SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2059032 - MG (2023/0068576-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	JULIO CESAR MENESES ROCHA VILACA
RECORRENTE	:	ROSANA FARIA DE VASCONCELOS VILACA
ADVOGADOS	:	RUBIA MARQUES DE SOUZA PINTO - MG084612
		ANNA HELOISA RIBEIRO SILVA - MG184777
RECORRIDO	:	NORTE SUL REALIZACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADO	:	IZABELA MANSUR HENRIQUES - MG104089

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REGISTROS PÚBLICOS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. NULIDADE ABSOLUTA DO TÍTULO DE PROPRIEDADE. ARGUIÇÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA. POSSIBILIDADE. ART. 214 DA LEI Nº 6.015/73. DESNECESSIDADE DE AÇÃO AUTÔNOMA. PRESUNÇÃO RELATIVA DO REGISTRO. ART. 1.245, § 2º, DO CÓDIGO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. *ERROR IN PROCEDENDO*. RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO DE ORIGEM. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se, em ação de imissão na posse, a alegação de nulidade absoluta do título de propriedade pode ser analisada como matéria de defesa ou se demanda o ajuizamento de ação autônoma para desconstituir o registro imobiliário.

2. A presunção de propriedade emanada do registro imobiliário, conforme o art. 1.245, § 2º, do Código Civil, é relativa (*juris tantum*), e não absoluta, podendo ser ilidida por prova em contrário, notadamente pela demonstração de nulidade de pleno direito do título que lhe deu causa.

3. Nos termos do art. 214 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), a nulidade de pleno direito do registro, uma vez provada, invalida-o,

Documento eletrônico VDA52441512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/11/2025 18:05:23
Publicação no DJEN/CNJ de 24/11/2025. Código de Controle do Documento: cd4ea8a5-2194-4670-bffc-369303aa7655

independentemente de ação direta, o que autoriza sua arguição e reconhecimento incidental no bojo da ação petitória, como tese de defesa. Precedentes do STJ.

4. Configura erro de procedimento (*error in procedendo*) e negativa de prestação jurisdicional a recusa do Tribunal de origem em analisar o mérito da alegação de nulidade absoluta do registro, sob o fundamento da necessidade de ação própria, por violar o dever de enfrentar argumento capaz de, em tese, infirmar a conclusão adotada (art. 489, § 1º, IV, do CPC).

5. A análise do recurso não demanda o reexame de fatos e provas, mas a correta qualificação jurídica da questão e a interpretação da legislação federal aplicável, afastando-se o óbice da Súmula 7/STJ.

6. Recurso especial conhecido e provido para cassar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento, com a análise da matéria de defesa suscitada.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52441512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/11/2025 18:05:23
Publicação no DJEN/CNJ de 24/11/2025. Código de Controle do Documento: cd4ea8a5-2194-4670-bffc-369303aa7655

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2059032 - MG (2023/0068576-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	JULIO CESAR MENESES ROCHA VILACA
RECORRENTE	:	ROSANA FARIA DE VASCONCELOS VILACA
ADVOGADOS	:	RUBIA MARQUES DE SOUZA PINTO - MG084612
		ANNA HELOISA RIBEIRO SILVA - MG184777
RECORRIDO	:	NORTE SUL REALIZACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADO	:	IZABELA MANSUR HENRIQUES - MG104089

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REGISTROS PÚBLICOS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. NULIDADE ABSOLUTA DO TÍTULO DE PROPRIEDADE. ARGUIÇÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA. POSSIBILIDADE. ART. 214 DA LEI Nº 6.015/73. DESNECESSIDADE DE AÇÃO AUTÔNOMA. PRESUNÇÃO RELATIVA DO REGISTRO. ART. 1.245, § 2º, DO CÓDIGO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. *ERROR IN PROCEDENDO*. RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO DE ORIGEM. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se, em ação de imissão na posse, a alegação de nulidade absoluta do título de propriedade pode ser analisada como matéria de defesa ou se demanda o ajuizamento de ação autônoma para desconstituir o registro imobiliário.

