



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2954783 - SE (2025/0203753-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : EUSEBIO FRANCISCO DE LIMA
ADVOGADOS : GILBERTO VIEIRA LEITE NETO - SE002454
PABLO FERNANDES ARAÚJO HARDMAN - SE002809
AMANDA RODRIGUES GALINDO DE CARVALHO - SE006164
EMANOEL ALMEIDA TELES BARRETO - SE012019
AGRAVADO : FAZENDAS REUNIDAS PAULO FIGUEIREDO LTDA
ADVOGADOS : PEDRO ERNESTO CELESTINO PASCOAL SANJUAN - SE000492B
ITALO FRANCISCO SILVA DE LIMA - SE010746

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS §§ 2º E 13 DO ART. 216 -A DA LEI Nº 6.015/73 E DO ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. REEXAME DE PROVAS. NECESSIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O recurso especial, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, objetivava o reconhecimento da validade de procedimento de usucapião extrajudicial, alegando que a notificação por edital seria suficiente para suprir a anuência dos proprietários e que a posse exercida pelo recorrente preencheria os requisitos do art. 1.238 do Código Civil.

2. O Tribunal de origem concluiu, com base nas provas dos autos, que os titulares do direito registral possuíam endereço certo e conhecido, o que tornava indevida a notificação por edital, bem como que as diversas ações judiciais existentes entre as partes afastavam a posse mansa e pacífica necessária à configuração da usucapião extraordinária.

3. Alterar tais conclusões demandaria reexame de fatos, documentos e cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial, conforme os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
4. As razões do recurso especial revelam-se genéricas e dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, não demonstrando, de forma específica, o desacerto na aplicação do direito federal, atraindo, por analogia, a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.
5. Agravo conhecido para negar seguimento ao recurso especial.

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, negar seguimento, 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.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2954783 - SE (2025/0203753-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : EUSEBIO FRANCISCO DE LIMA
ADVOGADOS : GILBERTO VIEIRA LEITE NETO - SE002454
PABLO FERNANDES ARAÚJO HARDMAN - SE002809
AMANDA RODRIGUES GALINDO DE CARVALHO - SE006164
EMANOEL ALMEIDA TELES BARRETO - SE012019
AGRAVADO : FAZENDAS REUNIDAS PAULO FIGUEIREDO LTDA
ADVOGADOS : PEDRO ERNESTO CELESTINO PASCOAL SANJUAN -
SE000492B
ITALO FRANCISCO SILVA DE LIMA - SE010746

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS §§ 2º E 13 DO ART. 216 -A DA LEI Nº 6.015/73 E DO ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. REEXAME DE PROVAS. NECESSIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O recurso especial, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, objetivava o reconhecimento da validade de procedimento de usucapião extrajudicial, alegando que a notificação por edital seria suficiente para suprir a anuência dos proprietários e que a posse exercida pelo recorrente preencheria os requisitos do art. 1.238 do Código Civil.

2. O Tribunal de origem concluiu, com base nas provas dos autos, que os titulares do direito registral possuíam endereço certo e conhecido, o que tornava indevida a notificação por edital, bem como que as diversas ações judiciais existentes entre as partes afastavam a posse mansa e pacífica necessária à configuração da usucapião extraordinária.

3. Alterar tais conclusões demandaria reexame de fatos, documentos e cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial, conforme os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
4. As razões do recurso especial revelam-se genéricas e dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, não demonstrando, de forma específica, o desacerto na aplicação do direito federal, atraindo, por analogia, a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.
5. Agravo conhecido para negar seguimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por EUSÉBIO FRANCISCO DE LIMA (EUSÉBIO) contra decisão proferida pela Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, que inadmitiu o recurso especial manejado com fundamento no art. 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Grupo IV da 2ª Câmara Cível daquela Corte, assim ementado:

Apelação Cível – Ação Anulatória de Matrícula de Registro de Imóvel oriunda de Usucapião Extrajudicial – Procedimento que não respeitou os requisitos o art. 216-A, inciso IV, da Lei 6.015/73, nem tão pouco observou os requisitos do art. 1.238 do Código Civil – Várias demandas judiciais que discutem o adimplemento do contrato de compra e venda do imóvel – Ausência de posse mansa e pacífica com animus domini – Nulidade do registro da matrícula decorrente de usucapião extrajudicial – Nulo. Recurso conhecido e improvido. (TJSE – Apelação Cível nº 202400849771 – Rel. Juiz Convocado Manoel Costa Neto – julgado em 3/12/2024 – e-STJ, fls. 757-764).

Não há registro de embargos de declaração opostos ao acórdão recorrido.

