



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2196855 - RJ(2025/0041080-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ALEXANDRE DA CUNHA GUEDES
RECORRENTE : MARIA MATHILDE SOARES DA CUNHA GUEDES
ADVOGADOS : RAFAEL MILEN MITCHELL - RJ116961
ROBERTA HUCKLEBERRY SIQUEIRA DE AZEVEDO - RJ131302
RECORRIDO : MENANDRO LOBAO BARROSO
ADVOGADOS : ABAETÉ DE PAULA MESQUITA - RJ129092
MENANDRO ARAUJO LOBÃO BARROSO - RJ210820
INTERES. : VEPLAN SA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SALA EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. ALEGAÇÃO DE PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. AUSÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de adjudicação compulsória ajuizada em 25/5/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/10/2024 e concluso ao gabinete em 5/3/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em definir (I) se houve, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional e (II) se, inviabilizada a adjudicação compulsória e convertida a obrigação em perdas e danos, está configurada a prescrição da pretensão indenizatória.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. Se, após a celebração de compromisso de compra e venda de bem imóvel, o promitente vendedor não cumprir a obrigação de outorgar a escritura definitiva, o promitente comprador tem o direito de pleitear, em juízo, a adjudicação compulsória (artigo 1.418 do Código Civil).

5. A pretensão referente à obtenção da escritura definitiva do imóvel não se sujeita a prazo prescricional. Precedentes.

6. Se, por qualquer motivo, a obrigação de fazer que perfaz o objeto da ação de adjudicação compulsória não puder ser cumprida de modo específico, mostra-se cabível a sua conversão em perdas e danos.

7. Preenchidos os requisitos para a adjudicação compulsória, a imprescritibilidade da pretensão estende-se à conversão em perdas e danos decorrente da impossibilidade material de cumprimento da obrigação.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso especial conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe negar 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, 15 de abril de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2196855 - RJ(2025/0041080-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ALEXANDRE DA CUNHA GUEDES
RECORRENTE : MARIA MATHILDE SOARES DA CUNHA GUEDES
ADVOGADOS : RAFAEL MILEN MITCHELL - RJ116961
ROBERTA HUCKLEBERRY SIQUEIRA DE AZEVEDO - RJ131302
RECORRIDO : MENANDRO LOBAO BARROSO
ADVOGADOS : ABAETÉ DE PAULA MESQUITA - RJ129092
MENANDRO ARAUJO LOBÃO BARROSO - RJ210820
INTERES. : VEPLAN SA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SALA EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. ALEGAÇÃO DE PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. AUSÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de adjudicação compulsória ajuizada em 25/5/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/10/2024 e concluso ao gabinete em 5/3/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em definir (I) se houve, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional e (II) se, inviabilizada a adjudicação compulsória e convertida a obrigação em perdas e danos, está configurada a prescrição da pretensão indenizatória.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. Se, após a celebração de compromisso de compra e venda de bem imóvel, o promitente vendedor não cumprir a obrigação de outorgar a escritura definitiva, o promitente comprador tem o direito de pleitear, em juízo, a adjudicação compulsória (artigo 1.418 do Código Civil).

5. A pretensão referente à obtenção da escritura definitiva do imóvel não se sujeita a prazo prescricional. Precedentes.

6. Se, por qualquer motivo, a obrigação de fazer que perfaz o objeto da ação de adjudicação compulsória não puder ser cumprida de modo específico, mostra-se cabível a sua conversão em perdas e danos.

7. Preenchidos os requisitos para a adjudicação compulsória, a imprescritibilidade da pretensão estende-se à conversão em perdas e danos decorrente da impossibilidade material de cumprimento da obrigação.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso especial conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por ALEXANDRE DA CUNHA GUEDES e MARIA MATHILDE SOARES DA CUNHA GUEDES, com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 10/10/2024.

Concluso ao gabinete em: 5/3/2025.

Ação: de adjudicação compulsória, ajuizada por MENANDRO LOBÃO BARROSO em 25/5/2018.

