



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2636700 - MG
(2024/0171747-3)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : WALTRAUDT RENATE JOBSKI
ADVOGADO : EDUARDO ESCALEIRA FERNANDES - MG101422
AGRAVADO : JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E REGISTRO PÚBLICO. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPÍÃO EXTRAJUDICIAL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. COPROPRIEDADE PRÉ-EXISTENTE. UTILIZAÇÃO DA VIA PARA REGULARIZAÇÃO TRANSVERSA. OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 211 DO STJ E 283 E 284 DO STF. ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. A revisão da conclusão do Tribunal de origem — que considerou a via da usucapião extrajudicial inadequada por configurar tentativa de regularização da propriedade de forma transversa, visando burlar o princípio da continuidade e o sistema sucessório ordinário (inventário) — exige o reexame do contexto fático-probatório dos autos, procedimento vedado pela Súmula 7/STJ.

2. A incidência da Súmula 283/STF ocorre quando a parte recorrente deixa de impugnar fundamento autônomo e suficiente para manter o acórdão recorrido, no caso, a utilização do procedimento extrajudicial como meio de burla aos requisitos do sistema notarial e à tributação incidente sobre transmissões ordinárias, conforme previsto no Provimento n. 65/2017 do CNJ.

3. Considera-se deficiente a fundamentação do recurso especial que alega violação ao art. 1.022 do CPC de forma genérica, sem demonstrar especificamente os pontos omissos, contraditórios ou obscuros, o que atrai a Súmula 284/STF.

4. A aplicação de óbices sumulares que impedem o conhecimento do recurso pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica, por conseguinte, o exame do dissídio jurisprudencial (alínea "c"), ante a impossibilidade de exame da própria tese jurídica.

Agravo interno improvido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2636700 - MG
(2024/0171747-3)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : WALTRAUDT RENATE JOBSKI
ADVOGADO : EDUARDO ESCALEIRA FERNANDES - MG101422
AGRAVADO : JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E REGISTRO PÚBLICO. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. COPROPRIEDADE PRÉ-EXISTENTE. UTILIZAÇÃO DA VIA PARA REGULARIZAÇÃO TRANSVERSA. OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 211 DO STJ E 283 E 284 DO STF. ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. A revisão da conclusão do Tribunal de origem — que considerou a via da usucapião extrajudicial inadequada por configurar tentativa de regularização da propriedade de forma transversa, visando burlar o princípio da continuidade e o sistema sucessório ordinário (inventário) — exige o reexame do contexto fático-probatório dos autos, procedimento vedado pela Súmula 7/STJ.

2. A incidência da Súmula 283/STF ocorre quando a parte recorrente deixa de impugnar fundamento autônomo e suficiente para manter o acórdão recorrido, no caso, a utilização do procedimento extrajudicial como meio de burla aos requisitos do sistema notarial e à tributação incidente sobre transmissões ordinárias, conforme previsto no Provimento n. 65/2017 do CNJ.

3. Considera-se deficiente a fundamentação do recurso especial que alega violação ao art. 1.022 do CPC de forma genérica, sem demonstrar especificamente os pontos omissos, contraditórios ou obscuros, o que atrai a Súmula 284/STF.

4. A aplicação de óbices sumulares que impedem o conhecimento do recurso pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica, por conseguinte, o exame do dissídio jurisprudencial (alínea "c"), ante a impossibilidade de exame da própria tese jurídica.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por WALTRAUDT RENATE JOBSKI contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência, por analogia, das Súmulas n. 284/STF e n. 283/STF, bem como dos óbices das Súmulas n. 7/STJ e n. 211/STJ, e da ausência de cotejo analítico nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 255 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça (fls. 389-394).

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas a e c, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, que, em suscitação de dúvida registral, manteve a inviabilidade do processamento da usucapião extrajudicial, por configurar “regularização do registro e da propriedade do imóvel por via transversa” e “ofensa ao princípio da continuidade”, especialmente porque a requerente já era coproprietária do imóvel e inexistia óbice à transferência pelas vias ordinárias, com fundamento no Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (fls. 188; 197-200; 391-393).

