SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3121864 - SP (2025/0459696-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	HUMBERTO ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	:	LUCIANA ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	:	HUBER ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	:	GISELE CALDERARI COSSI
AGRAVANTE	:	PAULO AURÉLIO ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	:	JULIANA FERRARI COSSI
AGRAVANTE	:	HUGO ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	:	ANA CAROLINA GADIANI
AGRAVANTE	:	HELDER ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	:	PATRICIA GOMES ANDRADE COSSI
ADVOGADO	:	HUGO ANDRADE COSSI (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP110521
AGRAVADO	:	PEDRO DE SOUZA
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE BARBOSA NOGUEIRA - PR101640 DARCI DE SOUZA - SP043846

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DÚVIDA REGISTRAL E CANCELAMENTO DIRETO DE PENHORA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial por ausência de demonstração específica de violação dos arts. 319, 502 e 503 do CPC, art. 178 do CC e art. 251, II e III, da Lei n. 6.015/1973, por reexame do acervo fático-probatório (Súmula n. 7 do STJ) e por deficiência na demonstração do dissídio (art. 1.029, § 1º, do CPC), interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível.

2. A controvérsia consiste em definir se decisão de dúvida registral produz coisa julgada, se há decadência do art. 178 do CC, se adjudicação/arrematação autoriza cancelamento direto de penhora e se a inicial é inepta.

Documento eletrônico VDA60251182 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:39:57
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: de6f71e8-88e4-44e3-b55d-5307b0c72b29

3. O Juízo de primeiro grau proferiu sentença de parcial procedência.
4. A Corte de origem julgou os recursos parcialmente providos, declarou a nulidade da decisão administrativa de cancelamento direto das penhoras e ajustou os honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se decisão proferida em dúvida registral produz coisa julgada, nos termos dos arts. 502 e 503 do CPC; (ii) saber se a pretensão está sujeita à decadência quadrienal do art. 178 do CC; (iii) saber se a adjudicação/arrematação autoriza, pela Lei n. 6.015/1973, art. 251, II e III, o cancelamento direto das penhoras; e (iv) saber se a petição inicial é inepta por ausência de pedido certo e determinado, à luz do art. 319 do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido reconheceu a natureza administrativa da dúvida registral, em conformidade com a jurisprudência desta Corte, relativamente à alegada coisa julgada dos arts. 502 e 503 do CPC.
7. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido qualificou como absolutamente nulo o ato administrativo de cancelamento direto das penhoras, afastando a decadência do art. 178 do CC.
8. Incide a Súmula n. 284 do STF porque o art. 251, II e III, da Lei n. 6.015/1973 disciplina cancelamento de hipoteca e não autoriza cancelamento automático de penhora por adjudicação/arrematação, relativamente ao ponto jurídico do cancelamento direto das constrições.
9. Não ocorreu a ofensa ao art. 319 do CPC porque o acórdão recorrido assentou a compatibilidade entre a causa de pedir e o pedido e a suficiência da narrativa e dos documentos, relativamente à inépcia da inicial.
10. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque subsiste a deficiência de demonstração específica, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial em parte e negar-lhe provimento.
Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte ao reconhecer a natureza administrativa da dúvida registral, afastando a alegada coisa julgada dos arts. 502 e 503 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido qualifica como absolutamente nulo o ato administrativo de cancelamento direto de penhora, não se aplicando a decadência do art. 178 do CC. 3. Incide a Súmula n. 284 do STF quando o dispositivo indicado (Lei n. 6.015/1973, art. 251, II e III) não ampara o cancelamento direto de penhora por adjudicação/arrematação. 4. Não ocorreu a ofensa ao art. 319 do CPC quando a petição inicial apresenta compatibilidade entre causa de pedir e pedido, narrativa suficiente e documentos necessários. 5. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando houver deficiência na demonstração específica, à luz do art. 1.029, § 1º, do CPC".
Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 319, 502, 503, 1.029, § 1º, e 85, § 2º; CC, art. 178; Lei n. 6.015/1973, arts. 198, 204 e 251, II e III.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STF, Súmula n. 284; STJ, REsp n. 1.570.655/GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 23/11/2016; STJ, AgInt no AREsp n. 2.217.661/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023; STJ, REsp n. 1.353.864/GO, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 7/3/2013; STJ, AgInt no

