



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2207433 - SP (2024/0211153-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ADRIANO SCABIN VILLA
RECORRENTE : MARCIA BREANZA VILLA
ADVOGADO : MARCELO MARIN - SP264984
RECORRIDO : J. T. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : PEDRO ALBERTO DE SALLES - SP109297

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO CUMULADA COM PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. PRESCRIÇÃO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação declaratória de prescrição cumulada com pedido de adjudicação compulsória ajuizada em 20/05/2022, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 15/02/2024 e concluso ao gabinete em 03/07/2024.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar (I) se houve negativa de prestação jurisdicional e (II) se, na hipótese, é viável a adjudicação compulsória, considerando, por um lado, a existência de saldo devedor já prescrito e, por outro, a teoria do adimplemento substancial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há ofensa aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem examina, de forma suficientemente fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária ao 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. Um dos requisitos para a adjudicação compulsória corresponde à quitação integral do valor avençado. Sem ele, a pretensão mostra-se inviável, ainda que tenha ocorrido a prescrição das parcelas que perfazem o saldo devedor. Precedentes.

6. Como decorrência da boa-fé objetiva, a teoria do adimplemento substancial busca assegurar a preservação do contrato nas hipóteses em que a parcela do inadimplemento mostra-se ínfima quando cotejada com o que já foi adimplido. Essa teoria é inaplicável à adjudicação compulsória, diante da exigência de quitação integral do preço e da própria natureza da pretensão.

IV. DISPOSITIVO

7. 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 (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 03 de junho de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2207433 - SP (2024/0211153-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ADRIANO SCABIN VILLA
RECORRENTE : MARCIA BREANZA VILLA
ADVOGADO : MARCELO MARIN - SP264984
RECORRIDO : J. T. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : PEDRO ALBERTO DE SALLES - SP109297

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO CUMULADA COM PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. PRESCRIÇÃO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação declaratória de prescrição cumulada com pedido de adjudicação compulsória ajuizada em 20/05/2022, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 15/02/2024 e concluso ao gabinete em 03/07/2024.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar (I) se houve negativa de prestação jurisdicional e (II) se, na hipótese, é viável a adjudicação compulsória, considerando, por um lado, a existência de saldo devedor já prescrito e, por outro, a teoria do adimplemento substancial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há ofensa aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem examina, de forma suficientemente fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária ao 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. Um dos requisitos para a adjudicação compulsória corresponde à quitação integral do valor avençado. Sem ele, a pretensão mostra-se inviável, ainda que tenha ocorrido a prescrição das parcelas que perfazem o saldo devedor. Precedentes.

6. Como decorrência da boa-fé objetiva, a teoria do adimplemento substancial busca assegurar a preservação do contrato nas hipóteses em que a parcela do inadimplemento mostra-se ínfima quando cotejada com o que já foi adimplido. Essa teoria é inaplicável à adjudicação compulsória, diante da exigência de quitação integral do preço e da própria natureza da pretensão.

IV. DISPOSITIVO

7. Recurso especial conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por ADRIANO SCABIN VILLA e MÁRCIA BREANZA VILLA contra acórdão proferido pelo TJ/SP, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 15/02/2024.

Concluso ao gabinete em: 03/07/2024.

Ação: declaratória de prescrição cumulada com pedido de adjudicação compulsória, ajuizada pelos ora recorrentes a J. T. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Sentença: de procedência dos pedidos formulados na inicial.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela demandada, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO AÇÃO DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO CUMULADA COM ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PROCEDÊNCIA INCONFORMISMO ACOLHIMENTO PARCIAL Cerceamento de defesa Inocorrência Prescrição Ocorrência Fluência do prazo decenal para exercício da pretensão de cobrança das prestações inadimplidas, sem a ocorrência de fatos impeditivos, interruptivos ou suspensivos Obrigação natural de pagar que, contudo, subsiste ao reconhecimento da prescrição A quitação do preço do contrato de compromisso de venda e compra é requisito para a ação de adjudicação compulsória, e não se supre com a prescrição da pretensão de cobrança Precedentes do STJ e da Câmara Sentença reformada em parte DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. (e-STJ, fls. 142/147).

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes, foram desacolhidos.