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados (fls. 231-237). No STJ, os embargos de declaração contra a decisão monocrática foram igualmente rejeitados, com a reafirmação dos óbices sumulares e da inexistência de vícios de omissão, contradição, obscuridade ou erro material (fls. 409-413).

Nas razões do agravo interno, a parte agravante sustenta a tempestividade do agravo interno (publicação dos embargos de declaração em 02/03/2026 e interposição em 09/03/2026), à luz do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil (fl. 417).

No mérito, alega que a controvérsia é estritamente jurídica, a reclamar apenas a correta subsunção dos fatos fixados no acórdão recorrido ao art. 216-A da Lei n. 6.015/1973, motivo pelo qual a Súmula n. 7/STJ não incidiria (fls. 419-421).

Defende ter realizado o devido cotejo analítico com acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, demonstrando similitude fática e divergência jurídica quanto à possibilidade de utilização da usucapião extrajudicial mesmo quando existirem outras vias de regularização (fls. 421-422).

Afirma, ainda, que não subsiste fundamento autônomo não impugnado, porque a “inadequação da via” seria mera conclusão jurídica extraída de premissa ilegal (fls. 424-427).

Postula, ao final, a reconsideração da decisão para afastar os óbices e determinar o processamento do recurso especial ou, subsidiariamente, o provimento pelo colegiado (fls. 428-429).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

1) Da incidência da Súmula n. 7/STJ e da alegada reavaliação jurídica dos fatos

A agravante sustentou que a decisão monocrática aplicou indevidamente a Súmula n. 7/STJ, pois a controvérsia seria estritamente jurídica, limitada à correta subsunção da situação delineada no acórdão de origem ao art. 216-A da Lei n. 6.015/1973, sem necessidade de revolvimento probatório.

Afirmou que as premissas fáticas teriam sido expressamente fixadas pelo Tribunal estadual: copropriedade da requerente, alegação de posse qualificada sobre a totalidade e existência de outras vias (inventário) (fls. 419-420).

Contudo, sem razão.

A decisão monocrática registrou, com base em trechos do acórdão de origem, que a conclusão pela inadequação do procedimento extrajudicial decorreu de elementos concretos dos autos, ligados ao modo de utilização da usucapião como “regularização do registro e da propriedade do imóvel por via transversa”, com “ofensa ao princípio da continuidade”, acrescida da inexistência de óbice à transferência pelas vias ordinárias e da condição de coproprietária da requerente (fls. 391-393).

O Relator explicitou:

“a pretensão de reformar o entendimento firmado pelo Tribunal de origem demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, notadamente quanto à verificação dos óbices à transferência da integralidade do imóvel pelas vias ordinárias, à configuração da posse mansa, pacífica e com ânimo de dono por lapso temporal superior a 15 (quinze) anos e à própria dinâmica sucessória e dominial constante da matrícula (fls. 196-199)” (fl. 392).

Além disso, reafirmou que:

“o acórdão recorrido não afastou a possibilidade abstrata de usucapião extraordinária, nem negou a existência do procedimento extrajudicial previsto em lei; antes, concluiu, à luz de elementos concretos dos autos, pela inadequação da via administrativa no caso específico” (fl. 393).

O núcleo decisório, portanto, está assentado em premissas fático-probatórias relativas à finalidade prática do expediente eleito, ao princípio da

continuidade registral, à existência de meios ordinários sem impedimento e à própria dinâmica registral e sucessória, cuja revisão, na via especial, é obstada pela Súmula n. 7/STJ.

A tentativa de reconduzir o debate à “mera reavaliação” esbarra na necessidade de reexame das bases fáticas que sustentam a conclusão local de inadequação concreta da via. A orientação desta Corte, inclusive, impede a análise de dissídio quando presente o óbice da Súmula n. 7/STJ:

“A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.” (AgInt no AREsp 2320286/BA, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 30/08/2023, fl. 394).

