	JULIANA MOOR PINHEIRO BRAZ - SP510938

ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SUPERCENTRO PAULISTANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: THIAGO D´AUREA CIOFFI SANTORO BIAZOTTI - SP183615
	JOSÉ VICENTE LOPES DA HORA - SP352348

Documento eletrônico VDA60446543 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:33:32
Código de Controle do Documento: 77cf51a9-70c4-4079-8a33-d13342228cb8

PAMELLA MELO DE ANDRADE - SP455121
AGRAVADO : CARLOS COSTA - ESPÓLIO
AGRAVADO : MARIA APPARECIDA CAVALCANTE COSTA - ESPÓLIO
REPR. POR : AUREA REGINA CAVALCANTE COSTA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : DAVID KASSOW - SP162150
PEDRO RIBEIRO BRAGA - SP182870
JOÃO FRANCISCO TENO CASTILHO - SP447007
JULIANA MOOR PINHEIRO BRAZ - SP510938

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60446543 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:33:32
Código de Controle do Documento: 77cf51a9-70c4-4079-8a33-d13342228cb8