Recurso especial: alega violação dos artigos 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, dos artigos 189, 1.417 e 1.418 do Código Civil e dissídio jurisprudencial. Sustenta que o acórdão recorrido não se pronunciou devidamente acerca da tese relativa ao adimplemento substancial. Assinala existir expressa vedação legal à cobrança de débitos prescritos. Refere que, embora permaneça o inadimplemento correspondente a cerca de 20% do saldo devedor, a exigência do pagamento para a outorga da escritura definitiva do imóvel constitui cobrança indireta de dívida prescrita. Aduz que o reconhecimento judicial da prescrição das parcelas devidas por força do contrato viabiliza a adjudicação compulsória, com a concomitante aplicação da teoria do adimplemento substancial (e-STJ, fls. 150 /160).

Juízo de admissibilidade: o recurso especial foi inadmitido pelo TJ/SP (e-STJ, fls. 197/199).

Agravo em recurso especial: alega inexistir, na hipótese, óbice à admissão do recurso especial, por não haver necessidade de qualquer reexame fático-probatório, tampouco de cláusulas contratuais, uma vez que os fatos que servem de base à pretensão são incontroversos. Refere que o entendimento jurisprudencial utilizado para embasar o juízo de inadmissibilidade do recurso com fundamento na Súmula 83 do STJ não é aplicável à hipótese concreta (e-STJ, fls. 202/207).

Decisão unipessoal: foi determinada a conversão do agravo em recurso especial (e-STJ, fl. 219).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em determinar (I) se houve negativa de prestação jurisdicional e (II) se é viável a adjudicação compulsória, considerando, por um lado, a existência de saldo devedor já prescrito e, por outro, a teoria do adimplemento substancial.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Trata-se, na origem, de ação declaratória de prescrição cumulada com pedido de adjudicação compulsória ajuizada por ADRIANO SCABIN VILLA e MÁRCIA BREANZA VILLA a J. T. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. em 20/05/2022. Na petição inicial, narram os demandantes terem celebrado com a demandada, em 30/12/2007, promessa de compra e venda do lote urbano correspondente ao n.º 10 da Quadra "R" do Condomínio Terras da Barra (matrícula n.º 12.889 do Registro de Imóveis de José Bonifácio/SP). Pelo imóvel, convencionou-se o pagamento do valor total de R\$ 56.969,00, a ser adimplido de forma parcelada.

2. Por força do contrato, os demandantes passaram a residir no imóvel. Houve o pagamento do valor correspondente a R\$ 45.770,64, que perfazia 81,77% do total. A última parcela do contrato venceu em dezembro de 2011, sem que, nos anos seguintes, a demandada tenha efetuado qualquer cobrança. Diante disso, requereram os autores a declaração de prescrição do saldo devedor, bem como a expedição de mandado de adjudicação compulsória.

3. Após regular tramitação processual, sobreveio sentença de procedência, consignando o juízo competente na parte dispositiva:

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTE o pedido para:

I- declarar a prescrição da pretensão de cobrança do saldo devedor do contrato entre as partes; e

II- determinar que a ré transmita aos autores a propriedade do imóvel (lote nº 10, Quadra R, do Loteamento Terras da Barra, matrícula nº 12.889 do CRI local), no prazo de 30 dias, sob pena de imposição de multa diária, ressalvada a interposição de recurso com efeito suspensivo. (fl. 115, e-STJ).

4. À apelação interposta pela demandada, foi dado parcial provimento pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, com o julgamento de improcedência do pedido de adjudicação compulsória. Concomitantemente, manteve-se a sentença no que tange à extinção da pretensão relativa ao crédito contratual pela prescrição.

5. Os autores interpuseram recurso especial, trazendo à apreciação da Corte Superior as questões atinentes à prescrição das parcelas que compõem o saldo devedor e à possibilidade de aplicação da teoria do adimplemento substancial à adjudicação compulsória.

2. DA AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

6. 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.

7. 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 09/12/2021). No mesmo sentido: REsp 1.996.298/TO, Terceira Turma, DJe 01/09/2022; e AgInt no AREsp 1.954.373/RJ, Quarta Turma, DJe 07/10/2022.

8. 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. A propósito, confira-se: AgInt no REsp 1.726.592/MT, Terceira Turma, DJe 31/08/2020; e AgInt no AREsp 1.518.178/MG, Quarta Turma, DJe 16/03/2020.

9. No particular, verifica-se que o Tribunal de origem manifestou-se, fundamentada e expressamente, acerca das alegações dos recorrentes, em

especial no que tange à inviabilidade, no caso, da adjudicação compulsória, de modo que os embargos de declaração opostos, de fato, não comportavam acolhimento.

10. Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não se constata violação dos artigos 489 e 1.022 do CPC.

3. DOS REQUISITOS PARA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

11. 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.

