



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2258439 - MG (2026/0047556-2)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : JOAO DE SOUZA LIMA NETO
ADVOGADOS : CLAUDIO SOARES DONATO- MG062039
ANA PAULA BATISTA- MG065030
RECORRIDO : LIDIS COMERCIO DE MATERIAIS DE LIMPEZA LTDA
ADVOGADO : EULER MOISES PENA MIRANDA- MG207194

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRESCRIÇÃO. INAPLICABILIDADE. SÚMULA 568/STJ. PRECENTES. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. VIOLAÇÃO DO ART. 16, §2º DO DECRETO-LEI Nº 58/1937.

1. Ação de adjudicação compulsória.
2. O direito à adjudicação compulsória possui natureza jurídica de direito potestativo, não se sujeitando a prazo prescricional, conforme entendimento consolidado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Súmula 568/STJ.
3. "A adjudicação compulsória pressupõe a existência de matrícula individualizada do imóvel objeto da promessa de compra e venda, sendo inviável juridicamente adjudicar fração ideal de terreno maior sem a prévia averbação do desmembramento e individualização da área, conforme exigido pelo art. 16, §2º, do Decreto-Lei nº 58/1937 e pelos princípios da continuidade registral e da especialidade objetiva." Precedentes.
4. Recurso especial conhecido e 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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2258439 - MG(2026/0047556-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : JOAO DE SOUZA LIMA NETO
ADVOGADOS : CLAUDIO SOARES DONATO - MG062039
ANA PAULA BATISTA - MG065030
RECORRIDO : LIDIS COMERCIO DE MATERIAIS DE LIMPEZA LTDA
ADVOGADO : EULER MOISES PENA MIRANDA - MG207194

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRESCRIÇÃO. INAPLICABILIDADE. SÚMULA 568/STJ. PRESENTES. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. VIOLAÇÃO DO ART. 16, §2º DO DECRETO-LEI Nº 58/1937.

1. Ação de adjudicação compulsória.

2. O direito à adjudicação compulsória possui natureza jurídica de direito potestativo, não se sujeitando a prazo prescricional, conforme entendimento consolidado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Súmula 568/STJ.

3. "A adjudicação compulsória pressupõe a existência de matrícula individualizada do imóvel objeto da promessa de compra e venda, sendo inviável juridicamente adjudicar fração ideal de terreno maior sem a prévia averbação do desmembramento e individualização da área, conforme exigido pelo art. 16, §2º, do Decreto-Lei nº 58/1937 e pelos princípios da continuidade registral e da especialidade objetiva." Precedentes.

4. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por JOÃO DE SOUZA LIMA NETO, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional..

Recurso especial interposto em: 22/9/2025.

Concluso ao gabinete em: 23/2/2026.

Ação: de adjudicação compulsória c/c obrigação de fazer, ajuizada por LIDIS COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA, em face de JOÃO DE SOUZA LIMA NETO, na qual requer a adjudicação de fração de imóvel e o desmembramento da área compromissada.

Decisão interlocutória: rejeitou a prejudicial de mérito de prescrição suscitada.

Acórdão: negou provimento ao recurso de agravo de instrumento interposto por JOÃO DE SOUZA LIMA NETO, nos termos da seguinte ementa:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – GRATUIDADE DA JUSTIÇA – ART. 5º, INC. LXXIV, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL – ART. 99, §3º, DO CPC – DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA – PRESUNÇÃO RELATIVA – COMPROVAÇÃO SUFICIENTE – DOCUMENTOS CONTEMPORÂNEOS E COERENTES – DEFERIMENTO PARA FINS RECURSAIS – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER – ALEGAÇÃO DE PRESCRIÇÃO – CONTRATO PARTICULAR SEM REGISTRO – DIREITO POTESTATIVO – ART. 1.418 DO CÓDIGO CIVIL – INAPLICABILIDADE DO ART. 205 DO CC – IMPRESCRITIBILIDADE – OBRIGAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO – NATUREZA ACESSÓRIA – INEXISTÊNCIA DE INADIMPLENTO COMPROVADO – MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

I – A assistência judiciária gratuita é garantida constitucionalmente àqueles que comprovarem a insuficiência de recursos (art. 5º, LXXIV, da CF).