2. A presunção de propriedade emanada do registro imobiliário, conforme o art. 1.245, § 2º, do Código Civil, é relativa (*juris tantum*), e não absoluta, podendo ser ilidida por prova em contrário, notadamente pela demonstração de nulidade de pleno direito do título que lhe deu causa.

3. Nos termos do art. 214 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), a nulidade de pleno direito do registro, uma vez provada, invalida-o, **independentemente de ação direta**, o que autoriza sua arguição e

Documento eletrônico VDA52186643 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:07
Código de Controle do Documento: a8d51cb0-f9f6-4d17-a6c3-62176d46779b

reconhecimento incidental no bojo da ação petitória, como tese de defesa. Precedentes do STJ.

4. Configura erro de procedimento (*error in procedendo*) e negativa de prestação jurisdicional a recusa do Tribunal de origem em analisar o mérito da alegação de nulidade absoluta do registro, sob o fundamento da necessidade de ação própria, por violar o dever de enfrentar argumento capaz de, em tese, infirmar a conclusão adotada (art. 489, § 1º, IV, do CPC).

5. A análise do recurso não demanda o reexame de fatos e provas, mas a correta qualificação jurídica da questão e a interpretação da legislação federal aplicável, afastando-se o óbice da Súmula 7/STJ.

6. Recurso especial conhecido e provido para cassar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento, com a análise da matéria de defesa suscitada.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JULIO CÉSAR MENESES ROCHA VILAÇA e ROSANA FARIA DE VASCONCELOS VILAÇA (JÚLIO CÉSAR e outra) contra acórdão proferido pela 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. PRELIMINAR. DESERÇÃO. REJEIÇÃO. JUSTIÇA GRATUITA. CONCESSÃO. MÉRITO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REGISTRO. ESTELIONATO. AUSÊNCIA DE PROVAS. ALUGUEIS. ARBITRAMENTO. TERMO INICIAL. NOTIFICAÇÃO. VALOR. APURAÇÃO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. JUROS E CORREÇÃO. TERMO INICIAL. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. ART. 85, § 2º, DO CPC. PARÂMETROS DE FIXAÇÃO. PERCENTUAL MANTIDO.*
> *I - Nas hipóteses em que a apelação não possui o efeito suspensivo automático, a forma correta para que seja requerido é aquela definida no § 3° do referido artigo 1.012 do CPC/2015, por meio de petição em separado e não nas próprias razões recursais.*
> *II – Juntados documentos demonstrando a hipossuficiência da parte apelante, faz-se necessária a concessão dos benefícios da gratuidade.*
> *III – A ação de imissão de posse, fundada no direito de propriedade, se destina a tutelar o direito de quem detenha título de domínio sobre um bem, mas se vê privado de exercer as faculdades a ele inerentes, em*

Documento eletrônico VDA52186643 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:07
Código de Controle do Documento: a8d51cb0-f9f6-4d17-a6c3-62176d46779b

virtude de embaraço criado pelo alienante ou por terceiro que exerça posse injusta.
IV - Em se tratando de uma ação petitória, fundada no direito real, comprovada a propriedade do bem, além da posse injusta do atual possuidor, a parte requerente faz jus à imissão na sua posse.
V - Em relação ao termo inicial dos juros de mora e da correção monetária, em se tratando de obrigação positiva e líquida, como no caso dos autos, a mora opera-se ex re, consoante o disposto no art. 397 do CCB/2002.
VI - O art. 85 do CPC define os critérios para fixação dos honorários advocatícios, estabelecendo, para tanto, parâmetros quantitativos e qualitativos.
VII - Evidenciado que os honorários sucumbenciais foram fixados em consideração às diretrizes estabelecidas na norma legal, é de rigor a rejeição da pretensão recursal visando sua majoração.
RECURSO NÃO PROVIDO PELOS RÉUS E PARCIALMENTE PROVIDO PELO AUTOR. (e-STJ, fls. 447/448).

Após esse julgamento, foram opostos embargos de declaração por JÚLIO CÉSAR e outra, os quais foram acolhidos parcialmente, apenas para correção de erro material (e-STJ, fls. 485-488).