Documento eletrônico VDA60251182 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:39:57
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: de6f71e8-88e4-44e3-b55d-5307b0c72b29

AREsp n. 1.557.349/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/5/2020; STJ, RMS n. 48.609/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/5/2016; STJ, AREsp n. 2.776.903/PE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026; STJ, AREsp n. 2.969.681/MA, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60251182 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:39:57
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: de6f71e8-88e4-44e3-b55d-5307b0c72b29

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3121864 - SP (2025/0459696-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	HUMBERTO ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	:	LUCIANA ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	:	HUBER ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	:	GISELE CALDERARI COSSI
AGRAVANTE	:	PAULO AURÉLIO ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	:	JULIANA FERRARI COSSI
AGRAVANTE	:	HUGO ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	:	ANA CAROLINA GADIANI
AGRAVANTE	:	HELDER ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	:	PATRICIA GOMES ANDRADE COSSI
ADVOGADO	:	HUGO ANDRADE COSSI (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP110521
AGRAVADO	:	PEDRO DE SOUZA
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE BARBOSA NOGUEIRA - PR101640
		DARCI DE SOUZA - SP043846

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DÚVIDA REGISTRAL E CANCELAMENTO DIRETO DE PENHORA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial por ausência de demonstração específica de violação dos arts. 319, 502 e 503 do CPC, art. 178 do CC e art. 251, II e III, da Lei n. 6.015/1973, por reexame do acervo fático-probatório (Súmula n. 7 do STJ) e por deficiência na demonstração do dissídio (art. 1.029, § 1º, do CPC), interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível.
2. A controvérsia consiste em definir se decisão de dúvida registral produz coisa julgada, se há decadência do art. 178 do CC, se adjudicação/arrematação autoriza cancelamento direto de penhora e se a inicial é inepta.
3. O Juízo de primeiro grau proferiu sentença de parcial procedência.

Documento eletrônico VDA59283858 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:26
Código de Controle do Documento: b4e9838f-dab6-48b2-8c1c-2205d5181987

4. A Corte de origem julgou os recursos parcialmente providos, declarou a nulidade da decisão administrativa de cancelamento direto das penhoras e ajustou os honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se decisão proferida em dúvida registral produz coisa julgada, nos termos dos arts. 502 e 503 do CPC; (ii) saber se a pretensão está sujeita à decadência quadrienal do art. 178 do CC; (iii) saber se a adjudicação/arrematação autoriza, pela Lei n. 6.015/1973, art. 251, II e III, o cancelamento direto das penhoras; e (iv) saber se a petição inicial é inepta por ausência de pedido certo e determinado, à luz do art. 319 do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido reconheceu a natureza administrativa da dúvida registral, em conformidade com a jurisprudência desta Corte, relativamente à alegada coisa julgada dos arts. 502 e 503 do CPC.
7. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido qualificou como absolutamente nulo o ato administrativo de cancelamento direto das penhoras, afastando a decadência do art. 178 do CC.
8. Incide a Súmula n. 284 do STF porque o art. 251, II e III, da Lei n. 6.015/1973 disciplina cancelamento de hipoteca e não autoriza cancelamento automático de penhora por adjudicação/arrematação, relativamente ao ponto jurídico do cancelamento direto das constrições.
9. Não ocorreu a ofensa ao art. 319 do CPC porque o acórdão recorrido assentou a compatibilidade entre a causa de pedir e o pedido e a suficiência da narrativa e dos documentos, relativamente à inépcia da inicial.
10. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque subsiste a deficiência de demonstração específica, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial em parte e negar-lhe provimento.
Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte ao reconhecer a natureza administrativa da dúvida registral, afastando a alegada coisa julgada dos arts. 502 e 503 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido qualifica como absolutamente nulo o ato administrativo de cancelamento direto de penhora, não se aplicando a decadência do art. 178 do CC. 3. Incide a Súmula n. 284 do STF quando o dispositivo indicado (Lei n. 6.015/1973, art. 251, II e III) não ampara o cancelamento direto de penhora por adjudicação/arrematação. 4. Não ocorreu a ofensa ao art. 319 do CPC quando a petição inicial apresenta compatibilidade entre causa de pedir e pedido, narrativa suficiente e documentos necessários. 5. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando houver deficiência na demonstração específica, à luz do art. 1.029, § 1º, do CPC".
Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 319, 502, 503, 1.029, § 1º, e 85, § 2º; CC, art. 178; Lei n. 6.015/1973, arts. 198, 204 e 251, II e III.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STF, Súmula n. 284; STJ, REsp n. 1.570.655/GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 23/11/2016; STJ, AgInt no AREsp n. 2.217.661/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023; STJ, REsp n. 1.353.864/GO, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 7/3/2013; STJ, AgInt no AREsp n. 1.557.349/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em