II – Documentos como certidão negativa de atividade empresarial, carteira de trabalho sem registros e declaração de isenção de imposto de renda, quando contemporâneos e coerentes entre si, são hábeis à comprovação da hipossuficiência.

III – A pretensão à adjudicação compulsória fundada em contrato de promessa de compra e venda, ainda que sem registro no cartório de imóveis, constitui direito real à aquisição da propriedade, nos moldes do art. 1.418 do Código Civil, dotado de natureza potestativa.

IV – Sendo direito potestativo, a pretensão adjudicatória não se submete ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, conforme reiterada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.216.568/MG; AgInt no REsp 1.771.680/PR) .

V – A obrigação de desmembramento, assumida no contrato como condição preparatória à formalização da escritura, tem natureza meramente acessória e não obsta o reconhecimento do direito à adjudicação compulsória.

VI – Não demonstrado de forma inequívoca o inadimplemento da obrigação principal pela parte autora, nos termos do art. 373, inciso II, do CPC, descabe o reconhecimento da prescrição alegada pela parte ré.

VII – Recurso conhecido e não provido.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.24.442430-5/002 - COMARCA DE CONTAGEM - AGRAVANTE(S): JOÃO DE SOUZA LIMA NETO - AGRAVADO(A)(S): LIDIS COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA (e-STJ fl. 917)

Embargos de declaração: opostos por JOÃO DE SOUZA LIMA NETO, foram rejeitados. (e-STJ fls. 965 - 968 e e-STJ fls. 993 - 997)

Recurso especial: alega violação dos arts. 189, 205 e 1.418 do CC, 16, §2º, do Decreto-Lei 58/1937, e 373, I, § 1º, § 2º, e 374, II e III, do CPC, bem como dissídio jurisprudencial.

Afirma que a pretensão de exigir o desmembramento contratualmente previsto está prescrita diante do termo certo estipulado e do transcurso do prazo

geral de dez anos. Aduz que a ausência de desmembramento e de matrícula individualizada impede a adjudicação por inexistência de imóvel registrável, tornando inócua eventual sentença. Argumenta que o ônus de provar a quitação integral do preço é da autora e que o pedido de depósito de R\$ 36.500,00 (trinta e seis mil e quinhentos reais) configura confissão de inadimplemento e fato incontroverso. Assevera que não se pode exigir prova negativa de inadimplemento, por se tratar de prova impossível, e que a adjudicação compulsória pressupõe quitação integral do preço. (e-STJ fls. 1.000 - 1.021)

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. Da prescrição

1. Alega o recorrente que a obrigação de desmembramento do imóvel deveria ter sido cumprida no prazo máximo de 120 dias contados de 30 de abril de 2004, data fixada na cláusula segunda, parágrafo primeiro, do contrato de promessa de compra e venda, cujo termo final recaiu em 28 de agosto de 2004, data a partir da qual teria nascido a pretensão da recorrida, nos termos do art. 189 do Código Civil. Sustenta que, não tendo havido o registro da promessa de compra e venda na matrícula do imóvel, a obrigação assumiu caráter pessoal, sujeitando-se ao prazo prescricional geral de 10 anos previsto no art. 205 do Código Civil. Dessa forma, tendo a ação sido distribuída somente em 13 de novembro de 2014, o direito da parte recorrida estaria fulminado pela prescrição, uma vez ultrapassado o prazo máximo a contar da violação do direito.

2. A irresignação não merece prosperar.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que "*o direito de obter a escritura definitiva do imóvel somente pode ser atingida pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião intentada por terceiro*", o que não é o caso dos autos.

4. Neste sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 568/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO TEMA. INVIABILIDADE.

