



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2676729 - MT (2024/0230725-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **HÉLIO RODOLFO HILDEBRAND**
AGRAVANTE : **SONIA HELENA HILDEBRAND**
ADVOGADOS : **MARA SANDRA CANOVA MORAES - SP108178**
 : **MÉRCIA REJANE CANOVA FREITAS - SP190472**
 : **ADILSON FERRAZ - SP260573**
 : **ONOFRE CANOVA - SP032761**

AGRAVADO : **ELI JORGE HILDEBRAND**
AGRAVADO : **HEBE CRISTINA FERREIRA HILDEBRAND**
ADVOGADO : **FABIO JOSE RIBEIRO - SP329336**
INTERES. : **GIULIANO HILDEBRAND CARDINALI**
INTERES. : **ELI JORGE HILDEBRAND**
INTERES. : **HEBE CRISTINA FERREIRA HILDEBRAND**
INTERES. : **EUGENIO CARDINALI JUNIOR**
INTERES. : **TARITA HILDEBRAND CARDINALI**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM DIVISÃO DE IMÓVEL RURAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. REQUISITOS DA PRIMEIRA FASE PROCEDIMENTAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. A pretensão de reexame do quadro fático-probatório delineado pelas instâncias ordinárias para afastar a conclusão sobre a composição do condomínio e a desnecessidade de citação de terceiros, bem como para verificar a regularidade do recolhimento de custas processuais, encontra óbice na Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. A ação de divisão de terras particulares possui natureza dúplice e se desenvolve em duas fases distintas. A primeira, de cunho declaratório, limita-se à verificação da existência do condomínio, da titularidade das

partes e da divisibilidade do imóvel. Questões técnicas atinentes à demarcação, georreferenciamento, apresentação de memoriais descritivos e regularização de pendências registrais são próprias da segunda fase, de natureza executória, a ser realizada por meio de perícia. O acórdão que decide em conformidade com essa orientação alinha-se à jurisprudência desta Corte, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do Superior Tribunal de Justiça.

3. É pacífico o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja a interposição de recurso especial com fundamento na alínea c do permissivo constitucional.

4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 11 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2676729 - MT (2024/0230725-0)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE	: HÉLIO RODOLFO HILDEBRAND
AGRAVANTE	: SONIA HELENA HILDEBRAND
ADVOGADOS	: MARA SANDRA CANOVA MORAES - SP108178 MÉRCIA REJANE CANOVA FREITAS - SP190472 ADILSON FERRAZ - SP260573 ONOFRE CANOVA - SP032761
AGRAVADO	: ELI JORGE HILDEBRAND
AGRAVADO	: HEBE CRISTINA FERREIRA HILDEBRAND
ADVOGADO	: FABIO JOSE RIBEIRO - SP329336
INTERES.	: GIULIANO HILDEBRAND CARDINALI
INTERES.	: ELI JORGE HILDEBRAND
INTERES.	: HEBE CRISTINA FERREIRA HILDEBRAND
INTERES.	: EUGENIO CARDINALI JUNIOR
INTERES.	: TARITA HILDEBRAND CARDINALI

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM DIVISÃO DE IMÓVEL RURAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. REQUISITOS DA PRIMEIRA FASE PROCEDIMENTAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. A pretensão de reexame do quadro fático-probatório delineado pelas instâncias ordinárias para afastar a conclusão sobre a composição do condomínio e a desnecessidade de citação de terceiros, bem como para verificar a regularidade do recolhimento de custas processuais, encontra óbice na Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. A ação de divisão de terras particulares possui natureza dúplice e se desenvolve em duas fases distintas. A primeira, de cunho declaratório, limita-se à verificação da existência do condomínio, da titularidade das

partes e da divisibilidade do imóvel. Questões técnicas atinentes à demarcação, georreferenciamento, apresentação de memoriais descritivos e regularização de pendências registrais são próprias da segunda fase, de natureza executória, a ser realizada por meio de perícia. O acórdão que decide em conformidade com essa orientação alinha-se à jurisprudência desta Corte, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do Superior Tribunal de Justiça.

3. É pacífico o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja a interposição de recurso especial com fundamento na alínea c do permissivo constitucional.