Documento eletrônico VDA59283858 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:26
Código de Controle do Documento: b4e9838f-dab6-48b2-8c1c-2205d5181987

11/5/2020; STJ, RMS n. 48.609/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/5/2016; STJ, AREsp n. 2.776.903/PE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026; STJ, AREsp n. 2.969.681/MA, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HUMBERTO ANDRADE COSSI E OUTROS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por ausência de demonstração específica de violação aos arts. 319, 502 e 503, do Código de Processo Civil, 178, do Código Civil, e 251, II e III, da Lei n. 6.015/1973, por vedação de reexame do conjunto fático-probatório, nos termos da Súmula n. 7 do STJ, e por deficiência na demonstração do dissídio jurisprudencial, à luz do art. 1.029, §1º, do Código de Processo Civil (fls. 956-958).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 988.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação declaratória de nulidade de sentença c/c retificação de registro imobiliário.

O julgado foi assim ementado (fls. 904-906):

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO REGISTRAL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA C/C RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. PRELIMINAR DE CARÊNCIA DA AÇÃO. REJEIÇÃO. DÚVIDA REGISTRAL. DECISÃO ADMINISTRATIVA. IMPEDIMENTO AO USO DO PROCESSO CONTENCIOSO. INEXISTÊNCIA. ART. 204, LRP. INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. CAUSA DE PEDIR E PEDIDO. COMPATIBILIDADE JURÍDICA. DECADÊNCIA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. NULIDADE ABSOLUTA. CONVALIDAÇÃO PELO DECURSO DO TEMPO. INADMISSIBILIDADE. MÉRITO PROPRIAMENTE DITO. CANCELAMENTO DIRETO DE PENHORA.

Documento eletrônico VDA59283858 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:26
Código de Controle do Documento: b4e9838f-dab6-48b2-8c1c-2205d5181987

ORDEM EXARADA EM PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRAL, SEM EMBASAMENTO EM DECISÃO JUDICIAL. INADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. OITIVA DA PESSOA INTERESSADA. INEXISTÊNCIA. PRINCÍPIO DO DEVIDO PROCESSO LEGAL. DESRESPEITO. USURPAÇÃO DE ATRIBUIÇÃO RESERVADA EXCLUSIVAMENTE AO PODER JUDICIÁRIO. CONSTATAÇÃO. NULIDADE DA DECISÃO ADMINISTRATIVA. DECLARAÇÃO. CANCELAMENTO INDIRETO DA CONSTRIÇÃO. TEMA DISTINTO. PRECEDENTE. ENCARGOS DA SUCUMBÊNCIA. ATRIBUIÇÃO AOS RÉUS (APELANTES INDEPENDENTES) QUE NÃO SUCUMBIRAM. INADMISSIBILIDADE. PLURALIDADE DE VENCEDORES. FIXAÇÃO DE VERBA HONORÁRIA INDIVIDUALIZADA PARA CAUSÍDICOS. DESCABIMENTO. ARBITRAMENTO ÚNICO E CONJUNTO. RATEIO. IMPOSIÇÃO. PRECEDENTES. REAJUSTE DO PERCENTUAL FIXADO NA SENTENÇA. NECESSIDADE. AÇÃO TRAMITANDO HÁ QUASE UMA DÉCADA. REMUNERAÇÃO QUE DEVE SER PROPORCIONAL AO TRABALHO DESENVOLVIDO NOS AUTOS. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. 1. A decisão de dúvida registral, por ter natureza administrativa, não impede o uso do processo contencioso competente. 2. A petição inicial é apta se, além de existir compatibilidade jurídica entre a causa de pedir (vício em decisão exarada em procedimento de cunho administrativo) e o pedido (anulação da decisão viciada), da narrativa fática decorre de forma lógica a conclusão e os autos não carecem de qualquer documento que possa ser considerado indispensável à propositura da ação. 3. Ato administrativo que viola disposição legal expressa da Lei de Registros Públicos e invade atribuição reservada exclusivamente ao Poder Judiciário padece de nulidade absoluta, insuscetível de convalidação pelo decurso do tempo. 4. O ato administrativo impugnado (decisão prolatada em procedimento de dúvida registral), ao determinar o cancelamento da penhora sem a oitiva da pessoa interessada e sem amparo em decisão judicial definitiva proferida pelo juízo competente, violou o princípio do devido processo legal e extrapolou os limites estabelecidos pela legislação vigente, usurpando atribuição reservada exclusivamente ao Poder Judiciário. Segundo precedente do Conselho Superior da Magistratura, “no sistema jurídico constitucional brasileiro, admite-se que os atos dos demais Poderes do Estado legislativos e administrativos sejam revistos pelos juízes, no exercício da jurisdição, mas o contrário, ou seja, a revisão dos atos jurisdicionais dos juízes pelas autoridades legislativas ou administrativas, isso não se admite” (Apelação Cível n. 0000750- 95.2015.8.26.0577). 5. O cancelamento direto de penhora (elaboração de assento negativo), matéria objeto da ação sob julgamento e analisada na sentença, não se confunde com o cancelamento indireto (retirada da eficácia de assento positivo). 6. Os réus que não foram sucumbentes, nem deram causa à instauração da ação, não devem suportar encargos da sucumbência. 7. No caso de pluralidade de vencedores, os honorários de sucumbência devem ser fixados de forma global e repartidos proporcionalmente, não sendo admissível a fixação de percentual individualizado.