1. Ação declaratória c/c adjudicação compulsória.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
4. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o direito de obter a escritura definitiva do imóvel somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião intentada por terceiro, não se submetendo aos prazos previstos no artigo 177 do Código Civil de 1916. Precedentes do STJ.
5. Modificar a conclusão do Tribunal de origem no sentido de que restou comprovada a má-fé da adquirente do imóvel implica reexame de fatos e provas.
6. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.
7. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp 2.231.738/RJ, Terceira Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 16/8/2023)

5. E ainda: AgInt no REsp 1.584.461/GO, Terceira Turma, DJe de 21/5/2019; REsp 1.489.565/DF, Terceira Turma, DJe de 18/12/2017.

6. No particular, a Corte de origem, ao julgar o agravo de instrumento interposto pela parte recorrente, concluiu que “a pretensão à adjudicação compulsória fundada em compromisso de compra e venda de imóvel não se sujeita a prazo prescricional, porquanto se trata de direito real potestativo” (e-STJ fl. 924-925).

7. Destarte, nota-se que o TJMG julgou em consonância com o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior, razão pela qual o acórdão recorrido não merece reforma quanto ao ponto, incidindo, na espécie, a Súmula 568/STJ.

II. Da ausência de matrícula própria

8. Já em relação a ausência de matrícula própria, o TJ/MG concluiu que a ausência de desmembramento não constitui óbice jurídico absoluto à propositura da ação de adjudicação compulsória, tampouco teria o condão de caracterizar a prescrição da pretensão de outorga da escritura, nos seguintes termos:

"[...]

No caso, contudo, o que se pleiteia não é a cobrança do preço ou indenização por inadimplemento, mas o cumprimento de obrigação de fazer consubstanciada na outorga de escritura pública e o consequente reconhecimento do domínio.

Trata-se de pretensão fundada no art. 1.418 do Código Civil, segundo o qual:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

A ausência de desmembramento, apontada pelo agravante como impeditiva do registro da área alienada, não constitui óbice jurídico absoluto à propositura da ação de adjudicação compulsória, tampouco tem o condão de caracterizar a prescrição da pretensão de outorga da escritura.

Ao revés, a obrigação de promover o desmembramento, quando convencionada, é acessória à principal (transmissão da propriedade) e deve ser analisada sob a perspectiva do inadimplemento contratual, mas sem afastar o direito real do promitente comprador ao imóvel, cuja constituição decorre da celebração do contrato com cláusula de irretratabilidade.

Nesse sentido, decidiu o c. STJ:

"A prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação. Inviável se admitir, portanto, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo" (AgInt no AREsp 2.499.259/SE, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, D Je 16/04/2024).

Portanto, ainda que eventual pretensão de cobrança de parcelas inadimplidas possa estar prescrita, essa circunstância não implica o reconhecimento da quitação da obrigação e, conseqüentemente, não obsta o exercício do direito potestativo à adjudicação compulsória.

A interpretação conferida pelo agravante confunde a prescrição da pretensão executiva com a extinção do direito subjetivo, o que não se coaduna com o entendimento consolidado da jurisprudência superior.

Ademais, inexistente nos autos prova inequívoca de que a agravada não tenha adimplido integralmente o preço ajustado, ônus que incumbia ao agravante nos termos do art. 373, II, do CPC.

Dessa forma, considerando a natureza jurídica do direito invocado, direito real à aquisição do imóvel, e ausente demonstração cabal do inadimplemento da obrigação principal pela parte agravada, não há que se falar em prescrição da pretensão adjudicatória.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao recurso, mantendo incólume a decisão agravada." (e-STJ fls. 927-929)

9. Quanto ao aponto, o acórdão recorrido está em dissonância com a jurisprudência desta Corte.

10. A existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória, de modo que *"a averbação do desmembramento de imóvel urbano, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal, é formalidade prévia que deve anteceder qualquer registro da área desmembrada"* (SILVA FILHO, Elvino. O desmembramento de imóvel perante o registro imobiliário. Revista de Direito Imobiliário, v. 4, n. 7, jan./jun. 1981, pág. 60).

11. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a adjudicação compulsória pressupõe a existência de matrícula individualizada do imóvel objeto da promessa de compra e venda, não sendo possível adjudicar fração ideal de terreno maior.