Posteriormente, JÚLIO CÉSAR e outra opuseram novos embargos de declaração, para fins de prequestionamento, os quais foram rejeitados, com imposição de multa de 1% sobre o valor da causa, nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, VILACA e outra apontaram **(1)** violação dos arts. 405, 104, 117, 166 a 169, 186 e 927, 1.214, 1.216, 1.268 do Código Civil, bem como dos arts. 85, 489, IV, e 891 do CPC; **(2)** negativa de prestação jurisdicional, por ausência de enfrentamento das teses sobre nulidade do negócio jurídico e sobre o título aquisitivo nulo; e **(3)** divergência jurisprudencial entre o TJMG e outros tribunais acerca da nulidade de registros decorrentes de atos ilícitos.

NORTE SUL REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. – ME (NORTE SUL) apresentou contraminuta (e-STJ, fls. 669-675).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

CONHEÇO do recurso especial, que merece prosperar.

Documento eletrônico VDA52186643 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:07
Código de Controle do Documento: a8d51cb0-f9f6-4d17-a6c3-62176d46779b

De acordo com a moldura fática dos autos, na origem o caso cuida de ação de imissão na posse cumulada com cobrança e arbitramento de aluguéis, ajuizada por NORTE SUL contra JÚLIO CÉSAR e outra, relativamente ao imóvel localizado na Rua Élson Nunes de Souza, nº 245, apartamento 401, Bairro Castelo, em Belo Horizonte/MG, adquirido pela autora mediante registro no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Capital.

Os réus alegaram que foram vítimas de estelionato praticado por Leonardo Henrique Damas Trotta, o qual teria intermediado permuta envolvendo o imóvel litigioso, sem possuir legítima propriedade sobre o bem. Sustentaram que o referido Leonardo, ao indicar o representante da empresa autora, transferiu o apartamento com base em procuração revogada, produzindo um negócio jurídico nulo e sem eficácia translativa de domínio.

A sentença julgou procedente o pedido inicial, determinando a imissão da autora na posse e condenando os réus ao pagamento de aluguéis mensais de R$ 435,00 (quatrocentos e trinta e cinco reais), desde julho de 2018, com correção monetária e juros, além de custas e honorários fixados em 10% sobre o valor da causa.

Em grau recursal, o TJMG rejeitou a preliminar de deserção, concedeu gratuidade da justiça aos apelantes e manteve a sentença, com pequena alteração quanto ao termo inicial dos aluguéis (25/8/2017) e à forma de cálculo dos honorários, afirmando que o título de propriedade da autora, registrado regularmente, prevalece enquanto não declarada judicialmente sua nulidade.

Os embargos de declaração opostos foram parcialmente acolhidos apenas para corrigir erro material quanto ao percentual de honorários (10% sobre o valor da causa), e os embargos subsequentes, voltados ao prequestionamento das nulidades e da ilicitude do negócio, foram rejeitados com multa por serem considerados meramente protelatórios.

Inconformados, os recorrentes interpuseram recurso especial, sustentando que o negócio jurídico de transmissão foi simulado e fraudulento, e que, portanto, não poderia gerar posse ou propriedade à parte adversa, por vício de consentimento e ilicitude do objeto.

Assim, o recurso especial visa a reforma do acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, o qual manteve a procedência da ação de imissão de posse ajuizada pela recorrida.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve violação dos arts. 104, 117, 166 a 169, 186, 927, 405, 1.214, 1.216 e 1.268 do Código Civil, bem como dos arts. 85 e 489, IV, do CPC e dos arts. 5º, X, LIV e LV, 6º, *caput*, e 93, IX da CF, em virtude da omissão do Tribunal de origem quanto a nulidade do negócio jurídico e ao reconhecimento da fraude na transferência do imóvel; (ii) a imissão na posse pode ser deferida com base em

Documento eletrônico VDA52186643 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:07
Código de Controle do Documento: a8d51cb0-f9f6-4d17-a6c3-62176d46779b

título aquisitivo supostamente nulo, ainda não declarado judicialmente inválido; (iii) há dissídio jurisprudencial entre o acórdão recorrido e precedentes do STJ sobre os efeitos da nulidade absoluta do registro imobiliário e do negócio jurídico praticado a non domino; e (iv) deve ser reconhecida a negativa de prestação jurisdicional diante da ausência de manifestação sobre questões prequestionadas nos embargos de declaração.

