



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1841341 - RN (2019/0296183-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ARTUR MARINHO DE MEDEIROS
AGRAVANTE : MONICA MELO LIMA DE MEDEIROS
ADVOGADOS : MARGARIDA ARAÚJO SEABRA DE MOURA - RN000397
GABRIELLE TRINDADE MOREIRA DE AZEVEDO -
RN009679
HEITOR EDUARDO CABRAL BEZERRA - RN012300
ANNA CLARA MIRANDA DE AZEVEDO PEIXOTO -
RN012434
MANUELLA MOURA BEZERRA - RN012553
AGRAVADO : ELIZABETH GLEDES SIQUEIRA BASILIO
ADVOGADO : PAULA DE KÁCIA ARAÚJO GASTÃO - RN004896
INTERES. : LASARO LEITE DE MENEZES
INTERES. : VALDENICE FARIAS DA SILVA LEITE
ADVOGADOS : KALEB CAMPOS FREIRE - RN003675
RODRIGO RIBEIRO ROMANO - RN009365
JOSÉ AUGUSTO BARBALHO SIMONETTI - RN009512
INTERES. : SCHIAVO DURVAL FERNANDES ALVARES
ADVOGADO : RODRIGO DE SALES CABRAL BARRETO - RN004197
INTERES. : RONALDO BEZERRA CELINO
ADVOGADO : EDWIGES ARAÚJO MAGALHÃES - RN004089
INTERES. : DEE ANNA ZOOK
ADVOGADO : TELES MÁRCIO DOS SANTOS - RN002242
INTERES. : MILENA FERNANDES DE SOUSA MELO ALVARES
ADVOGADOS : JOSÉ WILSON ARNALDO DA CÂMARA GOMES NETTO -
RN000484
RENATO ALEXANDRE MACIEL GOMES NETTO -
RN003486

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SÚMULA 283 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. DECISÃO MANTIDA.

1. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido, embora objeto de embargos de declaração. Para alcançar a sua anulação, a parte deve arrolar entre os seus fundamentos a violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, na esteira da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória. Óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. Nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil, não se conhece de recurso cujas razões não impugnam especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida. Aplicação da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1841341 - RN(2019/0296183-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **ARTUR MARINHO DE MEDEIROS**
AGRAVANTE : **MONICA MELO LIMA DE MEDEIROS**
ADVOGADOS : **MARGARIDA ARAÚJO SEABRA DE MOURA - RN000397**
GABRIELLE TRINDADE MOREIRA DE AZEVEDO - RN009679
HEITOR EDUARDO CABRAL BEZERRA - RN012300
ANNA CLARA MIRANDA DE AZEVEDO PEIXOTO - RN012434
MANUELLA MOURA BEZERRA - RN012553
AGRAVADO : **ELIZABETH GLEDES SIQUEIRA BASILIO**
ADVOGADO : **PAULA DE KÁCIA ARAÚJO GASTÃO - RN004896**
INTERES. : **LASARO LEITE DE MENEZES**
INTERES. : **VALDENICE FARIAS DA SILVA LEITE**
ADVOGADOS : **KALEB CAMPOS FREIRE - RN003675**
RODRIGO RIBEIRO ROMANO - RN009365
JOSÉ AUGUSTO BARBALHO SIMONETTI - RN009512
INTERES. : **SCHIAVO DURVAL FERNANDES ALVARES**
ADVOGADO : **RODRIGO DE SALES CABRAL BARRETO - RN004197**
INTERES. : **RONALDO BEZERRA CELINO**
ADVOGADO : **EDWIGES ARAÚJO MAGALHÃES - RN004089**
INTERES. : **DEE ANNA ZOOK**
ADVOGADO : **TELES MÁRCIO DOS SANTOS - RN002242**
INTERES. : **MILENA FERNANDES DE SOUSA MELO ALVARES**
ADVOGADOS : **JOSÉ WILSON ARNALDO DA CÂMARA GOMES NETTO - RN000484**
RENATO ALEXANDRE MACIEL GOMES NETTO - RN003486

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SÚMULA 283 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. DECISÃO MANTIDA.

1. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido, embora objeto de embargos de declaração. Para alcançar a sua anulação, a parte deve arrolar entre os seus fundamentos a violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, na esteira da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória. Óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil, não se conhece de recurso cujas razões não impugnam especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida. Aplicação da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ARTUR MARINHO DE MEDEIROS e MÔNICA MELO LIMA DE MEDEIROS contra decisão que conheceu e negou provimento ao recurso especial, por ausência de prequestionamento; incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça; não impugnação de fundamentos autônomos do acórdão; alinhamento com a orientação da sua jurisprudência, atraindo a Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça (e-STJ, fls. 998-1008).

Nas razões do presente agravo interno (e-STJ, fls. 1025-1052), alega, em síntese, que o art. 932, IV, do Código de Processo Civil não autoriza a negativa monocrática no caso, pois o recurso não contraria súmula, repetitivo ou incidente, requerendo apreciação colegiada.

Aponta ter feito o prequestionamento, em embargos de declaração, dos arts. 17, 330, II, 337, XI e 485, VI do Código de Processo Civil e dos arts. 113, 167, § 2º, 187, 422, 1.196 a 1.224, 1.227, 1.338, 1.241 a 1.247 do Código Civil, afastando as Súmulas 282 e 284 do Supremo Tribunal Federal.

Sustenta que não incide a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, pois a controvérsia é jurídica. Há a possibilidade de nova valoração de fatos incontroversos, como incapacidade absoluta, existência de escrituras e de decisão de reintegração.

Registra ter impugnado os fundamentos determinantes, afastando a Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal. Os dispositivos não citados eram reforços argumentativos e a ilegitimidade ativa seria suficiente para infirmar o acórdão de origem.

Argumenta a não aplicação da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça, porque o recurso se funda na alínea “a” do art. 105, III, da Constituição Federal e haveria distinção pela ilegitimidade ativa e pela ausência de posse da parte autora.

No mérito, sustenta ilegitimidade ativa da autora diante da nulidade do seu contrato por incapacidade absoluta e inexistência de posse. Defende a usucapião com soma de posses e boa-fé na cadeia aquisitiva.

Na sua impugnação ao agravo interno (e-STJ, fls. 1056-1062), a parte agravada aduz que houve mera reprodução das razões do recurso especial, sem ataque específico aos fundamentos da decisão, defendendo o não conhecimento pela Súmula 182 do Superior Tribunal de Justiça. Afirma inovação indevida e reafirma nulidades das escrituras e inexistência de usucapião suficiente.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de ação de anulação de ato jurídico em que ELISABETH GLEDES BASÍLIO SIQUEIRA pleiteia a nulidade de escrituras e o cancelamento de registros da transferência de propriedade dos lotes 1 e 2, quadra C,

do Loteamento Jardim América, alegando procuração e instrumentos com assinaturas falsas, com perícia grafotécnica confirmando as falsidades (e-STJ, fls. 3-7).

A sentença julgou improcedente tanto “a pretensão da opoente e a exceção de usucapião” quanto “o pedido vertido na Ação Anulatória” (e-STJ, fls. 575-589).

O Tribunal de origem reformou a sentença, por maioria. Reconheceu a nulidade absoluta das escrituras, cancelou os seus registros e os subsequentes. Afastou a boa-fé de terceiros como fator de convalidação e a usucapião por ausência de preenchimento de seus requisitos prévios à ação (e-STJ, fls. 762-774).

Embargos de declaração foram parcialmente providos para reconhecer nulidade do contrato particular da parte autora por incapacidade absoluta à época da promessa de compra e venda, mantendo as nulidades já declaradas, sem alteração do núcleo decisório principal sobre os vícios insanáveis (e-STJ, fls. 848-854 e 888-892).

Inicialmente, nos termos da Súmula 568 do Superior Tribunal de Justiça, “o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema”. Logo, inexistia óbice à negativa de provimento ao recurso especial, por decisão singular, já que o acórdão recorrido se alinha à orientação desta Corte Superior.