Nessas condições, mantém-se a incidência da Súmula n. 7/STJ e afasta-se a tese de reavaliação jurídica de fatos incontroversos.

2) Do prequestionamento ficto, da Súmula n. 211/STJ e da alegada violação ao art. 1.022 do CPC

A agravante afirmou ter oposto embargos de declaração na origem apontando omissões, em especial quanto aos requisitos do art. 1.238 do Código Civil, e sustentou ter indicado violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil no recurso especial, razão pela qual deveria ser reconhecido o prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do Código de Processo Civil (fls. 423-424 e 427).

Mas, razão não lhe assiste.

A decisão monocrática foi clara ao registrar “fundamentação deficiente” na alegação de ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto “o recorrente limitou-se a mencionar genericamente o dispositivo, sem demonstrar, de forma precisa, quais pontos teriam permanecido omissos, contraditórios ou obscuros, apesar de instado a fazê-lo em embargos de declaração” (fl. 392).

Por analogia, aplicou-se a Súmula n. 284/STF: “Mostra-se deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC se faz de forma genérica...” (AgInt no AREsp 2024791/SP, DJe 24/08/2022, fl. 392). Na mesma linha, a ausência de debate específico e de decisão sobre a matéria, sob a ótica invocada, atraiu as Súmulas n. 282 e 356/STF e o óbice da Súmula n. 211/STJ (fl. 392).

Sem a demonstração concreta dos vícios e sem efetivo enfrentamento específico na origem, não se instaura o prequestionamento útil exigido para a abertura da instância especial. O art. 1.025 do Código de Processo Civil pressupõe embargos articulados e a indicação, no especial, da violação ao art. 1.022 de modo a evidenciar a omissão relevante; não se satisfaz com invocação genérica destituída de apontamentos precisos.

Ademais, os embargos de declaração no Superior Tribunal de Justiça foram rejeitados exatamente por inexistirem vícios e por buscarem rediscutir a matéria por via imprópria:

“os embargos de declaração são cabíveis apenas quando amparados em suposta omissão, contradição, obscuridade ou erro material [...] não se caracterizando via própria ao rejugamento da causa” (EDcl no REsp n. 1.891.577/MG, Terceira Turma, DJe 2/9/2022, fl. 412).

Por conseguinte, subsiste a incidência das Súmulas n. 284/STF e n. 211/STJ.

3) Do fundamento autônomo não impugnado e da Súmula n. 283/STF

A agravante alegou que não haveria fundamento autônomo capaz de manter a decisão, pois a “inadequação da via” seria mera conclusão jurídica derivada de premissa equivocada e, portanto, teria sido devidamente impugnada ao se enfatizar que o art. 216 -A da Lei n. 6.015/1973 não estabelece hierarquia entre vias de regularização, facultando a escolha pelo procedimento extrajudicial (fls. 424-425).

A despeito de tais alegações, não prospera o insurgimento.

O Relator consignou, de forma explícita, a subsistência de fundamento autônomo e suficiente não impugnado de modo específico, qual seja, “a inviabilidade do procedimento pela sua utilização como meio de burla aos requisitos do sistema registral e ao princípio da continuidade registral (fls. 197-199).

O julgador local afirmou, com base em premissas fáticas, que não havia óbice à transferência pelas vias ordinárias e que a requerente já era proprietária de parte do imóvel, o que tornaria inadequado o expediente eleito. O recorrente não logrou infirmar tal fundamento, atraindo o óbice da Súmula n. 283/STF, por analogia” (fl. 392).

A decisão reiterou, nos embargos declaratórios, que não houve negativa da existência do instituto; houve, sim, inadequação “à luz de elementos concretos dos autos” (fl. 410), e que o acórdão estadual enfrentou o tema com base no Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, cujo art. 13, § 2º, demanda justificativa do óbice à correta escrituração “para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão” (fls. 409-411).