12. 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 (Código de Processo Civil, artigo 501).

13. 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 n. 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.

14. 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 (REsp n. 1.489.565/DF, Terceira Turma, DJe 18/12/2017; REsp 369.206/MG, Quarta Turma, DJ 30/06/2003).

15. O direito à adjudicação compulsória depende da presença dos seguintes requisitos: (I) pagamento integral do preço acordado; (II) o

contrato preliminar deve conter todos os elementos necessários à conversão em contrato definitivo; (III) recusa injustificada do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva do imóvel e (IV) inexistência de direito de arrependimento. A propósito, confira-se: MARMITT, Arnaldo. Adjudicação Compulsória. Rio de Janeiro: Aide, 1995, p. 21-65.

16. Em que pese a alusão do artigo 1.418 do Código Civil ao "titular de direito real", o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do contrato no Registro de Imóveis, haja vista seu caráter pessoal (REsp 30/DF, Terceira Turma, DJ 18/9/1989). Essa é a orientação do Superior Tribunal de Justiça, consolidada no enunciado da Súmula 239, segundo o qual "o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis".

17. Não há que se confundir direito real com direito obrigacional. Embora o direito real de aquisição, oponível *erga omnes*, somente exsurja da inscrição do contrato no Registro de Imóveis, para o surgimento do direito obrigacional, exercitável entre os contraentes, basta a existência de um acordo de vontade entre as partes, que atenda aos pressupostos exigidos em lei.

4. DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EM FACE DA PRESCRIÇÃO DAS PARCELAS QUE PERFAZEM O SALDO DEVEDOR E DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL

18. O exercício do direito à adjudicação compulsória pelo promitente comprador, seja ele titular de direito real ou de direito obrigacional, condiciona-se à quitação do preço. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.499.259/SE, Terceira Turma, DJe 17/04/2024; REsp n. 1.602.245/RJ, Quarta Turma, DJe 23/09/2016; REsp n. 1.601.575/PR, Terceira Turma, DJe 23/08/2016.

19. É possível que, em compromisso de compra e venda de bem imóvel no qual se convencionou o pagamento em prestações sucessivas, ocorra, por inadimplemento do promitente comprador e por inércia do promitente vendedor, a prescrição das parcelas que compõem o saldo devedor. É igualmente possível que uma parte considerável do débito tenha sido devidamente adimplida. Nenhuma dessas situações, contudo, implica a quitação do preço, tampouco se mostra suficiente para a adjudicação compulsória pelo promitente comprador.

20. Acerca da prescrição, preceitua o artigo 189 do Código Civil: “Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição, nos prazos a que aludem os arts. 205 e 206”.

21. Denota-se do mencionado dispositivo legal, em breves linhas, que a prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação.

22. Da doutrina de Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes (Código Civil interpretado conforme a Constituição da República. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 350), colhe-se:

O art. 189 incorpora ao direito pátrio a teoria de que a prescrição extingue a pretensão (...), preservando-se assim o direito, que poderá ser satisfeito mediante prestação espontânea pela parte beneficiada com a prescrição.

O reconhecimento de que a prescrição atua sobre a pretensão é louvável e revela tendência a se decompor a noção de direito subjetivo, dando autonomia ao seu aspecto central de exigibilidade. A pretensão é o poder de exigir uma pretensão, um comportamento de outrem [...]; ou, na lição de Pontes de Miranda, “a posição subjetiva de poder exigir de outrem alguma prestação positiva ou negativa” [...].

Sendo assim, a redação do art. 189 explicita que, para a ocorrência da prescrição, deverá existir um direito e que, em sendo ele violado, surgirá uma pretensão para o seu titular, a qual, não sendo exercida dentro de um prazo determinado, desencadeará o fenômeno da prescrição.

23. O artigo 205, § 5º, I, do Código Civil, aplicado na hipótese sob julgamento, prevê que prescreve em cinco anos a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular.

24. Mostra-se inviável admitir, todavia, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que, conforme explicitado, a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo.

25. A propósito, convém citar precedente desta Turma Julgadora:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA DE DANO MORAL. TROCA DE BEBÊS NA MATERNIDADE. ART. 27 DO CDC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ARTS. 177 DO CC/16 E 206, § 3º, V E 2.028 DO CC/02. NÃO DEMONSTRAÇÃO DA VIOLAÇÃO APONTADA. PRAZO PRESCRICIONAL. TERMO INICIAL. CONHECIMENTO DO FATO DANOSO. DISSENSO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

1. Não se conhece de recurso especial quando ausente o prequestionamento do dispositivo arrolado como violado.

2. Não merece conhecimento recurso especial quando a parte recorrente não demonstra em que medida teriam sido violados os dispositivos legais apontados.