Por outro lado, os arts. 7º, 330, II, 337, XI, 485, VI, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508 do Código de Processo Civil e os arts. 113, 167, § 2º, 187, 422, 1.196, 1.201, 1.224, 1.227, 1.338, e 1.241, 1.242, 1.243, 1.244, 1.245 e 1.246 do Código Civil, supostamente violados, não foram apreciados pelo Tribunal de origem, o que obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal e da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

Para a anulação da decisão do Tribunal de origem, seria necessária a veiculação no recurso especial da ocorrência de afronta ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, o que não se verificou. Cabe à parte provocar, nas instâncias ordinárias, o debate das questões federais suscitadas no recurso especial e, na hipótese de omissão pela Corte de origem na sua apreciação, valer-se do recurso integrativo próprio. Persistindo a falta, há de se invocar violação à norma de regência dos embargos de declaração, sem o qual falta ao inconformismo do recurso o indispensável requisito do prequestionamento, consistente na emissão de juízo de valor objetivo acerca das questões de direito levantadas no recurso especial. O preenchimento do requisito se admite na forma implícita tão-somente quando o ponto tenha sido decidido de que não paire dúvida sobre qual dispositivo legal norteou o acórdão recorrido, não sendo essa, todavia, a hipótese dos autos. Nesse sentido, trilham os julgados do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA RECURSAL DA

AUTORA. 1. Reconsidera-se, em parte, a decisão monocrática anteriormente proferida, porquanto analisando o recurso especial percebe-se não ser caso de incidência dos óbices das Súmulas 211/STJ e 282/STF no tocante à possibilidade de alteração ex officio do valor da causa, com a consequente análise do ponto. 2. O entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de ser possível a alteração do valor da causa, de ofício, pelo Juízo. Precedentes. 3. Quanto à alegação de preclusão para discussão do valor da causa, a ausência de enfrentamento da matéria inserta no dispositivo apontado como violado pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF para ambas as alíneas. 3.1. Nas razões do especial deixou a parte recorrente de apontar eventual violação do artigo 1.022 do CPC/15, quanto a matéria, a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto ao tema. 4. Agravo interno parcialmente provido para reconsiderar, em parte, a decisão agravada para, de plano, conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial, com acréscimo de fundamentação (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.696.501/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211 DO STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC). VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NECESSIDADE DE ARGUIÇÃO. NÃO JULGAMENTO DE MÉRITO DA DEMANDA. AÇÃO RESCISÓRIA. DESCABIMENTO. EXTINÇÃO DO PROCESSO. SÚMULA N. 240 DO STJ. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A ausência de debate acerca dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza o conhecimento da matéria na instância especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ. 2. Somente a indevida rejeição dos embargos de declaração opostos ao acórdão recorrido para provocar o debate da corte de origem acerca de dispositivos de lei considerados violados que versam sobre temas indispensáveis à solução da controvérsia permite o conhecimento do recurso especial em virtude do prequestionamento ficto, previsto no art. 1.025 do CPC, desde que, nas suas razões, seja arguida violação do art. 1.022 do mesmo diploma processual. 3. Não é cabível ação rescisória contra sentença ou decisão que não julga o mérito da demanda. 4. 'A extinção do processo, por abandono da causa pelo autor, depende de requerimento do réu' (Súmula n. 240 do STJ). 5. 'Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida' (Súmula n. 83 do STJ). 6. Agravo interno desprovido (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.433.979/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 11/2/2025, DJEN de 17/2/2025.)

No mais, como consignado na decisão agravada, ainda que assim não o fosse, o Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu pela legitimidade da parte recorrida; pela nulidade do negócio jurídico; e pela não ocorrência do tempo necessário para a concessão de usucapião. Assim, foi decidido (e-STJ, fls. 766-774):