12. Nesse mesmo sentido:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARCELA DE GLEBA RURAL NÃO DESMEMBRADA. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO REGISTRO DO TÍTULO. CARÊNCIA DE AÇÃO DECLARADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Na ação de adjudicação compulsória, o ato jurisdicional, para ser exequível, deve reunir todas as exigências previstas na Lei de Registros Públicos, e nas demais ordenadoras do parcelamento do solo, a fim de facultar o registro do título no cartório respectivo.

2. Detectada, no caso concreto, a **impossibilidade jurídica do pedido de registro, haja vista a falta de prévia averbação do desmembramento de gleba** rural originária, e posteriores aberturas de matrículas individualizadas das glebas desvinculadas e prometidas à venda pelo réu. **Ausente, portanto, de uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória, na dicção do art. 16, §2º, do Decreto-lei n. 58/1937 - existência de imóvel registrável.**

3. Recurso especial a que se nega provimento". (REsp 1.297.784/DF, QUARTA TURMA, DJe 24/09/2014, grifo nosso).

RECURSOS ESPECIAIS. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO COM RECONVENÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DESMEMBRAMENTO. AVERBAÇÃO. NECESSIDADE. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AUSÊNCIA. REGISTRO DO TÍTULO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO. CONDIÇÃO. COAÇÃO. FALTA DE PAGAMENTO DO PREÇO. ALEGAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Os recursos especiais têm origem em três ações (ação de adjudicação compulsória, ação de anulação de negócio jurídico de compra e venda de imóvel e ação de despejo com reconvenção) julgadas em sentença única.

3. As questões controvertidas nos presentes recursos especiais podem ser assim resumidas: (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional; (ii) se a ausência de averbação do desdobro do imóvel prometido à venda no Registro de Imóveis é obstáculo à procedência da ação de adjudicação compulsória; (iii) se o negócio jurídico de compra e venda está viciado pela coação e (iv) se houve pagamento do preço pela venda do imóvel objeto do contrato.

4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

5. A averbação do desmembramento do imóvel urbano, devidamente aprovado pelo Município, é formalidade que deve anteceder qualquer registro da área desmembrada.

6. A existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória.

7. No caso dos autos, o desmembramento do terreno não foi averbado na matrícula do imóvel, condição indispensável para a procedência da ação de adjudicação compulsória.

8. A inversão das conclusões das instâncias de cognição plena - quanto às alegações de coação e de ausência de pagamento do preço - demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

9. Recursos especiais não providos.

(REsp 1.851.104/SP, Terceira Turma, DJe de 18/5/2020, grifo nosso.)

13. Diante desse cenário, é possível antever que eventual sentença favorável jamais poderá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, pois inexiste descrição precisa e matrícula individualizada do imóvel que se pretende adjudicar, circunstância que inviabiliza o prosseguimento da adjudicação compulsória.

14. Nessas condições, impõe-se a extinção do feito pela ausência dos pressupostos processuais necessários ao regular desenvolvimento da demanda.

DISPOSITIVO

15. Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para reformar o acórdão do TJSP a fim de declarar extinto o feito, sem resolução de mérito, com fulcro no art. 485, IV, do CPC por falta da matrícula individualizada do imóvel que se pretende adjudicar, fato este que inviabiliza o prosseguimento de adjudicação compulsória.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.258.439 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0047556-2

Número de Origem:

04046216420258130000 06847744320148130079 4046216420258130000 6847744320148130079
10000244424305006 10000244424305000 10000244424305001 10000244424305002
10000244424305003 10000244424305004 10000244424305005

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOAO DE SOUZA LIMA NETO

ADVOGADOS : ANA PAULA BATISTA - MG065030

CLAUDIO SOARES DONATO - MG062039

RECORRIDO : LIDIS COMERCIO DE MATERIAIS DE LIMPEZA LTDA

ADVOGADO : EULER MOISES PENA MIRANDA - MG207194

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 08 de junho de 2026