



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2323261 - SP(2023/0089842-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **HIRAM CARRARA NETO**
ADVOGADOS : **JOANY BARBI BRUMILLER - SP065648**
: **JULIANA CRISTINA MANSANO FURLAN - SP229481**
AGRAVADO : **MARCIA APARECIDA FAUSTINO DO NASCIMENTO**
ADVOGADA : **ZEZITA PEREIRA PORTO - SP083850**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. CANCELAMENTO DE REGISTRO PÚBLICO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, em ação declaratória de nulidade de negócio jurídico cumulada com cancelamento de registro público, interdito proibitório, tutela de urgência, reintegração de posse e bloqueio/indisponibilidade de matrícula, proposta pela inventariante do espólio de Osvaldo Faustino.

2. A sentença rejeitou a preliminar de decadência, julgou procedente o pedido para declarar a nulidade da escritura de compra e venda e determinar o cancelamento do registro da matrícula do imóvel, com a retomada da posse e propriedade pela autora, tornando definitiva a antecipação de tutela, e julgou improcedente a reconvenção por danos morais.

3. O acórdão recorrido negou provimento à apelação do réu, assentando que a escritura invocada é inexistente, conforme ofícios do Cartório de Cana Brava/MG, e, por isso, não teria validade nem eficácia para amparar o registro, mantendo a anulação da suposta compra e venda e dos registros respectivos, além de majorar a verba honorária para 20% do valor atualizado da causa.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve violação aos dispositivos legais apontados pelo recorrente, especialmente no que tange à alegada negativa de prestação jurisdicional, à desconconsideração da fé pública dos atos notariais e à presunção de veracidade dos documentos públicos.

5. O acórdão recorrido está fundamentado em razões constitucionais e infraconstitucionais autônomas, sendo aplicável a Súmula 126/STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quando não há interposição simultânea de recurso extraordinário.

6. Não se verificou negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido apresentou fundamentação suficiente para afastar as teses formuladas pelo recorrente, não sendo exigível a refutação minuciosa de todos os argumentos.

7. A presunção de veracidade dos atos notariais não é absoluta e pode ser afastada mediante prova em contrário, como ocorreu no caso concreto, em que se constatou a inexistência da escritura pública de compra e venda no cartório indicado.

8. O recorrente não demonstrou de forma suficiente a violação ou negativa de vigência aos dispositivos legais apontados, limitando-se a fazer referência genérica aos dispositivos sem fundamentação adequada.
9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.
-

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2323261 - SP(2023/0089842-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **HIRAM CARRARA NETO**
ADVOGADOS : **JOANY BARBI BRUMILLER - SP065648**
: **JULIANA CRISTINA MANSANO FURLAN - SP229481**
AGRAVADO : **MARCIA APARECIDA FAUSTINO DO NASCIMENTO**
ADVOGADA : **ZEZITA PEREIRA PORTO - SP083850**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. CANCELAMENTO DE REGISTRO PÚBLICO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, em ação declaratória de nulidade de negócio jurídico cumulada com cancelamento de registro público, interdito proibitório, tutela de urgência, reintegração de posse e bloqueio/indisponibilidade de matrícula, proposta pela inventariante do espólio de Osvaldo Faustino.
2. A sentença rejeitou a preliminar de decadência, julgou procedente o pedido para declarar a nulidade da escritura de compra e venda e determinar o cancelamento do registro da matrícula do imóvel, com a retomada da posse e propriedade pela autora, tornando definitiva a antecipação de tutela, e julgou improcedente a reconvenção por danos morais.
3. O acórdão recorrido negou provimento à apelação do réu, assentando que a escritura invocada é inexistente, conforme ofícios do Cartório de Cana Brava/MG, e, por isso, não teria validade nem eficácia para amparar o registro, mantendo a anulação da suposta compra e venda e dos registros respectivos, além de majorar a verba honorária para 20% do valor atualizado da causa.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve violação aos dispositivos legais apontados pelo recorrente, especialmente no que tange à alegada negativa de prestação jurisdicional, à desconsideração da fé pública dos atos notariais e à presunção de veracidade dos documentos públicos.
5. O acórdão recorrido está fundamentado em razões constitucionais e infraconstitucionais autônomas, sendo aplicável a Súmula 126/STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quando não há interposição simultânea de recurso extraordinário.
6. Não se verificou negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido apresentou fundamentação suficiente para afastar as teses formuladas pelo recorrente, não sendo exigível a refutação minuciosa de todos os argumentos.
7. A presunção de veracidade dos atos notariais não é absoluta e pode ser afastada mediante prova em contrário, como ocorreu no caso concreto, em que se constatou a inexistência da escritura pública de compra e venda no cartório indicado.
8. O recorrente não demonstrou de forma suficiente a violação ou negativa de vigência aos dispositivos legais apontados, limitando-se a fazer referência genérica aos dispositivos sem fundamentação adequada.
9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de Hiram Carrara Neto contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 745-749):