Compulsando os autos observo se tratar de ação anulatória na qual postula a suplicante pela anulação de escrituras públicas e consequente cancelamento dos registros respectivos, referente à venda dos lotes 01 e 02, Quadra C, do Loteamento Jardim América, Nova Parnamirim/RN, que redundou na transferência dos citados bens imóveis para o réu, Ronaldo Bezerra Celino, e posteriormente para os demais demandados, litisconsortes passivos (Artur Marinho de Medeiros e Outros). Consoante narrado na exordial, a demandante adquiriu os lotes de terreno referidos à Srª Dee Ana Zook, cidadã norte-americana, mediante contratos de compra e venda acostados às fls. 09/12, sem que, contudo, houvesse promovido a transferência para o seu nome junto ao Cartório de Registro Imobiliário. Relata que foi surpreendida ao tomar conhecimento de que o réu, Ronaldo Bezerra Celino, em 11/04/2002, utilizando-se de uma procuração inautêntica, teria forjado a aquisição de tais bens, promovendo fraudulentamente a lavratura de escrituras públicas com assinatura falsa, junto ao 2º Cartório Judiciário da Comarca de São Gonçalo do Amarante/RN. Melhor elucidando, alega a inicial que o réu, Ronaldo Bezerra Celino, utilizando procuração contendo assinatura falsa da S. Dee Ana Zook - em nome de quem ainda permaneciam registrados os imóveis referidos -, constituindo como sua procuradora a Sra Florípedes Munford, para efeito de negociar os bens em questão, teria confeccionado as escrituras públicas de venda desses imóveis para o nome do demandado, Ronaldo Bezerra Celino, com a assinatura igualmente falsa da mencionada suposta procuradora Florípedes Munford. Em sede de contestação (fls. 45/49), sustentou o requerido Ronaldo Bezerra Celino, que a procuração não seria falsa, justificando apenas a existência de mero equívoco na identificação do número das fls. do livro cartorário no qual a procuração teria sido assentada. Chamados a integrar o feito, os demais litisconsortes passivos apresentaram contestação às fls. 279/292 e fls. 314/323, defendendo a condição de terceiros adquirentes de boa-fé, destacando que teriam atendido a todos os requisitos exigidos pelo Código Civil e pela Lei de Registros Públicos, para as transferências de propriedade a si promovidas. Tecidas, pois, tais considerações, passo ao cotejo do acervo probatório. Do conteúdo dos documentos que integram os autos, observo que o laudo pericial realizado (fls. 150/153), reconheceu que as referidas escrituras impugnadas pela autora, foram confeccionadas contendo assinaturas inautênticas da parte vendedora envolvida no negócio. Sobre esse aspecto, dispõe o artigo 145 do Código Civil de 1916, vigente à época da celebração do negócio, que: (...) Desse modo, a constatação da falsidade da assinatura da vendedora do imóvel, constitui fato que invalida os efeitos da escritura pública confeccionada, tornando-a nula de pleno direito, porquanto ausente pressuposto de regularidade do negócio jurídico, que é a declaração de vontade do agente em conformidade com a norma legal. Em consequência de não ter adquirido validade no mundo jurídico, sendo nula de pleno direito, as escrituras produzidas contaminam de nulidade todos os atos subsequentes nelas originados, praticados na cadeia de transmissão de propriedade do imóveis de que tratam. Ademais, ouvida a respeito a testemunha Florípedes Munford, consoante Termo de Audiência de fls. 96/97, esta afirmou expressamente que jamais recebeu procuração da Srª Dee Ana Zook, bem como nunca fez negócio com o réu, Ronaldo Bezerra Celino, corroborando as conclusões do laudo pericial de fls. 150/153, que concluiu pela falsidade das assinaturas da procuradora nas escrituras que transmitiram a propriedade dos lotes para o nome do suplicado, Ronaldo Bezerra. Registre-se ainda, que a Srª Dee Ana Zook também participou da instrução processual ao interpor oposição, refutando que tenha vendido os lotes a quem quer que seja. Todavia, por força do laudo pericial de fls. 196/199, restou constatada a autenticidade da assinatura da Srª Dee Ana Zook nos contratos de transferência dos lotes para a autora, Elisabeth