4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HELIO RODOLFO HILDEBRAND e SONIA HELENA HILDEBRAND (HELIO e outra) contra decisão da Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, que não admitiu recurso especial, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, que impugnava acórdão proferido pela Quarta Câmara de Direito Privado do referido Tribunal, que manteve a sentença de procedência da Ação de Extinção de Condomínio e Divisão ajuizada por ELI JORGE HILDEBRAND e HEBE CRISTINA FERREIRA HILDEBRAND (ELI e outra), em acórdão assim ementado:

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E DIVISÃO DE TERRAS PARTICULARES JULGADA PROCEDENTE IMÓVEL RURAL EM CONDOMÍNIO PRELIMINAR NULIDADE DA SENTENÇA POR NÃO APRECIAÇÃO DE QUESTÕES ADUZIDAS NA CONTESTAÇÃO REJEITADAS NULIDADE POR AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DE LITISCONSORTE PASSIVA REJEITADA MÉRITO PRESENÇA DOS REQUISITOS À PROCEDÊNCIA DO PEDIDO ARTIGOS 588 E SEQUINTE DO CPC SENTENÇA MANTIDA RECURSO DESPROVIDO.

Na primeira fase da ação de divisão de terras particulares incumbe ao julgador verificar a titularidade da coisa, se esta é divisível (física e juridicamente), se todos os condôminos foram regularmente citados e se estão representados nos autos.

Casística em que se evidencia que o condomínio decorre de acordo homologado por sentença em demanda que tramitou no Estado de São Paulo, com Carta de Sentença averbada na matrículas dos imóveis objeto da divisão e extinção do condomínio é circunstância que revela inexistência de impedimento para o decreto de divisão e extinção do condomínio.

Conjunto probatório indicativo de que cada parte ostenta percentual da propriedade rural a ser individualizada em sede de perícia técnica, nos termos do artigo 590 do CPC, oportunidade em que eventuais questões atinentes à preferência, indenizações, acessões e localizações dos lotes serão decididas, que certamente possibilitará, inclusive a transmissão inter vivos dos imóveis objeto da divisão.

Estado de indivisão que não interessa aos autores, que reforça o cabimento da extinção do condomínio por eles pleiteada nos autos.
(e-STJ, fls. 923)

Os embargos de declaração opostos por HELIO e outra foram (e-STJ, fl. 973).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 1.082-1.097), HELIO e outra apontaram, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 114, 141, 490, 492 e 588 do Código de Processo Civil; e do art. 195 da Lei n. 6.015/73. Sustentaram, em síntese, que **(1)** o processo é nulo pela ausência de citação de HENRIQUE HILDEBRAND JUNIOR e sua esposa, que constam como proprietários nas matrículas dos imóveis, configurando litisconsórcio passivo necessário; **(2)** a decisão recorrida feriu o princípio da continuidade dos registros públicos, pois a carta de sentença que originou o condomínio não foi devidamente registrada, tornando o título de domínio irregular e inapto para a divisão; **(3)** o Tribunal de origem não apreciou a alegação de não quitação das custas iniciais, incorrendo em julgamento citra petita; **(4)** a petição inicial não foi instruída com os documentos essenciais à propositura da ação de divisão, como plantas e memoriais descritivos; e **(5)** o acórdão divergiu de julgado da mesma Corte em caso análogo, que extinguiu o feito por irregularidade no título de propriedade.

A Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso inadmitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 1.159-1.165).

Nas razões do agravo (e-STJ, fls. 1.170-1.177), HELIO e outra afirmaram que impugnaram especificamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade.

Foi apresentada contraminuta ao agravo (e-STJ, fls. 1.185-1.194), na qual ELI e outra defenderam a manutenção da decisão agravada.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do mérito recursal.

O recurso especial comporta parcial conhecimento e, nessa extensão, deve ser desprovido.

Da contextualização fática

Cuida-se, na origem, de Ação de Extinção de Condomínio cumulada com Divisão de Terras Particulares ajuizada por ELI e outra em desfavor de HELIO e outra, objetivando a dissolução da copropriedade e a partilha do imóvel rural denominado "Fazenda Comandante Vareze", situado em Barra do Garças/MT, com área total de 1.024 hectares, composto pelas matrículas ns. 11.796 e 40.174.