O TJMG concluiu que, à luz do art. 1.245, § 2º, do Código Civil, a presunção de domínio decorrente do registro imobiliário somente poderia ser afastada mediante ação própria, reputando incabível a discussão acerca da nulidade do título de propriedade no âmbito da ação petitória.

Por sua vez, os recorrentes afirmam violação dos arts. 214 da Lei nº 6.015/1973, 166, 168, 169 e 1.245, § 2º, do Código Civil, bem como do art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, ao sustentarem ser plenamente possível o reconhecimento da nulidade absoluta do registro imobiliário como matéria de defesa, independentemente da propositura de ação autônoma.

(1) Violação dos arts. 405, 104, 117, 166 a 169, 186 e 927, 1.214, 1.216, 1.268 do Código Civil, bem como dos arts. 85, 489, IV, e 891 do CPC

O cerne da questão é a aparente colisão entre a presunção de propriedade emanada do registro (art. 1.245, § 2º, do CC) e a possibilidade de arguição de nulidade de pleno direito independentemente de ação direta (art. 214 da Lei de Registros Públicos).

O acórdão recorrido, ao se fundamentar exclusivamente na primeira norma, conferiu-lhe um alcance absoluto que não possui, ignorando o regime das nulidades e a jurisprudência pacífica desta Corte Superior.

Com efeito, a presunção de veracidade e de propriedade oriunda do registro imobiliário é **relativa (*juris tantum*)**, e não absoluta. Ela subsiste até que se prove o contrário, e a alegação de nulidade absoluta do título causal é precisamente um dos meios postos à disposição da parte para elidir tal presunção.

O art. 214 da Lei nº 6.015/73 é claro ao dispor que ***as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta***. A expressão "independentemente de ação direta" significa que a nulidade pode ser reconhecida de forma incidental, no bojo de qualquer processo em que a validade do registro seja relevante para a solução da lide, inclusive como matéria de defesa em ações petitórias.

Documento eletrônico VDA52186643 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:07
Código de Controle do Documento: a8d51cb0-f9f6-4d17-a6c3-62176d46779b

Exigir que a parte ajuíze uma ação anulatória autônoma para só então poder se defender em uma ação de imissão na posse representa não apenas um formalismo excessivo e contrário à economia processual, mas uma violação frontal do dispositivo legal supracitado.

Ademais, a alegação dos recorrentes é de que o título é nulo de pleno direito. Nos termos dos arts. 166 e 168 do Código Civil, a nulidade absoluta é matéria de ordem pública, cognoscível de ofício pelo juiz e que não se convalida com o tempo. A recusa do Tribunal de origem em analisar tal alegação configura, portanto, uma negativa de prestação jurisdicional, violando também o dever de fundamentação analítica previsto no art. 489, § 1º, IV, do CPC, pois não enfrentou argumento que, em tese, poderia infirmar completamente a conclusão adotada.

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é firme nesse sentido, reconhecendo a possibilidade de declaração incidental de nulidade do registro. Vejamos:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA CONEXA COM A AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIROS. RESTRIÇÕES . LEI N. 5.709/1971. NULIDADE DE DIREITO MATERIAL . ART. 243 DO CPC. INAPLICABILIDADE. PRONÚNCIA DA NULIDADE DE OFÍCIO . POSSIBILIDADE. REGULARIZAÇÃO DA SOCIEDADE. FUNCIONAMENTO NO BRASIL. CONVERSÃO DA ÁREA RURAL EM URBANA . RENOVAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. POSSIBILIDADE. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. ESCRITURA PÚBLICA DECLARADA NULA . VIABILIDADE. EFEITOS. INSTRUMENTO PARTICULAR DE TRANSMISSÃO DA POSSE. PROCEDÊNCIA . 1. As nulidades processuais são regidas por regras próprias que as diferem das nulidades de direito material. Estas, por sua vez, quando absolutas, são concretizações de interesse público superior e que não coincide com o das partes, de modo que podem ser declaradas independentemente dos requisitos para o reconhecimento das nulidades processuais. O art . 243 do Código de Processo Civil cuida de nulidades processuais, inaplicável, portanto, ao desate de controvérsias relacionadas a nulidades de negócios jurídicos. 2. À falta de condições da ação - como a legitimidade ativa -, não pode o magistrado avançar no direito material conflituoso, mesmo que se trate de nulidade absoluta de negócio jurídico, devendo, nesse caso, extinguir o processo sem exame de mérito. As condições da ação também dizem respeito a questões de ordem pública que devem ser, de ofício e com precedência, examinadas pelo juiz, nos termos do art . 301, § 4º, do CPC. Caso contrário, o sistema não se sustenta, tamanha seria sua inconsistência interna. 3.* ***Porém, havendo ação conexa que foi julgada no mérito pela mesma sentença (no caso, imissão na posse), é permitido ao juiz ou tribunal conhecer de ofício, incidentalmente, da nulidade absoluta que inquinava o negócio***