Não foram opostos embargos de declaração.

Documento eletrônico VDA59283858 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:26
Código de Controle do Documento: b4e9838f-dab6-48b2-8c1c-2205d5181987

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 502 e 503, do Código de Processo Civil, porque o acórdão teria desconsiderado a coisa julgada da decisão administrativa de dúvida, proferida em 2002, e a impossibilidade de sua reforma por ação anulatória;

b) 178, do Código Civil, já que o Tribunal não reconheceu a decadência de quatro anos para anulação de negócios jurídicos relacionados às escrituras de 1995 e 2010;

c) 251, da Lei n. 6.015/1973, pois sustentou que a adjudicação/ arrematação operou cancelamento indireto das penhoras, dispensando assento negativo e tornando válidas as alienações subsequentes; e

d) 319, do Código de Processo Civil, porquanto a inicial seria inepta por ausência de pedido certo e determinado.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que o cancelamento direto de penhora em dúvida registral é inadmissível e que a decisão administrativa era nula, divergiu do entendimento do Conselho Superior da Magistratura nas Apelações Cíveis 13.838-0/4 e 15.296-0/4.

Requer o provimento do recurso para que se julgue improcedente a ação, reconheça-se a coisa julgada ou, ainda, a decadência, e se mantenha a validade da adjudicação/arrematação e dos registros subsequentes; requer ainda o provimento do recurso para que se extinga o processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, IV e V, do Código de Processo Civil, ou, subsidiariamente, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, II, do Código de Processo Civil.

Contrarrazões às fls. 942-955.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA59283858 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:26
Código de Controle do Documento: b4e9838f-dab6-48b2-8c1c-2205d5181987

VOTO

A controvérsia consiste em definir se a decisão proferida em procedimento administrativo de dúvida registral produz coisa julgada, se a pretensão deduzida na ação está sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 178 do Código Civil, se a adjudicação ou arrematação autorizava o cancelamento direto das penhoras registradas e se a petição inicial seria inepta.

O recurso não merece provimento.

I – Arts. 502 e 503 do Código de Processo Civil

Os recorrentes sustentam que a decisão proferida em procedimento de dúvida registral, posteriormente confirmada pelo Conselho Superior da Magistratura, teria se tornado imutável e estaria protegida pela coisa julgada.

A alegação não procede.

O Tribunal de origem assentou que o procedimento de dúvida registral possui natureza administrativa e que a decisão nele proferida não impede posterior utilização da via jurisdicional contenciosa.

Registrou, inclusive, que o próprio Conselho Superior da Magistratura, no julgamento anteriormente realizado, ressalvou expressamente a independência de futuras determinações provenientes da jurisdição contenciosa.