Nas razões do agravo em recurso especial, EUSÉBIO apontou **(1)** inexistência de reexame de provas, sustentando que o acórdão recorrido reconheceu como fato incontroverso a publicação de edital de notificação no procedimento de usucapião extrajudicial e que a questão levada ao STJ é de interpretação jurídica do art. 216-A, §§ 2º e 13, da Lei 6.015/73, e não de reapreciação probatória; **(2)** má aplicação da Súmula 7/STJ, por entender que o recurso especial não questiona fatos, mas a correta aplicação da lei aos fatos incontroversos (publicação de edital, silêncio dos notificados e validade da usucapião); **(3)** erro de direito na decisão de inadmissibilidade, ao confundir o debate jurídico sobre a suficiência do edital (silêncio como anuência) com reexame de provas; **(4)** necessidade de reforma da decisão agravada para que o STJ conheça do recurso especial e o aprecie (e-STJ, fls. 888-835).

Houve apresentação de contraminuta por FAZENDAS REUNIDAS PAULO FIGUEIREDO LTDA. (FAZENDAS REUNIDAS), defendendo a manutenção da decisão agravada sob o argumento de que o agravo não afastou os fundamentos da decisão de inadmissibilidade e que o recurso especial é inadmissível por esbarrar nas Súmulas 7/STJ e 284/STF (e-STJ, fls. 838-851).

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 recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu recurso especial interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, EUSÉBIO apontou **(1)** violação dos §§ 2º e 13 do art. 216-A da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), introduzidos pela Lei nº 13.465/2017, sob o argumento de que o edital de notificação publicado supre a ausência de anuência expressa dos titulares de direitos quando estes não são encontrados pessoalmente, devendo o silêncio ser interpretado como anuência; **(2)** má aplicação do art. 1.238 do Código Civil, porquanto a posse exercida pelo recorrente e seus antecessores preencheu os requisitos da usucapião extraordinária, sendo desnecessária demonstração de boa-fé ou justo título, bastando o exercício da posse por quinze anos; **(3)** indevida rejeição da modalidade extrajudicial da usucapião, uma vez que o acórdão recorrido teria desconsiderado o alcance do art. 216-A, IV, da Lei de Registros Públicos, que autoriza o reconhecimento da usucapião diretamente perante o cartório; **(4)** sustentou que as diversas ações judiciais mencionadas pelo acórdão estadual não retiram o caráter manso e pacífico da posse, pois não versam sobre a propriedade do imóvel, mas sobre obrigações contratuais; **(5)** por fim, defendeu que o Tribunal local teria interpretado de modo restritivo a legislação federal e o Provimento nº 65/2017 do CNJ, comprometendo a segurança jurídica do procedimento extrajudicial de usucapião.

Houve contrarrazões apresentadas por FAZENDAS REUNIDAS, sustentando a inadmissibilidade do recurso especial por **(i)** deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF); **(ii)** pretensão de reexame de provas (Súmula 7/STJ); e **(iii)** ausência de violação direta de dispositivo de lei federal, além de reiterar que o acórdão aplicou corretamente os requisitos do art. 216-A da LRP e do art. 1.238 do CC.

Contextualização fática

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação anulatória de registro de imóvel ajuizada por FAZENDAS REUNIDAS em face de EUSÉBIO e JACKSON SOUZA RAMOS, na qual se alegou que a matrícula nº 14.678 do 2º Ofício de Ribeirópolis/SE fora aberta de modo irregular, em virtude de usucapião extrajudicial processada sem observância aos requisitos legais.

O Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação, reconhecendo que o procedimento extrajudicial violou o art. 216-A da Lei nº 6.015/73 e o art. 1.238 do Código Civil, pois não houve anuência válida dos proprietários registrais, a notificação por edital foi irregular e a posse não era mansa nem pacífica, em razão de múltiplas ações judiciais envolvendo as mesmas partes.

O Tribunal de Justiça manteve a sentença, destacando que a usucapião não se presta a substituir o inadimplemento contratual nem a convalidar posse contestada judicialmente, concluindo pela nulidade da matrícula.

Inconformado, EUSÉBIO manejou recurso especial ao STJ, sustentando que a notificação por edital, prevista no § 13 do art. 216-A da LRP, supre a ausência de anuência expressa, e que o silêncio dos notificados equivale à concordância; alegou ainda que a posse exercida por mais de quinze anos configuraria usucapião extraordinária, independentemente da discussão contratual.

O recurso especial foi inadmitido pela Presidência do TJSE, sob o fundamento de que a pretensão demandaria reexame do conjunto fático-probatório (Súmula 7/STJ), o que ensejou a interposição do presente agravo em recurso especial.