Documento eletrônico VDA52186643 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:07
Código de Controle do Documento: a8d51cb0-f9f6-4d17-a6c3-62176d46779b

jurídico, independentemente de ação direta ajuizada especialmente a essa finalidade . Doutrina e precedentes. Aplicação dos arts. 214 e 216 da Lei de Registros Publicos*. 4 . A validade do negócio jurídico sujeita-se à lei sob cuja égide foi ele celebrado. A lei posterior não invalida as relações de direito válidas nem avigora as inválidas definitivamente constituídas. Se o ato jurídico não atendeu às exigências legais da época de sua prática, não haverá convalescença na hipótese de norma posterior dispensar ou deixar de impor o descumprido requisito (MAXIMILIANO, Carlos. Direito intertemporal ou teoria da retroatividade das leis . Rio de Janeiro: Editora Freitas Bastos, 1946, p. 35-37). 5. O negócio jurídico nulo não se convalesce com a passagem do tempo e nem é suscetível de confirmação pelas partes . Porém, isso não impede que, depois de removido o óbice que gerou a nulidade do negócio, as partes renovem o ato antes nulo, inclusive com efeitos retroativos, sem os vícios que antes inquinavam o contrato. Tal conclusão se extrai da mesma lógica de direito intertemporal segundo a principiologia do tempus regit actum. É dizer, se é verdade que o direito futuro não convalida ato jurídico nulo praticado no passado, também é certo que o direito pretérito e já superado não invalida ato praticado no futuro, muito menos tem a força de impedir a prática de ato disciplinado por um novo cenário normativo. 6 . Assim, não mais existindo o óbice legal que antes invalidava o ato, as partes contratantes podem renovar o negócio jurídico outrora nulo sem incorrer nos mesmos vícios e, em razão da autonomia da vontade, manifesta ou tácita, fazer retroagir os efeitos da renovação à origem da relação negocial. 7. No caso em exame, a alienação do imóvel em questão foi legal, haja vista a regularização posterior da sociedade com a respectiva rerratificação da compra e venda entre Sinmedia e Dianorte e a alienação ao Sr. Godau ter sido realizada na vigência de norma local que considerava o imóvel como urbano, não submetido, portanto, às restrições da Lei n . 5.709/1971. 8. Não fosse por isso, a assertiva segundo a qual o negócio jurídico nulo é desprovido de qualquer efeito é um evidente exagero . Na verdade, os efeitos de que é desvestido o negócio nulo são aqueles próprios para os quais o ato foi praticado, não havendo empeço a que, em razão da própria natureza das coisas, outro efeito a ele possa ser atribuído, desde que não afronte lei imperativa. Assim, mesmo que se considere nula a escritura pública de compra e venda, o documento pode ser considerado à conta de ato particular apto a gerar direito à posse, o que já seria o bastante para viabilizar a procedência do pedido deduzido em ação de imissão, sobretudo contra terceiros que não detêm nem justo título nem boa-fé. 9. A ação de imissão na posse é de natureza petitória e tem como fundamento, geralmente, a propriedade imóvel, mas não exclusivamente . Não só o proprietário pode lançar mão dessa ação para o ingresso originário na posse, mas outros que, tendo título inapto à transmissão imediata da propriedade, já têm direito à posse em razão desse título. Doutrina e precedentes. 10. Recurso especial a que se dá provimento .*