De acordo com a moldura fática dos autos, o condomínio sobre o referido imóvel foi instituído por meio de um acordo homologado judicialmente em 2003, nos autos do Processo n. 566.01.2003.000073-3, que tramitou na Comarca de São Carlos /SP. A carta de sentença extraída daquele feito estabeleceu os quinhões de cada condômino.

O Juízo de primeira instância, ao sentenciar o feito, julgou procedentes os pedidos para extinguir o condomínio e reconhecer o direito à divisão do imóvel, postergando a efetiva partilha e demarcação para a segunda fase do procedimento.

Inconformados, HELIO e outra apelaram, suscitando preliminares de nulidade por ausência de citação de litisconsorte necessário e por negativa de prestação jurisdicional, e, no mérito, a impossibilidade jurídica do pedido por irregularidades no título de domínio e a inobservância dos requisitos legais para a propositura da ação. A Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, por unanimidade, rejeitou as preliminares e negou provimento ao recurso, mantendo integralmente a sentença. Os embargos de declaração que se seguiram foram rejeitados.

No presente recurso especial, HELIO e outra insistem nas mesmas teses, buscando a anulação ou a reforma do acórdão recorrido.

(1) e (3) Da alegada violação do art. 114 do CPC (litisconsórcio passivo necessário) e dos arts. 141, 490 e 492 do CPC (não pagamento de custas)

HELIO e outra sustentam a nulidade do processo desde a citação, sob o argumento de que HENRIQUE HILDEBRAND JUNIOR e sua esposa, MARIA JUDITH F., embora constem como proprietários nas matrículas dos imóveis, não foram incluídos no polo passivo da demanda, em desrespeito à regra do litisconsórcio passivo necessário (art. 114 do CPC). Alegam, ainda, que o Tribunal de origem ignorou a tese de ausência de recolhimento das custas iniciais, proferindo decisão que viola os limites da lide.

O Tribunal de origem, ao analisar essas questões, assim se pronunciou (e-STJ, fl. 927):

[...] Ocorre que não há se falar em nulidade do processo pela ausência de citação de Henrique Hildebrand Junior e Maria Judith F., pois não figuram no condomínio que se pretende desconstituir, o que, aliás, foi reconhecido na própria contestação dos apelantes que disseram “consta o Sr. Henrique Hildebrand como co proprietário de parte ideal dos imóveis objetos do pedido de extinção pela divisão, quando na verdade, de acordo com a carta de sentença juntada nos autos, ele não é mais detentor de qualquer direito sobre os mesmos (id 187615221 pág. 391). Rejeito, portanto, a nulidade da sentença por ausência de citação de Henrique Hildebrand Junior e Maria Judith F. [...]

Quanto às custas, consignou (e-STJ, fl. 926):

[...] Rejeito a preliminar de nulidade da sentença por ausência de apreciação acerca da não quitação das custas iniciais do processo, frente a certidão do DEJAUX que dá conta acerca do recolhimento das guias descritas no id 18761521 pág. 63 e 65 (certidão id 187992177).[...]

Verifica-se que a Corte estadual, soberana na análise das provas, concluiu que HENRIQUE HILDEBRAND JUNIOR e sua esposa não integram o condomínio que se busca extinguir, baseando-se tanto na carta de sentença que constituiu a copropriedade quanto no reconhecimento expresso dos próprios demandados em sua peça de defesa. Da mesma forma, atestou, com base em certidão dos autos, que as custas processuais foram devidamente recolhidas.

Para se chegar a uma conclusão diversa, seria imprescindível reexaminar o conteúdo da carta de sentença, da contestação e das certidões e guias de recolhimento de custas, o que é vedado no âmbito do recurso especial. A revisão do acervo probatório para aferir a condição de condômino ou a regularidade de um ato processual encontra óbice intransponível na Súmula n. 7 do STJ, que enuncia: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

Portanto, a análise das supostas violações dos arts. 114, 141, 490 e 492 do CPC está inviabilizada pela referida súmula.

(2) e (4) Da suposta afronta aos arts. 195 da Lei n. 6.015/73 e 588 do CPC (princípio da continuidade registral e requisitos da ação de divisão)

HELIO e outra defendem que a ação não poderia prosseguir por ausência de regularidade do título de domínio, em ofensa ao princípio da continuidade registral, e por não ter sido a inicial instruída com todos os documentos necessários, como plantas e memoriais descritivos.