"Anulação de escritura com cancelamento de registro público. Escritura que teria materializado a relação negocial de compra e venda é originária de fraude, pois referência de que teria sido lavrada no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Cana Brava/MG não se faz presente. Ofício originário daquele serviço extrajudicial destacou que o livro e folhas referidos envolvem escritura declaratória que não tem nenhuma consistência com a compra e venda em referência, portanto, a escritura de compra e venda é efetivamente inexistente. Pretensão do apelante de validade e eficácia sem supedâneo. Questões outras sobre peculiaridades da atividade do apelante ou outros itens correlatos não têm pertinência com a demanda. Procedência da ação em condições de prevalecer, com anulação da suposta compra e venda e dos registros imobiliários respectivos. Sentença que se apresenta adequada. Apelo desprovido".

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 751-756), o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.022, parágrafo único, inciso II, do Código de Processo Civil e art. 93, inciso IX, da Constituição Federal, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional, já que o acórdão e os embargos de declaração não teriam enfrentado, de modo fundamentado, os documentos públicos e a certidão que indicariam a existência e validade da escritura questionada.

(ii) art. 215 do Código Civil e art. 3º da Lei 8.935/1994, pois teria sido desconsiderada a fé pública e a “prova plena” dos atos notariais, ao se manter a declaração de nulidade da escritura sem produção de prova idônea em contrário, quando os elementos apresentados indicariam presunção relativa de veracidade não derruída.

(iii) art. 405 do Código de Processo Civil (em conjunto com o art. 236 da Constituição Federal), pois os documentos e certidões emitidos por agentes com fé pública e a manifestação da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais teriam presunção de veracidade, que não poderia ser afastada sem fundamentação específica ou prova robusta, o que não teria ocorrido.

(iv) art. 215 do Código Civil e art. 3º da Lei 8.935/1994 (tese adicional), pois o Tribunal teria desconstituído a eficácia da escritura pública apenas com pressupostos fáticos e certidões pretéritas, apesar de superadas por certidão posterior e parecer correcional, o que violaria a presunção *juris tantum* dos atos notariais sem demonstração de vício intrínseco.

Contrarrazões ofertadas (e-STJ, fls. 796-800).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 801-803), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 806-811).

Contraminuta oferecida (e-STJ, fls. 814-817).

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a autora, inventariante do espólio de Osvaldo Faustino, alegou ter identificado invasão e esbulho em imóvel e constatado registro de compra e venda amparado em escritura pública que seria fraudulenta, supostamente lavrada em 2012 no Cartório de Cana Brava/MG e prenotada em 2017. Apontou distância incomum do local da lavratura, preço muito inferior ao de mercado, irregularidades no cartório mineiro e antecedentes funcionais do réu, e propôs ação declaratória de nulidade de negócio jurídico c/c cancelamento de registro público, interdito proibitório, tutela de urgência, reintegração de posse e bloqueio/indisponibilidade da matrícula.

A sentença rejeitou a preliminar de decadência, julgou procedente o pedido formulado para declarar a nulidade da escritura de compra e venda e determinar o cancelamento do registro n. 03 da matrícula 103.139, com a retomada da posse e da propriedade do imóvel pela autora, tornando definitiva a antecipação de tutela; e julgou improcedente a reconvenção por danos morais, condenando o réu em custas e honorários fixados em 10% do valor atualizado da causa (e-STJ, fls. 657-663).

No acórdão, o Tribunal negou provimento à apelação do réu, assentando que a escritura invocada é inexistente, conforme ofícios do Cartório de Cana Brava/MG, e, por isso, não teria validade nem eficácia para amparar o registro, mantendo a anulação da suposta compra e venda e dos registros respectivos; majorou a verba honorária para 20% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 745-749).

A irresignação não merece prosperar.

De início, entendo como inviável o conhecimento do apelo nobre quanto à alegada violação à norma do art. 95, inciso IX, da Constituição Federal, por pretensa ofensa à garantia fundamental de obrigatoriedade de fundamentação de decisões judiciais.

Na espécie, o acórdão recorrido está ancorado em fundamentos autônomos de natureza constitucional e infraconstitucional, de modo que caberia à parte irresignada proceder à interposição simultânea de REsp e de RE, mas não o fez, conforme certificado na forma devida.

Assim, incide no caso concreto o teor da Súmula 126/STJ: *“É inadmissível recurso especial, quando o acórdão recorrido assenta em fundamentos constitucional e infraconstitucional, qualquer deles suficiente, por si só, para mantê-lo, e a parte vencida não manifesta recurso extraordinário”*.