Sentença: de improcedência dos pedidos formulados na petição inicial.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pelo autor, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E ACESSÕES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO AUTURAL. PROVIMENTO. TRATA-SE DE DEMANDA EM QUE O AUTOR OBJETIVA A ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL (SALA EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO). SUBSIDIARIAMENTE, REQUER A ADJUDICAÇÃO DE FRAÇÃO DO TERRENO, OU A CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. RESTOU INCONTROVERSA A RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE AS PARTES. SABEMOS QUE EM NOSSO ORDENAMENTO JURÍDICO OS NEGÓCIOS JURÍDICOS BILATERAIS TORNAM-SE LEI PRIVADA ENTRE AS PARTES, VIGORANDO, PORTANTO, O CONSAGRADO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA, PELO QUAL OS CONTRAENTES TÊM O DEVER DE CUMPRIR O QUE FOI LIVREMENTE PACTUADO DEVIDO À FORÇA VINCULANTE DOS CONTRATOS. OUTRO PRINCÍPIO QUE DEVE SER RESPEITADO PELOS CONTRAENTES É O DA BOA-FÉ OBJETIVA, POIS ESTE SE APRESENTA COMO UMA EXIGÊNCIA DE LEALDADE, DEVENDO CADA PESSOA AGIR DE MODO HONESTO, FRANCO E ÉTICO EM TODA RELAÇÃO CONTRATUAL, NÃO SE ADMITINDO CONDUTAS QUE ATENTEM CONTRA ESSA EXIGÊNCIA. IN CASU, DEPREENDE-SE DOS AUTOS QUE O EMPREENDIMENTO NÃO CHEGOU A SER CONCLUÍDO, EM RAZÃO DE A LICENÇA DE OBRA TER SIDO CASSADA. CLÁUSULA EXPRESSA PREVENDO A RESOLUÇÃO DO CONTRATO NA HIPÓTESE DE A INCORPORAÇÃO NÃO SE CONSUMAR NO PRAZO ESTABELECIDO. APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 475 DO CÓDIGO CIVIL. O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DOS PROMITENTES VENDEDORES ENSEJA A RESCISÃO CONTRATUAL, COM O RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE, A FIM DE SE EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA (ART. 884 DO CÓDIGO CIVIL). ASSIM, OS RÉUS DEVEM DEVOLVER OS VALORES COMPROVADAMENTE PAGOS PELO AUTOR, ACRESCIDOS DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. REFORMA DA SENTENÇA QUE SE IMPÕE. ENTENDIMENTO DESTA E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. PROVIMENTO DO RECURSO PARA REFORMAR A SENTENÇA E JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO PARA CONDENAR OS RÉUS A RESTITUÍREM AO AUTOR OS VALORES COMPROVADAMENTE PAGOS. (e-STJ fls. 634-643).

Embargos de declaração: opostos pelos ora recorrentes, foram desacolhidos (e-STJ fls. 925-931).

Recurso especial: alega violação dos artigos 205 e 2.028 do CC/2002, 177 do CC/1916 e 489, § 1º, 492 e 1.022 do CPC. Sustenta que o acórdão recorrido deixou de se pronunciar acerca de pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, a configurar negativa de prestação jurisdicional. Assinala ter ocorrido a prescrição da pretensão relativa à devolução das parcelas pagas, bem como daquela referente à indenização pelos prejuízos suportados pela não conclusão do empreendimento imobiliário, cujo prazo de entrega expirou em março de 1975, enquanto a demanda foi ajuizada apenas em 2018. Sustenta que a prescrição da pretensão indenizatória não se confunde com a prescrição do pleito de adjudicação. Aduz que, uma vez operada a rescisão do contrato por não ter ocorrido a entrega da obra no prazo avençado, tal circunstância acarreta a improcedência do pleito de adjudicação compulsória e do pedido alternativo de perdas e danos a ele vinculado (e-STJ fls. 954-965).

Juízo de admissibilidade: o TJ/RJ admitiu o recurso especial (e-STJ fls. 976-985).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em definir (I) se houve, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional e (II) se, inviabilizada a adjudicação compulsória e convertida a obrigação em perdas e danos, está configurada a prescrição da pretensão indenizatória.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Trata-se, na origem, de ação adjudicação compulsória ajuizada por MENANDRO LOBÃO BARROSO a VEPLAN S/A, RUTH ELLEN SIMONI, ALEXANDRE DA CUNHA GUEDES e MARIA MATHILDE SOARES DA CUNHA GUEDES em 25/5/2018.

