SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3215496 - RS (2026/0109830-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	HELDER GOULART LOPES
ADVOGADOS	:	MARCELO SOARES MENDES - RS083483
		GEORGE VIANNA DIAS - RS062471
		ROBERTO FERMINO SOARES - RS062920
		DARWIN PEDRUZZI DA COSTA - RS130904
AGRAVADO	:	RL CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRÉ SCHILD BRANCO DE ARAUJO - RS042068
		MATEUS DA SILVA SINOTI - RS074418

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E OBRIGAÇÃO DE FAZER. PENHORA/INDISPONIBILIDADE ANTERIOR À COMPRA. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Prevalece o entendimento de que descabe a adjudicação compulsória quando consta, na matrícula, registro de penhora/indisponibilidade anterior ao negócio de compra e venda, por se tratar de bem indisponível, o que inviabiliza a outorga da escritura definitiva.

2. No caso, a Corte de origem manteve a improcedência dos pedidos de adjudicação compulsória e de expedição de escritura pública definitiva em razão de indisponibilidade/penhora anterior às compras, em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, não havendo razões para reforma.

3. Agravo interno desprovido.

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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Documento eletrônico VDA61134670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/10/2026 22:11:18
Publicação no DJEN/CNJ de 27/10/2026. Código de Controle do Documento: 2e51c2fb-90e4-4faf-bcc6-511559c72c77

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA61134670 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/10/2026 22:11:18
Publicação no DJEN/CNJ de 27/10/2026. Código de Controle do Documento: 2e51c2fb-90e4-4faf-bcc6-511559c72c77

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3215496 - RS (2026/0109830-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	HELDER GOULART LOPES
ADVOGADOS	:	MARCELO SOARES MENDES - RS083483
		GEORGE VIANNA DIAS - RS062471
		ROBERTO FERMINO SOARES - RS062920
		DARWIN PEDRUZZI DA COSTA - RS130904
AGRAVADO	:	RL CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRÉ SCHILD BRANCO DE ARAUJO - RS042068
		MATEUS DA SILVA SINOTI - RS074418

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E OBRIGAÇÃO DE FAZER. PENHORA/INDISPONIBILIDADE ANTERIOR À COMPRA. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Prevalece o entendimento de que descabe a adjudicação compulsória quando consta, na matrícula, registro de penhora/indisponibilidade anterior ao negócio de compra e venda, por se tratar de bem indisponível, o que inviabiliza a outorga da escritura definitiva.

2. No caso, a Corte de origem manteve a improcedência dos pedidos de adjudicação compulsória e de expedição de escritura pública definitiva em razão de indisponibilidade/penhora anterior às compras, em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, não havendo razões para reforma.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por HELDER GOULART LOPES em face de decisão desta relatoria (fls. 386/389), que conheceu do agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial.

Nas razões do agravo interno (fls. 419/424), a parte recorrente repisa os argumentos do recurso especial e impugna os óbices sumulares. Ao final, pleiteia o julgamento pela Quarta Turma.

Intimada, a parte recorrida não apresentou contrarrazões (fl. 430).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA60782672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:43:23
Código de Controle do Documento: a91f0c32-b921-4681-a2dd-a5e979884f40

VOTO

O inconformismo não merece prosperar, devendo ser confirmada a decisão agravada pelos próprios fundamentos.

Extrai-se dos autos que, na origem, HELDER GOULART LOPES alegou ter firmado, em 2015, contratos de compra e venda de dois apartamentos com prazo de um ano para a outorga da escritura definitiva, a qual não ocorreu, o que teria impedido a revenda dos bens. Em razão disso, propôs ação de obrigação de fazer para obter a outorga das escrituras e ação indenizatória por dano material, sustentando prejuízo decorrente da impossibilidade de venda.