Em sequência, examino a alegada violação ao art. 1.022, II, do CPC. Sustenta-se que o acórdão recorrido teria sido genérico e omissivo, não enfrentando todos os argumentos apresentados nos embargos de declaração. A respeito da alegação de inadequação da tutela jurisdicional, deve-se enfatizar que não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente os argumentos formulados pelas partes. O dever de fundamentação se esgota na indicação do direito que entende cabível para solucionar a controvérsia posta no caso concreto, sendo adequada a motivação que, por si só, é suficiente para afastar as teses formuladas.

Apenas as omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão (v.g. AgInt no REsp 1.685.946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe de 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe de 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe de 19/3/2014).

Outrossim, impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"* (AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

Desse modo, não se vislumbra a existência de nenhum dos vícios dos art. 1.022, II, do CPC.

Entendo que o recorrente não logrou demonstrar nenhuma violação às normas dos arts. 215 do Código Civil, 405 do Código de Processo Civil e 3º da Lei 8.935/1994, tendo em

vista que o acórdão do Tribunal de origem foi proferido no âmbito de ação anulatória de escritura pública, com registro e disputa possessória, além de pretensão de danos morais deduzida em reconvenção, mediante a apreciação do suporte fático-probatório constante dos autos.

Para melhor compreensão da controvérsia, entendo como relevante o debate dos trechos a seguir transcritos do acórdão objurgado (e-STJ, fls. 748-749):

“A r. sentença apelada merece ser mantida. Inicialmente, a gratuidade de justiça concedida à autora/apelada deve prevalecer, pois referência genérica sobre questão patrimonial, sem lastro probatório, é insuficiente para desconstituir o benefício correspondente. 3. Quanto ao mérito, versam os autos sobre declaração de nulidade de escritura pública de compra e venda e subsequente registro na matrícula do imóvel. Com efeito, a ênfase que o apelante dá sobre a existência da escritura de compra e venda não tem supedâneo, haja vista que os ofícios de págs. 225 e 593 ressaltam a inexistência da escritura perante o Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Cana Brava/MG, conseqüentemente, o ato não tem existência no mundo jurídico. A alegação do apelante de que exercia sua atividade em locais diversos ou que a assinatura do falecido consta de forma clara no instrumento não tem consistência, além do que, manifestações genéricas e superficiais sobre a fé pública também não proporcionam embasamento. Ademais, ressaltando efetivamente a fé pública, o Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Cana Brava destacou a inexistência da escritura que teria sido celebrada naquele local, apontando, inclusive, o livro e folhas que abrangem uma escritura declaratória, não tendo nenhuma vinculação com a alegada compra e venda em referência. Assim, conjecturas e ilações mencionadas pelo apelante de que afrontariam disposições de lei sequer manifestação lógica se faz presente, optando por referência sem a consistência correspondente. Nesse contexto, nada existe para ser alterado na sentença em exame, pois o réu não comprovou a titularidade de domínio do imóvel, ante a inexistência de escritura, conseqüentemente, sem êxito a reconvenção. Desta forma, a manutenção da r. sentença é a medida que se impõe. Finalmente, em decorrência do desfecho da demanda, majora-se a verba honorária para 20% do valor atualizado da causa, em observância ao artigo 85, §11, do Código de Processo Civil. 3. Com base em tais fundamentos, nega-se provimento ao apelo.”

Nesse contexto, entendo como plenamente satisfatória a motivação do acórdão recorrido, de forma que o agravante não correlacionou eficientemente os argumentos recursais aos dispositivos apontados como violados (AgRg no AREsp 572.553/DF, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 12/2/2015, DJe de 19/2/2015).

A mera referência aos dispositivos legais sem a suficiente fundamentação demonstradora da violação ou negativa de vigência dos dispositivos legais resulta no desconhecimento do recurso especial (Agravado em Recurso Especial 1.871.253/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, in DJe de 09.08.2022).

Vale lembrar que o STJ não é uma terceira instância (AgInt no AREsp 1.343.618/PR, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023) revisora de fatos, mas sim uma Corte de precedentes cuja competência recursal precípua reside na interpretação da lei federal e na uniformização da jurisprudência em nível infraconstitucional.

Em conclusão, conclui-se que o recorrente não logrou demonstrar nas razões da irresignação a alegada vulneração ou negativa de vigência ao art. 215 do Código Civil, ao art. 405 do Código de Processo Civil e, ainda, ao art. 3º da Lei 8.935/1994.

Ante todo o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.
É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.323.261 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0089842-8

Número de Origem:

10063112017826022950000 10063188120178260229 20210001007049 20220000122287

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HIRAM CARRARA NETO

ADVOGADOS : JOANY BARBI BRUMILLER - SP065648

JULIANA CRISTINA MANSANO FURLAN - SP229481

AGRAVADO : MARCIA APARECIDA FAUSTINO DO NASCIMENTO

ADVOGADA : ZEZITA PEREIRA PORTO - SP083850

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026