2. Na petição inicial, narra o demandante ter figurado como promitente comprador em escritura pública de promessa de compra e venda tendo por objeto o imóvel corresponde à sala 3518 do edifício localizado à Rua da Quitanda, n.º 55, Rio de Janeiro/RJ, perfazendo a fração de 0,127% do terreno. A escritura foi registrada em 19/8/1980 junto ao 7º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Todavia, não houve a averbação da construção no registro imobiliário, condição prevista no aludido instrumento para a outorga da escritura definitiva ao lado da quitação integral do preço.

3. Formulou o autor pedido de adjudicação do imóvel objeto da escritura pública; subsidiariamente, requereu a adjudicação da fração ideal do terreno ou a conversão da obrigação em perdas e danos, a serem apurados em liquidação de sentença.

4. Após regular processamento, foi proferida sentença de improcedência, fundamentada na ausência de comprovação do pagamento da totalidade das parcelas previstas no contrato.

5. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro deu provimento ao apelo do autor, "para, reformando a sentença, julgar procedente o pedido para condenar os réus a restituírem ao autor os valores comprovadamente pagos, referentes ao contrato objeto da lide, devidamente acrescidos de juros de mora a partir da citação, e de correção monetária a partir de cada pagamento." (e-STJ fls. 642-643).

6. Os embargos de declaração opostos pelos demandados ALEXANDRE DA CUNHA GUEDES e MARIA MATHILDE SOARES DA CUNHA GUEDES ao acórdão foram desacolhidos, o que deu azo à interposição de sucessivos recursos especiais,

tendo esta Relatora, em duas ocasiões distintas (e-STJ fls. 782-786 e fls. 911-915) reconhecido a nulidade dos acórdãos que apreciaram os embargos de declaração e determinado a remessa dos autos à origem para novo julgamento.

7. Ao apreciar, pela terceira vez, os embargos de declaração opostos pelos ora recorrentes, o TJ/RJ novamente os desacolheu (e-STJ fls. 925-931), dando ensejo à interposição do recurso especial ora em exame.

2. DA AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

8. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do artigo 489 do CPC.

9. Nesse sentido, já entendeu esta Corte não haver ofensa à referida norma quando o Tribunal de origem examina "de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte" (AgInt no REsp 1.956.582/RJ, Terceira Turma, DJe 9/12/2021). No mesmo sentido: REsp 1.996.298/TO, Terceira Turma, DJe 1/9/2022; e AgInt no AREsp 1.954.373/RJ, Quarta Turma, DJe 7/10/2022.

10. Ademais, é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao artigo 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

11. A propósito, confira-se: AgInt no REsp 1.726.592/MT, Terceira Turma, DJe 31/8/2020; e AgInt no AREsp 1.518.178/MG, Quarta Turma, DJe 16/3/2020.

12. Na hipótese, verifica-se que, após determinação de novo julgamento dos embargos de declaração pelo Superior Tribunal de Justiça, o Tribunal de origem decidiu, fundamentada e expressamente, acerca da tese relativa à prescrição, de modo a desacolhê-la, pronunciando-se, assim, sobre o ponto cuja omissão havia sido anteriormente constatada.

13. Portanto, não há que se falar em violação dos artigos 489 e 1.022 do CPC.

3. DA PRESCRIÇÃO NA HIPÓTESE DE CONVERSÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EM PERDAS E DANOS

14. O direito à adjudicação compulsória encontra previsão nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, que possuem a seguinte redação:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

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.

15. Se, após a celebração de compromisso de compra e venda de bem imóvel, o promitente vendedor não cumprir a obrigação de outorgar a escritura definitiva, o promitente comprador tem o direito de pleitear em juízo a prolação de sentença constitutiva, que substitua a vontade do vendedor. Embora o promitente vendedor não possa ser coagido a emitir declaração de vontade, os efeitos da declaração omitida podem ser substituídos pela sentença judicial (artigo 501, CPC).