Objetivo recursal

O objetivo recursal é decidir se **(i)** a notificação por edital no procedimento de usucapião extrajudicial, prevista no art. 216-A, §§ 2º e 13, da Lei nº 6.015/73, supre a ausência de anuência dos proprietários quando não localizados pessoalmente; **(ii)** a existência de litígios judiciais entre as partes afasta a posse mansa e pacífica necessária à usucapião extraordinária; **(iii)** o acórdão recorrido incorreu em violação de lei federal ao interpretar de forma restritiva os requisitos da usucapião extrajudicial e negar-lhe validade; e **(iv)** houve equívoco na decisão da Presidência do TJSE ao aplicar a Súmula 7/STJ, impedindo o processamento do apelo nobre.

(1) Da admissibilidade e dos óbices sumulares

O recurso especial interposto com base na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal busca reformar o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do

Estado de Sergipe, que manteve a sentença de procedência da ação anulatória de registro imobiliário originário de usucapião extrajudicial, reconhecendo a nulidade da matrícula nº 14.678 do 2º Ofício de Ribeirópolis/SE.

Em síntese, EUSÉBIO pretende o reconhecimento da validade do procedimento de usucapião extrajudicial por ele requerido, sustentando que a notificação por edital dos titulares de direitos foi suficiente e que as ações judiciais existentes entre as partes não descaracterizam a posse mansa e pacífica necessária à configuração da usucapião extraordinária.

A Presidência do Tribunal de origem, entretanto, negou seguimento ao recurso especial, ao entender que a pretensão deduzida exigiria reexame de fatos e provas, o que é vedado na via eleita, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Tal entendimento deve ser mantido.

Com efeito, o acórdão recorrido estabeleceu, com base na análise do acervo probatório e documental, que os representantes da promitente-vendedora, sociedade integrante do mesmo grupo econômico da autora da ação anulatória, tinham endereço certo e acessível, o que tornava indevida a notificação por edital, meio de comunicação excepcional e subsidiário; o instrumento particular de promessa de compra e venda apresentado no procedimento extrajudicial possuía irregularidades formais (ausência de assinatura de um dos promitentes, falta de reconhecimento de firma e de testemunhas), circunstâncias que impediam considerá-lo como justo título apto a afastar a necessidade de anuência expressa dos proprietários registrais e que; existiam diversas ações judiciais entre as mesmas partes, execuções, embargos e declaratórias, que demonstravam a inexistência de posse mansa e pacífica e evidenciavam a natureza litigiosa da relação, o que descaracteriza o animus domini exigido pelo art. 1.238 do Código Civil.

Assim, a conclusão do Tribunal estadual de que o procedimento de usucapião extrajudicial foi irregular decorreu diretamente da interpretação dos documentos constantes dos autos (contrato, notificações, atas notariais e decisões judiciais), bem como da valoração da prova oral e documental produzida.

Pretender infirmar tais premissas fáticas e jurídicas implica necessariamente a reavaliação do conjunto probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, providências inviáveis em sede de recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Dessa forma, a decisão da Presidência do Tribunal de origem, que inadmitiu o recurso especial com fundamento na necessidade de reexame de provas, mostra-se correta e deve ser integralmente mantida.

(2) Violação dos §§ 2º e 13 do art. 216-A da Lei nº 6.015/73

EUSÉBIO defende que o edital publicado no procedimento extrajudicial seria suficiente para suprir a ausência de anuência expressa dos titulares, interpretando o silêncio como consentimento, nos termos do § 13 do art. 216-A da Lei de Registros Públicos.

Ocorre que o Tribunal de origem, ao examinar as provas produzidas, concluiu que os titulares dos direitos registraes possuíam endereço certo e acessível, razão pela qual não se justificava o uso do edital, meio de comunicação excepcional e subsidiário. Constatou-se, ainda, que a notificação foi enviada para endereço desatualizado, por iniciativa do próprio EUSÉBIO, o que comprometeu a validade do ato e afastou a presunção de ciência dos notificados.

A incidência da Súmula 7 do STJ é evidente, pois a análise pretendida por EUSÉBIO exigiria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, notadamente para verificar se os titulares poderiam ou não ser localizados, se o edital foi publicado de forma adequada e se o silêncio poderia ser interpretado como anuência. Todas essas questões dependem da reavaliação das circunstâncias concretas apuradas pelas instâncias ordinárias, o que é vedado em sede de recurso especial.