Documento eletrônico VDA52186643 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:07
Código de Controle do Documento: a8d51cb0-f9f6-4d17-a6c3-62176d46779b

(REsp 1.273.955/RN, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Julgamento: 24/4/2014, QUARTA TURMA, DJe 15/8/2014 – sem destaques no original)

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA E MATRÍCULA DE TERRENOS (LOTES 9 E 10) LOCALIZADOS EM CAPÃO DA CANOA/RS - FALSIDADE DE ASSINATURA NOS TÍTULOS TRANSMISSIVOS DE PROPRIEDADE CONSTANTE DOS REGISTROS IMOBILIÁRIOS REALIZADOS QUANDO EM VIGOR O DIPLOMA CIVILISTA DE 1916 - ARGUIÇÃO, COMO MATÉRIA DE DEFESA, DO IMPLEMENTO DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA NO TOCANTE AO LOTE 10 - TRIBUNAL A QUO QUE MODIFICOU A SENTENÇA A FIM DE JULGAR IMPROCEDENTE A DEMANDA ANULATÓRIA ANTE A DECLARAÇÃO DE QUE OS IMÓVEIS FORAM ABSORVIDOS PELA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - PRONUNCIAMENTO EXARADO DE OFÍCIO RELATIVAMENTE AO LOTE 9 - RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELO AUTOR.Hipótese: Controvérsia que se subsume à possibilidade de se declarar, de ofício, a prescrição aquisitiva da propriedade, no bojo de ação anulatória movida por proprietário que teve sua assinatura forjada por falsários os quais, fazendo uso de títulos que ensejaram as escrituras públicas nº 13540 e 13608, transferiram direito alheio como sendo próprio (venda a non domino). 1. ***As informações constantes de registro público possuem presunção relativa, nos termos do caput do art . 214 da Lei de Registros Publicos - "as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta" - porém, consoante o § 5º do referido dispositivo "a nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel"****.A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais, contra o anterior proprietário, consubstanciando o exercício da posse* ad usucapionem *pelo interregno temporal exigido por lei. A presunção de legitimidade do registro, associada à boa-fé do adquirente, culmina por excepcionar a intransigência da regra geral de que o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, tampouco convalesce pelo decurso do tempo. Na hipótese, é irrefutável a boa-fé dos adquirentes dos lotes 9 e 10, pois, além dessa ser presumida por expressa disposição legal (art . 490, parágrafo único, do Código Civil de 1916), verifica-se que foram enganados por falsários mediante a utilização de título aparentemente justo capaz de iludir qualquer pessoa naquela situação. 2. No ordenamento jurídico brasileiro, existem duas formas de prescrição: a extintiva e a aquisitiva.2 .1 A prescrição extintiva, prescrição propriamente dita, conduz à perda do direito de ação por seu titular negligente, ao fim de certo lapso de tempo. A prescrição aquisitiva, por sua vez, faz com que um determinado direito seja adquirido pela inércia e pelo lapso temporal, sendo também chamada de usucapião. Ambas têm em comum os elementos tempo e inércia do titular, mas enquanto*

Documento eletrônico VDA52186643 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:07
Código de Controle do Documento: a8d51cb0-f9f6-4d17-a6c3-62176d46779b