16. A ação de adjudicação compulsória tem por objetivo "a constituição de um direito real, fruto de compromisso de compra e venda, com a transferência da propriedade ao promitente comprador após a quitação integral do preço" (REsp 1.489.565/DF, Terceira Turma, DJe 18/12/2017). Trata-se, portanto, de mecanismo que viabiliza a execução específica da promessa de compra e venda.

17. Em última análise, a adjudicação compulsória busca a satisfação de uma obrigação de fazer, relativa à emissão de declaração de vontade pelo promitente vendedor, que, se não ocorrer, pode ser suprida por determinação judicial.

18. Ao disciplinar as obrigações de fazer, o Código Civil preceitua, em seu artigo 248, que “se a prestação do fato tornar-se impossível sem culpa do devedor, resolver-se-á a obrigação; se por culpa dele, responderá por perdas e danos”. Na mesma direção, o artigo 499 do CPC prescreve que “a obrigação somente será convertida em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente”.

19. De acordo com a jurisprudência desta Corte, “definida a obrigação pela prestação de tutela específica – seja ela obrigação de fazer, não fazer ou dar coisa certa –, é plenamente cabível, de forma automática, a conversão em perdas e danos, ainda que sem pedido explícito, quando impossível o seu cumprimento

ou a obtenção de resultado prático equivalente” (REsp 1.982.739/MT, Terceira Turma, DJe 21/3/2022; AgInt no AREsp 228.070/MG, Quarta Turma, DJe de 4/11/2016) .

20. Ainda, “a conversão da obrigação de dar, fazer ou não fazer em perdas e danos, em decorrência da inviabilidade de cumprimento específico, não representa julgamento *extra petita*, ainda que a parte lesada não pleiteie a conversão” (AgInt no AREsp 1.803.365/ES, Terceira Turma, DJe 6/10/2021).

21. Assim, inviabilizada a adjudicação compulsória, ressalva-se ao promitente comprador a possibilidade de conversão da execução específica em indenização. Nesse sentido, veja-se:REsp 2.095.461/MG, Terceira Turma, DJe 23/11/2023.

22. No que tange à prescrição, consolidou-se o entendimento desta Corte no sentido de que a pretensão de obter a escritura definitiva do imóvel não se sujeita a prazo prescricional; todavia, o direito à adjudicação compulsória deixará de existir se configurada a prescrição aquisitiva amparada em usucapião (AgInt no REsp 1.584.461/GO, Terceira Turma, DJe 21/5/2019; REsp 369.206/MG, Quarta Turma, DJ 30/6/2003). Ressalvada essa possibilidade, a adjudicação compulsória afigura-se imprescritível.

23. Não estando sujeita a prazo prescricional a pretensão de adjudicação compulsória, conclui-se que, caso a obrigação de fazer, por qualquer motivo, mostre-se inexecutável, a conversão em perdas e danos é igualmente insuscetível à prescrição, por consectário lógico.

24. Se a pretensão relativa à outorga da escritura definitiva, cuja consequência é a transmissão da propriedade do imóvel, é infensa à prescrição, aquela referente à indenização por perdas e danos em caso de impossibilidade do cumprimento de tal obrigação igualmente o será. *A maiori, ad minus*: o que é válido para o mais, deve prevalecer para o menos.

25. Em última análise, estando presentes os requisitos específicos para a adjudicação compulsória, a conversão em perdas e danos decorrente da impossibilidade material de cumprimento da obrigação corresponde a um simples reflexo do acolhimento da pretensão, substituída por prestação pecuniária, sem que isso baste para afastar a sua imprescritibilidade.

4. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

26. Por ocasião do julgamento da apelação, assim decidiu o TJ/RJ:

No mérito, restou incontroversa a relação jurídica entre as partes.

Constata-se dos autos que as partes celebraram, em 27/12/1971, Promessa de Venda de fração ideal de terreno e acessões (fls. 11/22 – 000011).

Sabemos que em nosso ordenamento jurídico os negócios jurídicos bilaterais tornam-se lei privada entre as partes, vigorando, portanto, o consagrado princípio do pacta sunt servanda, pelo qual os contraentes têm o dever de cumprir o que foi livremente pactuado devido à força vinculante dos contratos.