A impugnação que se limita a afirmar a facultatividade abstrata do art. 216-A, caput, da Lei n. 6.015/1973, não enfrenta, de modo específico e suficiente, o fundamento concreto de inadequação pelo desvirtuamento do procedimento e pela violação ao princípio da continuidade, tal como afirmado no acórdão local:

“A bem da verdade, a pretensão da requerente volta-se à regularização do registro e da propriedade do imóvel por via transversa, em nítido descumprimento dos requisitos

registrais e da legislação tributária incidente na espécie, situação, repita-se, expressamente rechaçada pelo supracitado Provimento nº 65/CNJ/2017” (fls. 197-199; transcrito na decisão, fls. 391-393).

Ausente enfrentamento específico dessas premissas, mantém-se o óbice da Súmula n. 283/STF .

4) Do dissídio jurisprudencial e da ausência de cotejo analítico

A agravante afirmou ter realizado cotejo analítico com acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, destacando a similitude fática e a divergência jurídica quanto à possibilidade de utilização da usucapião extrajudicial mesmo havendo outras vias para regularização (fls. 421-422).

Contudo, sem razão.

A decisão monocrática registrou a “prejudicialidade pela incidência da Súmula n. 7/STJ ” e também pela falta de cumprimento dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, e 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido” (AgInt no AREsp 2320286/BA, DJe 30/08/2023, fl. 394).

Os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do art. 105 da CF impedem a análise recursal pela alínea "c" do mesmo dispositivo constitucional, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

Nesse sentido, é o que os seguintes julgados demonstram:

XI - Prejudicado o exame do recurso especial interposto pela alínea c do permissivo constitucional, pois a inadmissão do apelo proposto pela alínea a por incidência de enunciado sumular diz respeito aos mesmos dispositivos legais e tese jurídica.

(AgInt no AREsp n. 1.985.699/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 6/8/2024, DJEN de 23/12/2024.)

5. É pacífico o entendimento desta Corte superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

(AgInt no AREsp n. 2.683.103/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

Nesse ponto o recurso não prospera.

5) Da suposta premissa equivocada quanto à legalidade da usucapião extrajudicial

A agravante insistiu que a decisão teria partido de premissa equivocada ao tratar a usucapião extrajudicial como “via transversa” ou “burla”, contrariando o art. 216-A da Lei n. 6.015/1973 e o Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

Mas, razão não lhe assiste.

Nos embargos de declaração, o Relator deixou expresso que:

“a decisão embargada não assentou, em abstrato, nenhuma vedação à usucapião extrajudicial, tampouco a tratou como ‘burla’ per se. A decisão destacou, com base no acórdão estadual, que, à luz de elementos concretos dos autos, a via administrativa mostrou-se inadequada no caso específico, porque utilizada como ‘regularização do registro e da propriedade do imóvel por via transversa’, com ‘ofensa ao princípio da continuidade’, inexistindo óbice à transferência pelas vias ordinárias” (fls. 409-410).

Reiterou, ainda, que “de fato, ‘Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião...’ (art. 216-A, caput, Lei n. 6.015/1973, fl. 402). A decisão embargada, contudo, expressamente afirmou que não houve negativa da possibilidade abstrata do instituto ou do procedimento extrajudicial; apenas se concluiu pela inadequação da via no caso concreto” (fl. 411).

Nesse cenário, a linha argumentativa do agravo interno não desconstitui os fundamentos de que o acórdão estadual, interpretando o Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, identificou o uso indevido do procedimento como meio de “burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão” (art. 13, § 2º, Provimento n. 65/2017), conclusão não passível de revisão na via especial sem revolver fatos e provas (fls. 409-411, 392-393).

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.636.700 / MG

Número Registro: 2024/0171747-3

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10000231014879004 50328147020188130079

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

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WALTRAUDT RENATE JOBSKI

ADVOGADO : EDUARDO ESCALEIRA FERNANDES - MG101422

AGRAVADO : JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : WALTRAUDT RENATE JOBSKI

ADVOGADO : EDUARDO ESCALEIRA FERNANDES - MG101422

AGRAVADO : JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A TERCEIRA 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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026