Essa conclusão está em **plena conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça**.

A Segunda Seção, no REsp n. 1.570.655/GO (relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 23/11/2016, DJe de 9/12/2016), firmou entendimento de que o procedimento de dúvida registral, previsto nos arts. 198 e seguintes da Lei n. 6.015/1973, possui natureza administrativa, por expressa

Documento eletrônico VDA59283858 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:26
Código de Controle do Documento: b4e9838f-dab6-48b2-8c1c-2205d5181987

determinação do art. 204 da Lei de Registros Públicos, não configurando prestação jurisdicional.

A orientação considera irrelevantes, para essa qualificação, a existência de litigiosidade ou a circunstância de a decisão emanar de órgão do Poder Judiciário no exercício de função atípica.

A Quarta Turma reproduziu expressamente essa orientação no AgInt no AREsp n. 2.217.661/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023.

A Terceira Turma igualmente segue essa compreensão, reconhecendo que a dúvida registral não possui natureza jurisdicional.

Assim, estando o acórdão recorrido em consonância com orientação consolidada desta Corte, incide, no ponto, a Súmula n. 83 do STJ, aplicável também aos recursos interpostos pela alínea *a* do permissivo constitucional quando a decisão recorrida coincide com a jurisprudência dominante do Tribunal.

II – Art. 178 do Código Civil

Os recorrentes afirmam que a ação estaria atingida pela decadência quadrienal prevista no art. 178 do Código Civil, tomando como referência as escrituras de compra e venda celebradas em 1995 e 2010.

A tese não prospera.

O Tribunal de origem reconheceu que o objeto da demanda não era propriamente a anulação das escrituras celebradas pelos recorrentes, mas a declaração de nulidade do ato administrativo praticado no procedimento de dúvida registral, na parte em que determinou o cancelamento direto das penhoras.

Mais que isso, o próprio acórdão deixou expressamente consignado que: a) a adjudicação realizada em favor de Salles Marcos Filho permaneceu íntegra; b) os registros decorrentes das alienações posteriores não foram desconstituídos; e c) o

Documento eletrônico VDA59283858 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:26
Código de Controle do Documento: b4e9838f-dab6-48b2-8c1c-2205d5181987

restabelecimento das penhoras não importou cancelamento das transmissões subsequentes.

Logo, não se está diante de ação destinada à anulação das escrituras por vício de consentimento ou por qualquer das hipóteses previstas no art. 178 do Código Civil.

Sob esse primeiro fundamento, o dispositivo invocado pelos recorrentes não incide sobre a situação efetivamente julgada, o que atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF.

Além disso, o Tribunal de origem qualificou o ato administrativo impugnado como absolutamente nulo por violação da Lei de Registros Públicos e extrapolação dos limites da atuação administrativa.

A jurisprudência desta Corte distingue as hipóteses de anulabilidade, submetidas aos prazos decadenciais legalmente previstos, das situações de nulidade absoluta.

A Terceira Turma, no REsp n. 1.353.864/GO, (relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 7/3/2013, DJe de 12/3/2013), assentou que o art. 178 não alcança pretensões fundadas em nulidade absoluta decorrente da inobservância de requisito previsto em lei, porquanto atos nulos não se convalidam pelo decurso do tempo.

A Quarta Turma no AgInt no AREsp n. 1.557.349/SP (relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/5/2020, DJe de 25/5/2020), segue orientação convergente quanto à impossibilidade de convalidação, pelo tempo, de ato ou negócio jurídico absolutamente nulo.

Assim, também nesse aspecto o acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte, razão pela qual incide a Súmula n. 83 do STJ quanto

Documento eletrônico VDA59283858 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:26
Código de Controle do Documento: b4e9838f-dab6-48b2-8c1c-2205d5181987

à tese geral de que nulidade absoluta não se sujeita ao prazo decadencial próprio das hipóteses de anulabilidade.

Faço apenas a ressalva de que os precedentes acima tratam, em sua maioria, de nulidade de negócios jurídicos, enquanto, no presente caso, o ato diretamente impugnado é administrativo. A Súmula 83 incide quanto à regra jurídica geral adotada pelo acórdão, sem que se equiparem integralmente as situações fáticas.