Glêdes Basílio Siqueira, denotando a legitimidade desta na defesa dos direitos e interesses em debate nos autos. Nesse contexto, o que se extrai é que a propriedade do réu, Ronaldo Bezerra, não se constituiu de forma lícita, e por isso não se perfectibilizou, tendo em vista a nulidade dos títulos de transmissão de propriedade confeccionadas em seu nome, sem o conhecimento e o consentimento da então proprietária dos lotes, conforme assento no registro imobiliário. In casu, por ter havido vício de consentimento quanto ao negócio jurídico que teria transmitido a propriedade dos lotes para o réu, foram confeccionadas escrituras públicas ao arrepio da lei, lhe faltando um dos requisitos essenciais, que era a autenticidade da assinatura de uma das partes figurantes no negócio. Por consequência, os negócios translativos acerca da propriedade dos imóveis, por meio da suposta procuradora da proprietária registral, possui inequívoco vício de existência. Ausente, portanto, a efetiva manifestação de vontade necessária para perfectibilizar a concessão de poderes à outorgada Florípedes Munford, inexistentes também o são, via de consequência, os negócios de compra e venda dos imóveis firmados pela falsa procuradora. De efeito, sendo declarados nulos ou inexistentes os negócios e atos jurídicos em análise, a partir da confecção das escrituras em favor do réu, prevalece de toda maneira a situação de direito das partes e dos imóveis antes existente, sob a qual não recai mácula ou irregularidade. Noutro pórtico, não se pode olvidar que, em se tratando, como de fato de trata, de pedido de declaração de nulidade absoluta, fundada em violação de forma prescrita em lei e em violação de solenidade essencial para validade do negócio (incisos III e IV do art. 145 do Código Civil/1916), passível o reconhecimento até mesmo de ofício, por se tratar de matéria de ordem pública, a teor do artigo 146, parágrafo único, do Código Civil de 1916, atual artigo 168, parágrafo único, do Código vigente. De fato, a nulidade absoluta, diferentemente da anulabilidade, deve ser pronunciada de ofício pelo juiz e seu efeito é "ex tunc", retroagindo à data do negócio, para lhe negar efeitos. Ademais, no que pertine a alegada boa-fé dos terceiros adquirentes, oportuno elucidar que o caso retrata venda a non domino, ou seja, "o transmitente não é dono da coisa, mas o adquirente está na convicção de que trata com o proprietário, pois o título é instrumentalmente perfeito e seria capaz de iludir qualquer pessoa naquela situação" (FARIAS, Cristiano Chaves de e ROSENVALD, Nelson – Direitos Reais. 6ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 294). Todavia, mesmo que o adquirente a non domino tenha efetuado o registro do título, esta condição não impede que o verdadeiro proprietário reivindique a coisa, uma vez que no Brasil, o legislador conferiu à informação constante no registro público presunção relativa, conforme preceitua o art. 859 do CC/1916: "presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu". Outrossim, nos termos do art. 860 do regime civilista anterior, atual artigo 1.247, a aludida presunção pode ser desfeita, em hipóteses como a dos autos, em que evidenciada a falsidade ou o erro do registro de propriedade. (...) Nessa toada, embora não se olvide da boa-fé dos terceiros adquirentes, "a venda de bem feita por procurador a quem não foram outorgados poderes para realizar o negócio apresenta vício insanável, não sendo possível prestigiar a boa-fé daquele que, em venda sucessiva, adquire o imóvel de pessoa em cujo nome o imóvel foi registrado (R Esp 62308/SP, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/06/1999, DJ 27/09/1999 p. 93)". (R Esp 1440752, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, decisão publicada em 01/07/2015). (...) Ademais, nos termos do art. 214 da Lei de Registros Públicos/LRP (Lei nº 6.015/73), "as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta". Assim, não obstante presente, ou pelo menos não se negue, a boa-fé dos terceiros adquirentes, os atos jurídicos celebrados mediante criminosa falsificação das

assinaturas do vendedor são absolutamente nulos, desprovidos de validade e de formalidade substancial, insanáveis por qualquer forma, e por isso não admitem convalidação. No mais, quanto a alegada prescrição aquisitiva sustentada nas contrarrazões de apelo, entendo que, embora o § 5º do mesmo artigo 214 da Lei de Registros Públicos assente que, "A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel", não há nos autos elementos que permitam evidenciar o preenchimento pelos apelados (terceiros adquirentes), das condições de usucapião do imóvel, capazes de afastar a decretação da nulidade do registro, sobretudo o atinente ao lapso temporal necessário, que deve ser preexistente à propositura da presente ação. Nessa ordem, evidenciada a existência de vício insanável (compra e venda mediante utilização de procuração falsa), impõe-se a decretação de nulidade das escrituras públicas nos termos do pedido inicial, sendo também declarados nulos e cancelados os efeitos de todos os registros subsequentes, restando facultado aos terceiros adquirente de boa-fé a indenização correspondente, voltando-se contra aquele que os prejudicou praticando ato fraudulento. Ante ao exposto, sem opinamento ministerial, conheço e dou provimento ao apelo para, reformando a sentença recorrida, declarar a nulidade absoluta das escrituras públicas de compra e venda, referente à alienação dos imóveis identificados na exordial, realizadas junto ao Segundo Cartório Judiciário de São Gonçalo de Amarante/RN, lavradas no Livro nº 41, fls. 39v a 42, e 42 a 44v, sendo também declarados nulos e cancelados os efeitos de todos os registros subsequentes, invertendo-se os ônus da sucumbência.