Outro princípio que deve ser respeitado pelos contraentes é o da boa-fé objetiva, pois este se apresenta como uma exigência de lealdade, devendo cada pessoa agir de modo honesto, franco e ético em toda relação contratual, não se admitindo condutas que atentem contra essa exigência.

[...]

In casu, observa-se da escritura de promessa de venda que os réus são legítimos possuidores do terreno designado “lote nº 1 (um) do PAL 29.962 da rua da Quitanda, com testada, também para a Travessa do Ouvidor, onde existiram os prédios nºs. 53/55 da rua da Quitanda, com frente para a Travessa do Ouvidor, 20, 22 e 24, nº 57 da rua da Quitanda e nºs 26, 28 e 30 da Travessa do Ouvidor, na Freguesia da Candelária, desta cidade, terreno esse que é fruto do remembramento dos imóveis acima mencionados (...)”. O objeto da promessa é a fração de 0,127 do terreno descrito, bem como as acessões que constituirão a sala nº 3.518.

O preço global ajustado é de Cr\$ 52.000,00, dos quais Cr\$ 5.000,00 são atribuídos a promessa de venda da quota parte ideal do terreno e Cr\$ 47.000,00, correspondente a promessa de venda das benfeitorias proporcionais que constituirão a unidade acima citada. O prazo de construção das benfeitorias seria de 34 meses contados de 01/05/1972, nos termos da Cláusula 2.13.

Depreende-se dos autos que o empreendimento não chegou a ser concluído, em razão de a licença de obra ter sido cassada.

Desse modo, há que se atentar para os termos das Cláusulas 2.9 e 3.14, in verbis:

Cláusula 2.9

“O presente contrato de promessa de venda é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, ressalvando o disposto na cláusula 3.14, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo artigo 1.095 do Código Civil e, assim, a escritura definitiva há de ser celebrada, ainda que seja pro meio de adjudicação compulsória, tal como preceitua a Lei nº 649 de 11-3- 1949 se o(s) outorgado (s) houver (em) preenchido os pressupostos ali estabelecidos, observados os prazos convencionados.

(grifo nosso)

Cláusula 3.14

“O presente compromisso da venda ficará sem nenhum efeito e como se nunca fora celebrado se a incorporação lançada sob a égide do art. 34 da Lei 4591, de 16-12-64, não se consumir no prazo e nas condições constantes do citado memorial de incorporação, procedendo a incorporadora, então, tal como aquele diploma legal determina.”

Constata-se, pois, que há cláusula de resolução expressa, devendo ser aplicado ao caso o disposto no art. 475 do Código Civil, in verbis:

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

Com efeito, o inadimplemento contratual dos promitentes vendedores enseja a rescisão contratual, com o retorno das partes ao status quo ante, a fim de se evitar o enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil).

[...]

Assim, os réus devem devolver os valores comprovadamente pagos pelo autor, acrescidos de juros de mora e correção monetária. (e-STJ fls. 638-642).

27. E, no julgamento dos embargos de declaração, complementou:

A parte embargante interpõe embargos de declaração – fls. 676/679 - 000676, sob o fundamento de existência de omissão no julgado no tocante à análise da preliminar de prescrição arguida em contrarrazões.

Os embargos de declaração têm a finalidade de esclarecer obscuridade ou contradição do julgado ou supri-lo de omissão.

Na espécie, a parte embargante insurge-se contra o Acórdão, alegando a ocorrência de omissão no julgado.

Em verdade, não assiste razão à parte embargante quanto à alegação de ocorrência da prescrição da pretensão autoral.

Trata-se de demanda em o autor objetiva a adjudicação do imóvel (sala em empreendimento imobiliário).

O empreendimento não chegou a ser construído em razão de a licença de obra ter sido cassada.

Ora, restando juridicamente impossível o cumprimento da obrigação de fazer assumida, qual seja, celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel, o pedido de adjudicação compulsória foi convertido em indenização por perdas e danos decorrente do inadimplemento contratual.