O Tribunal de origem afastou essas alegações, diferenciando adequadamente as duas fases do procedimento de divisão. Assentou que a primeira fase, na qual o

processo se encontra, tem natureza meramente declaratória e se destina a verificar a existência do condomínio, a titularidade das partes e a possibilidade de divisão do bem. Questões de ordem técnica e de regularização formal, como a averbação de documentos, a elaboração de plantas, o georreferenciamento e a demarcação dos quinhões, são matérias a serem resolvidas na segunda fase, de caráter executório, que se vale de perícia técnica.

Com efeito, a ação de divisão de terras particulares é um procedimento especial de jurisdição contenciosa que se desdobra em duas etapas. A primeira encerra-se com uma sentença que apenas declara o direito à divisão e determina a sua realização. A segunda, por sua vez, é que se ocupa das operações de campo, medição, partilha e demarcação, sob a supervisão de peritos nomeados pelo juízo, nos termos do art. 590 e seguintes do Código de Processo Civil.

A decisão do Tribunal mato-grossense, ao reconhecer que a ausência de determinados documentos técnicos e de averbações registrais não impede o julgamento de procedência da primeira fase da ação de divisão, está em perfeita harmonia com a natureza do procedimento e com o entendimento desta Corte Superior sobre o tema.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COPROPRIETÁRIO . UTILIZAÇÃO DO BEM. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. PROPORCIONAL À QUOTA. PRIVAÇÃO DO BEM . DESNECESSIDADE DE PERÍCIA. SÚMULA 283 DO STF POR ANALOGIA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. DIREITO DE HABITAÇÃO . EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO. LEITURA DO ART. 1.320 DO CÓDIGO CIVIL . ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. O coproprietário que ocupa o imóvel, de forma integral e exclusiva, deve pagar aluguel aos demais condôminos, na proporção de sua quota . Assim, se apenas um dos condôminos reside no imóvel, abre-se a via da indenização, mediante o pagamento dos alugueres, àquele que se encontra privado da fruição da coisa. Precedentes. 2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, estando as razões do recurso especial dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, não havendo, portanto, impugnação do decidido, incidem as Súmulas 283 e 284 do STF . 3. Será lícito ao condômino, a qualquer tempo, exigir a divisão da coisa comum, sendo a respectiva ação de divisão, imprescritível. Interpretação do art. 1.320 do Código Civil. 4. Correto o deferimento do pedido de alienação judicial do imóvel, pois a utilização exclusiva do bem por parte da requerida impossibilita a parte agravada de dispor do bem. Constitui, finalmente, direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível promover a extinção do condomínio mediante alienação judicial da coisa . 5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp 2.215.613/SP, Relators Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Julgamento: 9/10/2023, QUARTA TURMA, DJe 16/10/2023)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DIVISÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO . OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489, § 1º, IV, DO CPC/2015 . INOCORRÊNCIA. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA PROFERIDA NA SEGUNDA FASE DA AÇÃO DE DIVISÃO. RECORRIBILIDADE. AGRAVO DE INSTRUMENTO . PROVA PERICIAL DETERMINADA NA SEGUNDA FASE. HONORÁRIOS PERICIAIS. RATEIO ENTRE OS COPROPRIETÁRIOS.

1 . Ação de divisão, já em fase de cumprimento de sentença, por meio da qual se objetiva a demarcação e consequente extinção de condomínio de propriedades rurais existente entre as partes.

2. O propósito recursal, a par de analisar acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, consiste em definir i) se é cabível recurso de agravo de instrumento em face de decisão interlocutória proferida durante a segunda fase da ação de divisão; e ii) se o pagamento da prova pericial determinada na segunda fase da ação de divisão deve ser rateado entre todos os condôminos.

2 . Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/2015, rejeitam-se os embargos de declaração.

3 . Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015.

4. Tratando-se de uma forma especial de cumprimento de sentença, as decisões proferidas no curso da segunda fase da ação de divisão são recorríveis por agravo de instrumento, nos termos do parágrafo único do art . 1.015 do CPC/2015.

5. O pagamento da prova pericial determinada na segunda fase da ação de divisão deve ser rateada proporcionalmente entre os coproprietários .

6. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp 1.993.710/GO, Julgamento: 22/11/2022, TERCEIRA TURMA, DJe 24/11/2022)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO SUCESSÓRIO. OMISSÃO . INOCORRÊNCIA. QUESTÃO EFETIVAMENTE ENFRENTADA. PRINCÍPIO DA SAISINE. TRANSFERÊNCIA IMEDIATA DA PROPRIEDADE DOS BENS DO FALECIDO AOS HERDEIROS . COPROPRIEDADE DO TODO UNITÁRIO INTITULADO HERANÇA. INDIVISIBILIDADE E CONDOMÍNIO ATÉ A PARTILHA. INDIVISIBILIDADE APÓS A PARTILHA. POSSIBILIDADE . BENS PARTILHADOS EM FRAÇÕES IDEIAS DOS BENS. COPROPRIEDADE DOS HERDEIROS SOBRE AS FRAÇÕES IDEIAS. PRÉVIO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO COMO CONDIÇÃO DA AÇÃO DE DIVISÃO

OU EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO. INADEQUAÇÃO . FINALIDADE DO REGISTRO. PRODUÇÃO DE EFEITOS EM RELAÇÃO A TERCEIROS E VIABILIZAÇÃO DE ATOS DE DISPOSIÇÃO PELOS HERDEIROS. DISPENSABILIDADE PARA A COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE DOS HERDEIROS. APELAÇÃO JULGADA POR FUNDAMENTO DISTINTO DOS ALEGADOS PELA PARTE . ARGUMENTOS SUSCITADOS PELA PARTE DESCONSIDERADOS NO ACÓRDÃO E NÃO REITERADOS NAS CONTRARRAZÕES DO RECURSO ESPECIAL. INOCORRÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 1- Ação proposta em 12/07/2016 . Recurso especial interposto em 11/07/2018 e atribuído à Relatora em 10/04/2019. 2- Os propósitos recursais consistem em definir: (i) se o acórdão recorrido possui omissão relevante; (ii) se o registro do título translativo no registro de imóveis é condição da ação de extinção de condomínio cumulada com avaliação e alienação judicial de bens ajuizada por herdeiro após o inventário e partilha de bens do autor da herança. 3- Não há que se falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido se pronuncia sobre a questão controvertida. 4- A propriedade dos bens de propriedade do falecido é imediatamente transferida aos herdeiros com a abertura da sucessão, na forma do art . 1.784 do CC/2002 e em razão do princípio da saisine, razão pela qual todos os herdeiros se tornam, a partir desse momento, coproprietários do todo unitário intitulado herança. 5- Embora a regra do art. 1 .791, parágrafo único, do CC/2002, possa induzir à conclusão de que, após a partilha, não haveria mais que se falar em indivisibilidade e em condomínio, há hipóteses em que a indivisibilidade dos bens permanecerá mesmo após a partilha, na medida em que é admissível a atribuição aos herdeiros apenas frações ideais dos bens, caso em que será estabelecido desde logo a copropriedade dos herdeiros sobre as frações ideais daqueles bens insuscetíveis de imediata divisão por ocasião da partilha. 6- Nessa hipótese, o prévio registro do título translativo no Registro de Imóveis, anotando-se a situação de copropriedade sobre frações ideais entre os herdeiros e não mais a copropriedade sobre o todo indivisível chamado herança, não é condição sine qua non para o ajuizamento de ação de divisão ou de extinção do condomínio por qualquer deles, especialmente porque a finalidade do registro é a produção de efeitos em relação a terceiros e a viabilização dos atos de disposição pelos herdeiros, mas não é indispensável para a comprovação da propriedade que foi transferida aos herdeiros em razão da saisine. 7- Consideram-se prequestionados os fundamentos adotados nas razões de apelação e desprezados no julgamento do respectivo recurso, desde que, interposto recurso especial, sejam reiterados nas contrarrazões da parte vencedora. Precedente da Corte Especial . 8- Na hipótese, o acórdão recorrido, de ofício, extinguiu o processo sem resolução do mérito por ausência de interesse processual, deixando de examinar os fundamentos deduzidos pelos réus na apelação e que não foram por

eles reiterados nas contrarrazões do recurso especial, providência que seria indispensável para que se pudesse considerar as matérias prequestionadas ou, ao menos, incluídas no objeto de cognição desta Corte.9- O provimento do recurso especial por um dos fundamentos torna despicando o exame dos demais suscitados pela parte (na hipótese, divergência jurisprudencial). Precedentes.10- Recurso especial conhecido e parcialmente provido, a fim de restabelecer a sentença que julgou procedente os pedidos de extinção de condomínio e de avaliação e alienação judicial de bens, inclusive no que tange à sucumbência .