3. **Sendo a prescrição instituto que atinge a pretensão e não o direito subjetivo em si mesmo**, somente começa a correr no momento em que o direito subjetivo passa a ser exigível, o que ocorre quando a parte toma ciência do fato/ato ilícito gerador do direito à reparação civil.

4. A admissibilidade de recurso especial fundado na alínea "c" do permissivo constitucional requer a semelhança das bases fáticas e a adoção de teses jurídicas distintas nos julgados confrontados.

5. Agravo regimental desprovido (AgRg no AREsp 140.217/SP, Terceira Turma, DJe 03/06/2014) [g. n.]

26. Na hipótese específica da adjudicação compulsória, a prescrição das parcelas inadimplidas, por atingir apenas a pretensão e não o direito subjetivo como tal, não tem o condão de ensejar o reconhecimento da inexistência da dívida e a quitação do saldo devedor. Nesse sentido: REsp n. 1.694.322/SP, Terceira Turma, DJe 13/11/2017; AgInt no REsp n. 2.090.429/SP, Quarta Turma, DJe 3/11/2023.

27. No que tange à teoria do adimplemento substancial, deve-se pontuar que essa construção teórica "tem por objetivo precípuo impedir que o credor resolva a relação contratual em razão de inadimplemento de ínfima parcela da obrigação. A via judicial para esse fim é a ação de resolução contratual." (REsp n. 1.622.555/MG, Segunda Seção, DJe 16/03/2017).

28. Embora não disponha de previsão legal expressa, a teoria do adimplemento substancial é uma decorrência da boa-fé objetiva que deve nortear as relações negociais; nesse sentido, busca assegurar a preservação do contrato quando a parcela do inadimplemento mostrar-se desprezível quando cotejada com o que já foi adimplido.

29. Havendo o inadimplemento de um número relativamente reduzido de parcelas decorrentes do compromisso de compra e venda de bem imóvel, pode-se, ao menos por hipótese, cogitar a aplicação da teoria do adimplemento substancial, de modo que o promitente vendedor seja compelido a ingressar em juízo para a resolução do contrato. Isso, todavia, não elide o fato, objetivamente considerado, de que não houve a quitação integral do preço pelo promitente comprador.

30. Saliente-se, ainda, que os efeitos da aplicação da teoria do adimplemento substancial à adjudicação compulsória podem ser nefastos: produzir-se-ia um incentivo ao inadimplemento das últimas parcelas contratuais, na medida em que, por meio dela, o promitente comprador poderia obter a regularização da situação do imóvel sem a quitação do preço. Essa possibilidade é evidentemente incompatível com a boa-fé contratual.

5. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

31. Na hipótese, como já mencionado ao início deste voto, os recorrentes pretendem a adjudicação compulsória mesmo que não tenha ocorrido a quitação integral do valor avençado no contrato de promessa de compra e venda celebrado com a parte adversa.

32. É incontroverso o fato de que parte considerável do preço convencionado pelo imóvel (cerca de 80%) foi devidamente pago, tampouco existindo dúvidas acerca da ocorrência de prescrição relativamente à pretensão de cobrança, pela promitente vendedora, dos valores inadimplidos.

33. Há, porém, óbice intransponível à pretensão. Pelos fundamentos anteriormente expostos, a teoria do adimplemento substancial é inaplicável à adjudicação compulsória, que exige a quitação integral do preço, ainda que tenha ocorrido a prescrição das parcelas que perfazem o saldo devedor.

34. Inviabilizada a adjudicação compulsória, os recorrentes dispõem de dois caminhos para a regularização da situação do imóvel: a celebração de acordo com a recorrida, de tal modo que essa última se proponha à outorga da escritura definitiva, ou o ajuizamento de ação de usucapião, se estiverem presentes os requisitos legalmente exigidos para o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

6. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

Sem honorários recursais, diante da ausência de fixação de verba honorária em grau recursal pelo Tribunal de origem.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0211153-5

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.207.433 / SP

Número Origem: 10015128720228260306

PAUTA: 03/06/2025

JULGADO: 03/06/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ADRIANO SCABIN VILLA
RECORRENTE : MARCIA BREANZA VILLA
ADVOGADO : MARCELO MARIN - SP264984
RECORRIDO : J. T. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : PEDRO ALBERTO DE SALLES - SP109297

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 (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.