A sentença julgou improcedentes a ação de obrigação de fazer e a ação indenizatória, e acolheu parcialmente a reconvenção para declarar a rescisão dos contratos e determinar o retorno das partes ao *status quo ante*, com restituição integral dos valores pagos, corrigidos pelo IGP-M desde cada desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, além da devolução da posse dos imóveis à ré. Indeferiu o pedido de indenização pelo uso dos imóveis, por entender que a ré deu causa à rescisão ao não outorgar a escritura definitiva (e-STJ, fls. 246-249).

No acórdão, o Tribunal desacolheu a preliminar contrarrecursal e negou provimento a ambos os recursos, mantendo a sentença. Decidiu pela impossibilidade de adjudicação compulsória ou de obrigação de fazer diante de penhora anterior às compras, rejeitou indenização por fruição por não configurar enriquecimento sem causa do comprador, manteve a gratuidade de justiça ao autor com base no art. 98 e no art. 99, § 2º, do CPC, e majorou os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC (e-STJ, fls. 290-292), *in verbis:*

> *"O recurso também não prospera. Rejeito, de início, a prefacial de não conhecimento do apelo articulada nas contrarrazões, pois que possível dele extrair as razões de fato e de direito com as quais pretende, a parte recorrente, a reforma da sentença, adotando, assim, a necessária dialeticidade.*
>
> *Pretende o autor, em síntese, a reforma da sentença na parte em que indeferiu o pedido de adjudicação compulsória, ou de obrigação de fazer consistente em determinar à ré que providencie e a escritura pública definitiva da compra e venda. Sem razão, entretanto, na medida em que, de fato, a pretensão adjudicatória esbarra na pré-existência de constrições nas matrículas dos imóveis.*
>
> *Efetivamente,* ***prepondera o entendimento no sentido de que descabe a adjudicação compulsória quando constar, na matrícula, registro de penhora anterior ao da compra e venda, pois que indisponível o bem para alienação. No caso, conforme se extrai dos autos, há nas matrículas dos apartamentos averbação de penhora (relacionada com o processo cível nº 022/1.05.0011801-0), promovida em 08 de março de 2012. Averbação ocorrida, pois, em momento anterior ao da compra e venda (esta ocorrida em março de 2015).***
>
> *Não há, portanto, de fato, como acolher a pretensão de cumprimento de obrigação de fazer, do que redunda a ausência de qualquer margem a reparo na sentença, que, pautada pela razoabilidade, acolheu em parte a pretensão de rescisão dos contratos, veiculada em reconvenção, com a determinação do retorno das partes a o status quo ante, com a devolução da integralidade dos valores pagos pelo autor (com atribuição de culpa exclusiva à ré/reconvinte)".*

Documento eletrônico VDA60782672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:43:23
Código de Controle do Documento: a91f0c32-b921-4681-a2dd-a5e979884f40

Depreende-se dos autos que o acórdão recorrido manteve a improcedência da ação em razão de a existência de penhora no imóvel objeto da controvérsia ter sido realizada **anteriormente** à realização do negócio jurídico entabulado entre as partes.

A jurisprudência desta Corte Superior entende que não há óbice à adjudicação compulsória se a indisponibilidade ocorreu **após a efetivação das obrigações oriundas de compra e venda.**

A propósito:

> *RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL QUITADO. OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA. IMPOSSIBILIDADE. BLOQUEIO DE TODOS OS BENS DA CONSTRUTORA DETERMINADO PELA JUSTIÇA FEDERAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE BAIXA DO GRAVAME JUDICIAL COM OUTORGA DA ESCRITURA, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RÉU IMPOSSIBILITADO DE CUMPRIR VOLUNTARIAMENTE A OBRIGAÇÃO. FIXAÇÃO DE ASTREINTES QUE NÃO SE JUSTIFICA. INDISPONIBILIDADE DOS BENS QUE NÃO ALCANÇA O PROMITENTE COMPRADOR NA HIPÓTESE, POR SE TRATAR DE OBRIGAÇÃO PRETÉRITA E TOTALMENTE QUITADA. ACOLHIMENTO DO PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DO IMÓVEL, COM BAIXA DO GRAVAME JUDICIAL. POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO 1. Hipótese em que, após o pagamento total do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, a construtora não outorgou ao comprador a respectiva escritura definitiva, tendo em vista a indisponibilidade de todos os seus bens determinada pela Justiça Federal.*
> *2. A aludida constrição patrimonial visa impedir apenas a alienação dos bens da empresa em benefício próprio, a fim de evitar prejuízos aos demais credores,* ***não se aplicando a bens dos promitentes compradores de imóveis negociados antes da decretação de indisponibilidade, máxime em razão do direito real à aquisição do imóvel previsto no art. 1.417 do Código Civil.***
> *3. Considerando que a restrição imposta pelo Poder Judiciário impede não só a alienação do patrimônio da construtora, mas, também, a prática de quaisquer atos cartorários que possam viabiliza-la, é de se concluir pela impossibilidade de cumprimento voluntário da obrigação (baixa do gravame judicial e outorga da escritura), revelando- se, em consequência, descabida a fixação da multa diária.*
> *4. Diante das particularidades do caso e da necessidade de solucionar o litígio de forma efetiva, deve ser acolhido o pedido subsidiário formulado na ação, no sentido de ser proferida sentença declaratória de outorga da escritura definitiva (adjudicação compulsória), determinando-se a baixa da restrição existente no imóvel aludido, a teor do comando do art. 466-B do CPC/1973.*
> *5. Recurso especial provido.*
> (REsp 1432566/DF, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE,** TERCEIRA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 29/05/2017)

Conforme exposto anteriormente, a indisponibilidade, no caso em apreço, data de 2012, ou seja, em momento posterior à realização da compra e venda realizada entre as partes.

Desse modo, a Corte de origem, ao manter a improcedência da ação quanto aos pleitos de adjudicação compulsória e expedição de escritura pública definitiva, em razão da existência de indisponibilidade anterior, decidiu conforme a jurisprudência desta Corte Superior.

Nesses termos, não há razões para reforma da decisão recorrida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA60782672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:43:23
Código de Controle do Documento: a91f0c32-b921-4681-a2dd-a5e979884f40

É como voto.

Documento eletrônico VDA60782672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:43:23
Código de Controle do Documento: a91f0c32-b921-4681-a2dd-a5e979884f40

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.215.496 / RS

Número Registro: 2026/0109830-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50049634020208210022

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: RL CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: ANDRÉ SCHILD BRANCO DE ARAUJO - RS042068
	MATEUS DA SILVA SINOTI - RS074418
AGRAVANTE	: HELDER GOULART LOPES
ADVOGADOS	: MARCELO SOARES MENDES - RS083483
	GEORGE VIANNA DIAS - RS062471
	ROBERTO FERMINO SOARES - RS062920
	DARWIN PEDRUZZI DA COSTA - RS130904
AGRAVADO	: RL CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: ANDRÉ SCHILD BRANCO DE ARAUJO - RS042068
	MATEUS DA SILVA SINOTI - RS074418
AGRAVADO	: HELDER GOULART LOPES
ADVOGADOS	: MARCELO SOARES MENDES - RS083483
	GEORGE VIANNA DIAS - RS062471
	ROBERTO FERMINO SOARES - RS062920
	DARWIN PEDRUZZI DA COSTA - RS130904

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

Documento eletrônico VDA61046198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:39:33
Código de Controle do Documento: fad1fc54-78e2-4822-875d-cabd708b2f4e

AGRAVANTE : HELDER GOULART LOPES
ADVOGADOS : MARCELO SOARES MENDES - RS083483
GEORGE VIANNA DIAS - RS062471
ROBERTO FERMINO SOARES - RS062920
DARWIN PEDRUZZI DA COSTA - RS130904
AGRAVADO : RL CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : ANDRÉ SCHILD BRANCO DE ARAUJO - RS042068
MATEUS DA SILVA SINOTI - RS074418

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61046198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:39:33
Código de Controle do Documento: fad1fc54-78e2-4822-875d-cabd708b2f4e