O instituto da prescrição não tem aplicação nas demandas de adjudicação compulsória, vez que se trata de um direito potestativo.

Desse modo, convertida a ação em perdas e danos, e sendo a demanda originária a de adjudicação compulsória, não há que se falar em prescrição para a reparação civil.

Com efeito, a condição de imprescritibilidade da adjudicação alcança as perdas e danos resultantes da impossibilidade de cumprimento da obrigação.

Isso porque, não se cuida simplesmente de ação de reparação de danos, por ilícito civil ou enriquecimento sem causa, que fariam incidir as hipóteses do art. 206, § 3º, IV e V, do Código Civil, mas de mero reflexo de ação de adjudicação compulsória impossível de ser levada adiante em razão do inadimplemento dos réus.

[...]

Dessa forma, os argumentos lançados pela parte embargante são absolutamente insuficientes para suportar o pretendido direito. (e-STJ fls. 926-931).

26. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem não merece reparos.

27. Os dispositivos legais atinentes à prescrição, apontados como violados pelos recorrentes - artigos 177 do CC/1916, 205 e 2.028 do CC/2002 -,

não se mostram aplicáveis à hipótese, uma vez que, como já referido neste voto, a pretensão de adjudicação compulsória não se sujeita a prazo prescricional.

28. Da mesma forma, carece de objetividade a alegação de violação ao artigo 492 do CPC ("É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado"), uma vez que a conversão da obrigação em perdas e danos consta expressamente da petição inicial como pedido subsidiário (e-STJ fl. 7); mesmo que assim não fosse, porém, é possível a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos independentemente de requerimento da parte, como já referido neste voto.

29. Saliente-se que, na hipótese dos autos, o Tribunal de origem reformou a sentença proferida pelo juízo competente para julgar procedente a ação de adjudicação compulsória, com a conversão em perdas e danos, condenando os demandados ao pagamento de indenização correspondente aos valores pagos pelo autor por força do contrato.

30. Nos limites do efeito devolutivo, não está em discussão no presente recurso o preenchimento dos requisitos para a adjudicação compulsória, tampouco o efetivo descumprimento das obrigações contratuais pelos demandados, circunstâncias já consolidadas, cuja reapreciação, em última análise, exigiria o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra inviável em sede de recurso especial em razão das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

31. Assim, ainda que o negócio jurídico celebrado pelas partes remonte à década de 1970, o reconhecimento da imprescritibilidade da pretensão, independente do fato de que ela tenha sido convertida em perdas e danos, impede o acolhimento da irresignação dos recorrentes.

32. Por fim, observo que, no cadastramento do processo no STJ, houve um pequeno equívoco na indicação das partes (insuficiente para causar qualquer tipo de prejuízo), constando ABAETÉ DE PAULA MESQUITA como recorrente no lugar de MARIA MATHILDE SOARES DA CUNHA GUEDES, de modo que determino, neste momento, a retificação.

5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Em atenção ao disposto no artigo 85, § 11 do CPC, determino a majoração dos honorários advocatícios, fixados no origem em 10% sobre o valor da condenação (e-STJ fl. 643), para 12% sobre a aludida base de cálculo.

Retifique-se o cadastramento das partes, nos termos da fundamentação.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2025/0041080-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.196.855 / RJ

Números Origem: 01239692020188190001 1239692020188190001 202425130146

PAUTA: 14/04/2026

JULGADO: 14/04/2026

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALEXANDRE DA CUNHA GUEDES
RECORRENTE : MARIA MATHILDE SOARES DA CUNHA GUEDES
ADVOGADO : RAFAEL MILEN MITCHELL - RJ116961
ADVOGADA : ROBERTA HUCKLEBERRY SIQUEIRA DE AZEVEDO - RJ131302
RECORRIDO : MENANDRO LOBAO BARROSO
ADVOGADOS : ABAETÉ DE PAULA MESQUITA - RJ129092
MENANDRO ARAUJO LOBÃO BARROSO - RJ210820
INTERES. : VEPLAN SA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Adjudicação Compulsória

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe negou 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.

C542615155500545849@ 2025/0041080-6 - REsp 2196855