(REsp 1.813.862/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 15/12/2020, TERCEIRA TURMA, DJe 18/12/2020)

A exigência de completa regularização formal e documental como condição para o mero reconhecimento do direito de dividir a coisa comum representaria um obstáculo desproporcional e contrário à própria finalidade do instituto, que é justamente pôr fim a um estado de comunhão indesejado.

Desse modo, o acórdão recorrido se alinha à orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência do óbice da Súmula n. 83 do STJ, aplicável também aos recursos interpostos com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional.

(5) Do dissídio jurisprudencial (art. 105, III, c, da CF)

HELIO e outra buscam fundamentar seu recurso na alínea *c* do permissivo constitucional, apontando como paradigma um julgado da própria Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso (Apelação Cível n. 0000200-75.2015.8.11.0106).

A pretensão não se sustenta.

É pacífico e reiterado o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça de que a divergência jurisprudencial que autoriza a interposição de recurso especial é aquela que ocorre entre o acórdão recorrido e uma decisão proferida por outro Tribunal – seja outro Tribunal de Justiça, um Tribunal Regional Federal ou o próprio Superior Tribunal de Justiça. A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não se presta para configurar o dissídio previsto na Constituição Federal, sendo via inadequada para a uniformização de jurisprudência interna.

Nesse sentido é a Súmula 13/STJ: *A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial.*

Nessa linha:

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DO SALDO**

DEVEDOR INSCRIÇÃO NO CADASTRO DE INADIMPLENTES. . DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRADO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO.

1. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal (Súmula 211/STJ).

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, é imprescindível que no recurso especial sejam particularizados, de forma inequívoca, os normativos federais supostamente contrariados pelo Tribunal de origem, sob pena de incidência da Súmula n.º 284 do STF.

3. No presente caso, a recorrente não indicou os dispositivos de lei federal supostamente violados e, no tocante à alínea "c" do recurso especial, limitou-se a transcrever precedentes paradigmas sem, contudo, precisar qual artigo de lei teria recebido interpretação divergente.

4. Ademais, a admissibilidade do recurso especial, na hipótese da alínea "c" do permissivo constitucional, exige a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, mediante o cotejo dos fundamentos da decisão recorrida com o acórdão paradigma, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente (arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ).

5. A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial (Súmula 13/STJ).

6. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 452.388/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/5/2014, DJe de 21/5/2014)

Ademais, como já mencionado, a análise de mérito da controvérsia, em muitos dos pontos levantados, esbarra na Súmula n. 7 do STJ, o que, por si só, também prejudicaria o exame do dissídio, considerando que a similitude fática entre os casos confrontados não pode ser estabelecida sem o reexame das provas.

Assim, também não se pode conhecer do recurso especial pela alínea c.

Diante do exposto, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ELI e outra, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.676.729 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0230725-0

Número de Origem:

00032676320158110004 32676320158110004

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HÉLIO RODOLFO HILDEBRAND

AGRAVANTE : SONIA HELENA HILDEBRAND

ADVOGADOS : MARA SANDRA CANOVA MORAES - SP108178

MÉRCIA REJANE CANOVA FREITAS - SP190472

ADILSON FERRAZ - SP260573

ONOFRE CANOVA - SP032761

AGRAVADO : ELI JORGE HILDEBRAND

AGRAVADO : HEBE CRISTINA FERREIRA HILDEBRAND

ADVOGADO : FABIO JOSE RIBEIRO - SP329336

INTERES. : GIULIANO HILDEBRAND CARDINALI

INTERES. : ELI JORGE HILDEBRAND

INTERES. : HEBE CRISTINA FERREIRA HILDEBRAND

INTERES. : EUGENIO CARDINALI JUNIOR

INTERES. : TARITA HILDEBRAND CARDINALI

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - DIVISÃO E DEMARCAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 09 de dezembro de 2025