Diante deste quadro, a revisão das premissas adotadas no julgado demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Acrescentou-se, igualmente, que a parte recorrente não impugnou todos os fundamentos do acórdão recorrido, não havendo, sequer, apontado violação dos arts. 145, III e IV, 146, parágrafo único, e 859 do Código Civil de 1916; e 214, caput, e § 5º, da Lei 6.015 de 1973, utilizados como razões de decidir. Assim, inviável o provimento do especial, também, por aplicação da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.

Por fim, o entendimento do Tribunal de origem está alinhado à orientação do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o fato de os compradores estarem de boa-fé não afasta a nulidade do ato. A propósito, os julgados:

A venda de bem feita por procurador a quem não foram outorgados poderes para realizar o negócio apresenta vício insanável, não sendo possível prestigiar a boa-fé daquele que, em venda sucessiva, adquire o imóvel de pessoa em cujo nome o imóvel foi registrado.

(REsp n. 62.308/SP, relator Ministro Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/6/1999, DJ de 27/9/1999, p. 93.)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REIVINDICATÓRIA. PROCURAÇÃO FALSA. NULIDADE ABSOLUTA. VÍCIO QUE SE TRANSMITE AOS NEGÓCIOS SUCESSIVOS. ALEGAÇÃO DE BOA-FÉ. IMPOSSIBILIDADE.

1. É vedada a esta Corte apreciar violação a dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.

2. A falta de prequestionamento em relação aos arts. 5º, 47, 325, 467 e 475-N do CPC impede o conhecimento do recurso especial.

Incidência da súmula 211/STJ.

3. Não há falar em ilegitimidade passiva para a causa, pois, conforme esclarecido pelo Tribunal de origem, os recorrentes são proprietários de parte remanescente do imóvel, e se obrigaram, em função das transferências sucessivas da área, a responder pela evicção em face dos adquirentes do terreno.

4. Tratando-se de uso de procuração falsa, de pessoa falecida, vício insanável que gera a nulidade absoluta do contrato de compra e venda firmado com o primeiro réu, as demais venda sucessivas também são nulas, pois o vício se transmite a todos os negócios subsequentes, independente da arguição de boa-fé dos terceiros.

5. Não houve violação ao art. 2º do CPC, pois o julgado recorrido não conferiu qualquer direito à viúva de Otaviano Malaquias da Silva, reconhecendo, apenas, que ela não participou do negócio nulo.

6. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 1.166.343/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13/4/2010, DJe de 20/4/2010.)

Então, concluiu que não há, portanto, dúvidas de que a invalidação da procuração implica a nulidade do título executivo e da compra e venda do imóvel daí decorrente, ressalvado o direito à indenização aos compradores de boa-fé. Também, em concordância com o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, nos contratos de compra e venda de imóvel, o ato nulo não é passível de prescrição. Nessa direção:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE REGISTRO PÚBLICO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ÔNUS DA PROVA. SUPOSTA INVERSÃO NO ÂMBITO RECURSAL. TRIBUNAL DE ORIGEM QUE SE UTILIZOU DA REGRA GERAL. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NO PONTO. ESCRITURA PÚBLICA. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE. COMPROVAÇÃO DE SIMULAÇÃO. NULIDADE DE PARTE DO REGISTRO QUE SE IMPÕE, QUANTO AO ASPECTO SOBRE O QUAL RECAIU O VÍCIO DO ATO. DESCONSTITUIÇÃO DESSA CONCLUSÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DECADÊNCIA. INEXISTÊNCIA. ATO NULO INSUSCETÍVEL DE CONVALIDAÇÃO PELO DECURSO DO TEMPO. SÚMULA 83/STJ. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO NA HIPÓTESE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