Assim, a verificação da validade ou não da notificação por edital não constitui questão puramente de direito, mas matéria de fato já apreciada pelo Tribunal de origem, o que atrai, de forma direta e incontornável, o óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

(3) Violação do art. 1.238 do Código Civil

EUSÉBIO sustenta que exerceu posse contínua e prolongada por mais de quinze anos, com *animus domini*, sendo irrelevantes as ações judiciais mencionadas no acórdão estadual.

Todavia, o Tribunal local foi categórico ao afirmar que a posse não era mansa e pacífica, uma vez que o imóvel era objeto de litígios reiterados entre as mesmas partes, revelando resistência do proprietário e, portanto, ausência de *animus domini*.

A aplicação da Súmula 7 do STJ se impõe, pois a pretensão recursal demanda o reexame das provas que embasaram essa conclusão, especialmente quanto à natureza da posse exercida, ao tempo de ocupação e à existência de oposição efetiva do proprietário.

Verificar se a posse foi realmente tranquila ou se as demandas judiciais afastavam o caráter pacífico do domínio implica nova apreciação do conjunto fático-probatório, providência que é vedada em recurso especial.

(4) Deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF)

As razões do recurso especial mostram-se genéricas e dissociadas dos fundamentos autônomos do acórdão recorrido, uma vez que o recorrente limitou-se a indicar, de forma ampla e abstrata, a violação dos §§ 2º e 13 do art. 216-A da Lei nº 6.015/73 e do art. 1.238 do Código Civil, sem demonstrar, de maneira clara e precisa, de que modo o Tribunal de origem teria contrariado tais dispositivos.

A mera transcrição dos artigos de lei e a repetição de argumentos já afastados pelas instâncias ordinárias não são suficientes para caracterizar a violação direta da legislação federal. O recurso especial exige impugnação específica e analítica dos fundamentos do acórdão recorrido, com demonstração objetiva da correlação entre o dispositivo legal indicado e o ponto efetivamente decidido no julgado.

No caso concreto, o acórdão recorrido assentou, com base nas provas dos autos, que houve irregularidades no procedimento de usucapião extrajudicial, especialmente quanto à notificação por edital e à inexistência de posse mansa e pacífica. EUSÉBIO, contudo, não enfrentou esses fundamentos centrais, restringindo-se a defender, em tese, a validade do edital e a natureza contínua de sua posse, sem infirmar os elementos concretos apontados pelo Tribunal local.

Tal deficiência de argumentação compromete a compreensão exata da controvérsia e impede a apreciação do recurso especial, incidindo, por analogia, a Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, segundo a qual é inadmissível o recurso quando a deficiência na sua fundamentação não permite a exata compreensão da matéria impugnada.

A aplicação desse enunciado é pacífica também no Superior Tribunal de Justiça, que reitera a necessidade de impugnação específica e coerente dos fundamentos da decisão recorrida, sob pena de inadmissibilidade do recurso. Assim, ausente a correlação entre os dispositivos de lei apontados e as razões de decidir do acórdão recorrido, não há como se conhecer do apelo nobre.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO CONSTITUCIONAL . EXAME. INVIABILIDADE. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA . 1. A Corte regional atribuiu natureza eminentemente constitucional ao debate, escapando sua revisão, assim, à competência desta Corte em sede de recurso especial. 2. O recurso especial não constitui via adequada para a análise de eventual ofensa a resoluções, portarias ou instruções normativas, por não estarem tais atos normativos inseridos no conceito de lei federal, de que trata o art . 105, III, a, da Constituição Federal. 3. Não é possível conhecer do recurso especial quando os artigos de lei apontados como violados não contêm comando normativo capaz de infirmar o fundamento do acórdão atacado, o que atrai a aplicação, por analogia, da Súmula 284 do STF. 4 . Agravo interno desprovido.

Dessarte, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR SEGUIMENTO** ao recurso especial.

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

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.954.783 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0203753-6

Número de Origem:

00012935620228250068 12935620228250068 202282001316 202400849771

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

AGRAVANTE : EUSEBIO FRANCISCO DE LIMA

ADVOGADOS : GILBERTO VIEIRA LEITE NETO - SE002454

PABLO FERNANDES ARAÚJO HARDMAN - SE002809

AMANDA RODRIGUES GALINDO DE CARVALHO - SE006164

EMANOEL ALMEIDA TELES BARRETO - SE012019

AGRAVADO : FAZENDAS REUNIDAS PAULO FIGUEIREDO LTDA

ADVOGADOS : PEDRO ERNESTO CELESTINO PASCOAL SANJUAN - SE000492B

ITALO FRANCISCO SILVA DE LIMA - SE010746

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO,
NULIDADE OU ANULAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu negar seguimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, 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