na primeira eles dão lugar à extinção do direito, na segunda produzem a sua aquisição.A legislação que instituiu o § 5º do artigo 219 do Código de Processo Civil não estabeleceu qualquer distinção em relação à espécie de prescrição . Contudo, tal diferenciação é imprescindível sob pena de ocasionar insegurança jurídica, além de violação aos princípios do contraditório e ampla defesa, pois, no processo de usucapião, o direito de defesa assegurado ao confinante é impostergável, eis que lhe propicia oportunidade de questionar os limites oferecidos ao imóvel usucapiendo.O dispositivo constante do art. 219, § 5º está intimamente ligado às causas extintivas, conforme expressamente dispõe o art. 220 do CPC:"o disposto no artigo anterior aplica-se a todos os prazos extintivos previstos na lei", sendo que a simples leitura dos arts . 219 e 220 do CPC demonstra a impropriedade de se pretender projetar os ditames do § 5º do art. 219 para as hipóteses de usucapião.Usucapião e prescrição constituem institutos díspares, sendo inadequada a aplicação da disciplina de um deles frente ao outro, vez que a expressão prescrição aquisitiva tem vínculos mais íntimos a fundamentos fáticos /históricos do que a contornos meramente temporais.2 .2 Na prescrição aquisitiva, ou usucapião, é indispensável que o postulante alegue seu direito, quer por via de ação própria, quer por exceção de domínio, nos termos da súmula 237/STF, "o usucapião pode ser arguido em defesa", não sendo dado ao magistrado declará-lo de ofício mediante a invocação do art. 219, § 5º, do CPC.O momento para a arguição da prescrição aquisitiva, sob pena de preclusão, é na contestação, uma vez que ante o princípio da igualdade das partes no processo, consoante o art. 128 do CPC, deve o juiz decidir a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte . 2.3 No caso, apenas no tocante ao lote 10 houve pedido para a declaração do direito à usucapião, o que denota a impossibilidade da declaração de ofício, pelo Tribunal de origem, a respeito da prescrição aquisitiva do lote 9.No que concerne ao lote 10, em razão de existir a alegação, na contestação, do direito à usucapião, imprescindível a esta Corte Superior promover a verificação dos requisitos legais utilizados pelo Tribunal de origem para a constatação da prescrição aquisitiva, especificamente o prazo legal (art. 551 do CC /1916) a ser aplicado na hipótese, uma vez que a presente ação foi proposta em 31/10/1995, o prazo legal utilizado pela Corte a quo foi o de 10 anos e a data considerada como termo inicial da posse dos réus 13/12/1983 .Tribunal a quo que não observa ter o legislador civilista de 1916, no artigo 551, previsto prazos de prescrição aquisitiva distintos para as hipóteses de estarem as partes ausentes (15 anos) ou presentes (10 anos). Necessidade de retorno dos autos ao Tribunal de origem para a verificação da adequada ocorrência de prescrição aquisitiva relativa ao lote 10.3. Recurso especial parcialmente provido para declarar incabível a aplicação da prescrição aquisitiva de ofício, com a consequente procedência da ação anulatória no tocante ao lote 9, e, relativamente ao

Documento eletrônico VDA52186643 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:07
Código de Controle do Documento: a8d51cb0-f9f6-4d17-a6c3-62176d46779b

> *lote 10, determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que analise detidamente a efetiva ocorrência da prescrição aquisitiva alegada como matéria de defesa .*
> (REsp 1.106.809/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Julgamento: 3/3/2015, QUARTA TURMA, DJe 27/4/2015)

Dessa forma, ao criar um óbice processual não previsto em lei e se recusar a analisar a questão de fundo (a validade do título), o TJMG cometeu um erro de procedimento e de julgamento (*error in procedendo* e *error in judicando*), violando a legislação federal invocada, de modo que o acórdão deve ser cassado e o processo deve voltar ao Tribunal para que seja analisada a nulidade arguida por JÚLIO CÉSAR e outra.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para cassar o v. acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais a fim de que, superado o óbice da necessidade de ação autônoma, proceda a novo julgamento do recurso de apelação, analisando o mérito da alegação de nulidade do título de propriedade, como entender de direito.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52186643 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:07
Código de Controle do Documento: a8d51cb0-f9f6-4d17-a6c3-62176d46779b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.059.032 / MG

Número Registro: 2023/0068576-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000211085717001 10000211085717002 10000211085717003 10000211085717004
51274847120188130024

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	JULIO CESAR MENESES ROCHA VILACA
RECORRENTE	:	ROSANA FARIA DE VASCONCELOS VILACA
ADVOGADOS	:	RUBIA MARQUES DE SOUZA PINTO - MG084612
		ANNA HELOISA RIBEIRO SILVA - MG184777
RECORRIDO	:	NORTE SUL REALIZACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADO	:	IZABELA MANSUR HENRIQUES - MG104089

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

TERMO

Documento eletrônico VDA52419422 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 00:54:11
Código de Controle do Documento: b49dc69e-8f74-455d-80f5-9c415f896643

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52419422 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 00:54:11
Código de Controle do Documento: b49dc69e-8f74-455d-80f5-9c415f896643