2. Não se desconhece que o ônus da prova seja regra de instrução. Contudo, "apenas devem merecer a atenção do julgador nas hipóteses de ausência ou de insuficiência de esclarecimento acerca da matéria fática - ônus da prova sob a ótica objetiva, de modo que devem ser consideradas regras de julgamento incidentes, em caráter residual, apenas com a finalidade de evitar a inexistência de decisão sobre o litígio, ocasião em que se deverá investigar a quem cabia a prova - ônus da prova sob a ótica subjetiva"(REsp 1.698.696/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/8/2018, DJe

17/8/2018).

3. No caso em apreço, infere-se que o Tribunal de origem não procedeu à inversão ou distribuição dinâmica do ônus probatório, como alegam os recorrentes, mas tão somente concluiu que os réus, ora insurgentes, não se desincumbiram da faculdade de comprovar as suas próprias alegações, de terem comprado o imóvel do autor. O fato de a Corte estadual ter tido conclusão diversa da que chegou o Juízo de primeiro grau, no tocante ao ônus da prova, não significa que procedeu à sua inversão no âmbito do recurso de apelação, não havendo que se falar, assim, em indevida inversão do ônus da prova no âmbito da apelação.

4. A modificação do entendimento consignado pelo Tribunal a quo (de estar comprovada a ocorrência de simulação suficiente a anular parte do registro constante da escritura pública de compra e venda do imóvel objeto do feito), demandaria necessariamente o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que não se admite nesta instância extraordinária, em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

5. Em relação à decadência, verifica-se que o entendimento da Corte estadual encontra-se em conformidade com a jurisprudência do STJ, segundo a qual "a simulação gera nulidade absoluta do negócio jurídico simulado, insuscetível, portanto, de prescrição ou decadência, nos termos dos arts. 167 e 169 do CC/2002" (EDcl no AgRg no Ag 1.268.297/RS, Rel. Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/5/2019, DJe 4/6/2019). Súmula 83/STJ.

6. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese ora examinada.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.783.796/RO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/10/2019, DJe de 5/11/2019.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE NULIDADE DE ATO REGISTRAL. VENDA "A NON DOMINO". CELEBRAÇÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM BASE EM PROCURAÇÃO COM QUALIFICAÇÃO ERRÔNEA DOS OUTORGANTES. NEGLIGÊNCIA DO CARTÓRIO. FRAUDE.

1. Polêmica em torno da existência, validade e eficácia de escritura pública de compra e venda do imóvel dos demandantes, lavrada em Tabelionato por terceiros que atuaram como vendedores com base em procuração pública também fraudada, constando, inclusive, dados errôneos na qualificação dos outorgantes, efetivos proprietários, como reconhecido pelas instâncias de origem.

2. Deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC/73 se faz de forma genérica, não havendo a demonstração clara dos pontos do acórdão que se apresentam omissos, contraditórios ou obscuros, senão a pretensão de que esta Corte Superior analise os embargos de declaração para dali extrair aquilo que, por ventura, a parte recorrente entenda não tenha sido bem analisada quando do julgamento dos embargos.

3. Não há falar na incidência do prazo quadrienal previsto no art. 178, §9º, inciso V, "b", do CC/16, voltado à anulação de contratos com base em vícios do consentimento, quando sequer consentimento houve por parte dos autores, que foram surpreendidos pela venda "a non domino" do seu imóvel.

4. Escritura de compra e venda realizada com base em procuração na qual constam nomes incorretos do casal proprietário, troca de numeração de documentos pessoais, utilização de número de identidade de outro Estado. Questões fático-probatórias. Insindicabilidade.

5. Negligência do Tabelião que, ao confeccionar a escritura pública de compra e venda, não conferiu os dados dos supostos alienantes.

6. Nulidade do registro mantida. 7. Insindicável o valor arbitrado pela instância de origem a título de honorários com base no §4º do art. 20 do CPC/73 que não se revela exacerbado, atraindo-se o enunciado 7/STJ.

8. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(REsp n. 1.748.504/PE, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 14/5/2019, DJe de 21/5/2019.)

Enfim, como assentado, encontrando-se o acórdão recorrido em consonância com a orientação desta Corte Superior, não há o que se reformar, esbarrando o presente recurso no óbice da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Aglnt no REsp 1.841.341 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0296183-0

Número de Origem:

00116195320048200001	116195320048200001	20140240621	20140240621000100
20140240621000200	20140240621000300	20140240621000400	20140240621000401
20140240621000402	20140240621000500	20140240621000600	20140240621000700

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do Aglnt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LASARO LEITE DE MENEZES

RECORRENTE : VALDENICE FARIAS DA SILVA LEITE

ADVOGADOS : KALEB CAMPOS FREIRE - RN003675

RODRIGO RIBEIRO ROMANO - RN009365

JOSÉ AUGUSTO BARBALHO SIMONETTI - RN009512

RECORRENTE : SCHIAVO DURVAL FERNANDES ALVARES

ADVOGADO : RODRIGO DE SALES CABRAL BARRETO - RN004197

RECORRENTE : ARTUR MARINHO DE MEDEIROS

RECORRENTE : MONICA MELO LIMA DE MEDEIROS

ADVOGADOS : MARGARIDA ARAÚJO SEABRA DE MOURA - RN000397

GABRIELLE TRINDADE MOREIRA DE AZEVEDO - RN009679

ANNA CLARA MIRANDA DE AZEVEDO PEIXOTO - RN012434

MANUELLA MOURA BEZERRA - RN012553

RECORRIDO : ELIZABETH GLEDES SIQUEIRA BASILIO

ADVOGADO : PAULA DE KÁCIA ARAÚJO GASTÃO - RN004896

INTERES. : RONALDO BEZERRA CELINO

ADVOGADO : EDWIGES ARAÚJO MAGALHÃES - RN004089

INTERES. : DEE ANNA ZOOK

ADVOGADO : TELES MÁRCIO DOS SANTOS - RN002242

INTERES. : MILENA FERNANDES DE SOUSA MELO ALVARES

ADVOGADOS : JOSÉ WILSON ARNALDO DA CÂMARA GOMES NETTO -
RN000484
RENATO ALEXANDRE MACIEL GOMES NETTO - RN003486

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ARTUR MARINHO DE MEDEIROS
AGRAVANTE : MONICA MELO LIMA DE MEDEIROS
ADVOGADOS : MARGARIDA ARAÚJO SEABRA DE MOURA - RN000397
GABRIELLE TRINDADE MOREIRA DE AZEVEDO - RN009679
HEITOR EDUARDO CABRAL BEZERRA - RN012300
ANNA CLARA MIRANDA DE AZEVEDO PEIXOTO - RN012434
MANUELLA MOURA BEZERRA - RN012553
AGRAVADO : ELIZABETH GLEDES SIQUEIRA BASILIO
ADVOGADO : PAULA DE KÁCIA ARAÚJO GASTÃO - RN004896
INTERES. : LASARO LEITE DE MENEZES
INTERES. : VALDENICE FARIAS DA SILVA LEITE
ADVOGADOS : KALEB CAMPOS FREIRE - RN003675
RODRIGO RIBEIRO ROMANO - RN009365
JOSÉ AUGUSTO BARBALHO SIMONETTI - RN009512
INTERES. : SCHIAVO DURVAL FERNANDES ALVARES
ADVOGADO : RODRIGO DE SALES CABRAL BARRETO - RN004197
INTERES. : RONALDO BEZERRA CELINO
ADVOGADO : EDWIGES ARAÚJO MAGALHÃES - RN004089
INTERES. : DEE ANNA ZOOK
ADVOGADO : TELES MÁRCIO DOS SANTOS - RN002242
INTERES. : MILENA FERNANDES DE SOUSA MELO ALVARES
ADVOGADOS : JOSÉ WILSON ARNALDO DA CÂMARA GOMES NETTO - RN000484
RENATO ALEXANDRE MACIEL GOMES NETTO - RN003486

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026