III – Lei n. 6.015/1973 – cancelamento das penhoras

Os recorrentes alegam que a adjudicação ou arrematação teria operado cancelamento indireto das penhoras anteriormente registradas e, por isso, sustentam a validade da retirada das constrições.

O Tribunal de origem, contudo, fez distinção tecnicamente adequada entre o chamado **cancelamento indireto**, decorrente da repercussão de registro posterior sobre a eficácia das constrições antecedentes, e o **cancelamento direto**, consistente na eliminação registral do assento da penhora.

O TJSP não negou que a adjudicação possa produzir efeitos sobre as constrições anteriores. O que reputou inválido foi o fato de a autoridade administrativa, no procedimento de dúvida registral, ter determinado o **cancelamento direto das penhoras sem ordem do juízo que as decretara e sem a participação do credor interessado**.

Essa conclusão também está em consonância com a jurisprudência desta Corte.

No RMS n. 48.609/MT (relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/5/2016, DJe de 8/6/2016), o STJ assentou que nem mesmo o juízo no qual ocorreu a arrematação possui competência para determinar automaticamente o cancelamento de constrições e registros oriundos de outros

Documento eletrônico VDA59283858 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:26
Código de Controle do Documento: b4e9838f-dab6-48b2-8c1c-2205d5181987

juízos de igual hierarquia, justamente porque os respectivos titulares têm direito ao devido processo legal, ao contraditório e à ampla defesa.

A *ratio* desse precedente é diretamente compatível com o fundamento do acórdão recorrido: **o cancelamento registral de constrição judicial não pode ser promovido automaticamente, à margem do juízo competente e sem contraditório do titular do direito atingido**.

Por isso, também nesse capítulo há conformidade com a jurisprudência da Quarta Turma, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Há ainda um dado normativo que enfraquece a tese recursal.

O art. 251, II e III, da Lei n. 6.015/1973, invocado pelos recorrentes, disciplina hipóteses de **cancelamento de hipoteca**, não estabelecendo regra segundo a qual a arrematação ou adjudicação produza cancelamento automático de penhora.

Assim, o dispositivo indicado não ampara a conclusão pretendida, o que atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF.

Nesse sentido: AREsp n. 2.776.903/PE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026 e AREsp n. 2.969.681/MA, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025.

IV – Art. 319 do Código de Processo Civil

Os recorrentes sustentam a inépcia da petição inicial por ausência de pedido certo e determinado.

O acórdão recorrido, entretanto, registrou que havia compatibilidade entre a causa de pedir — vício existente na decisão administrativa que determinara o cancelamento das penhoras — e o pedido de declaração de nulidade desse ato,

Documento eletrônico VDA59283858 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:26
Código de Controle do Documento: b4e9838f-dab6-48b2-8c1c-2205d5181987

bem como que da narrativa dos fatos decorria logicamente a pretensão deduzida e que os documentos necessários estavam presentes nos autos.

A jurisprudência do STJ admite interpretação lógico-sistemática da petição inicial, considerando o conjunto da postulação e não apenas a formulação literal de determinado trecho do pedido. A orientação aparece tanto na Quarta quanto na Terceira Turma.

No caso, a própria tramitação do processo e a sentença revelam que o objeto litigioso foi perfeitamente compreendido, tendo sido possível delimitar o provimento judicial à nulidade do ato administrativo de cancelamento das penhoras.

Portanto, inexiste a alegada ofensa ao art. 319 do CPC.

V – Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento**.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, pois já fixados no percentual de 20%, correspondente ao limite previsto no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59283858 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:26
Código de Controle do Documento: b4e9838f-dab6-48b2-8c1c-2205d5181987

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.121.864 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0459696-3

Número de Origem:
10031941620168260653 20250000073263

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: HUMBERTO ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	: LUCIANA ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	: HUBER ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	: GISELE CALDERARI COSSI
AGRAVANTE	: PAULO AURÉLIO ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	: JULIANA FERRARI COSSI
AGRAVANTE	: HUGO ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	: ANA CAROLINA GADIANI
AGRAVANTE	: HELDER ANDRADE COSSI
AGRAVANTE	: PATRICIA GOMES ANDRADE COSSI
ADVOGADO	: HUGO ANDRADE COSSI (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP110521
AGRAVADO	: PEDRO DE SOUZA
ADVOGADOS	: DARCI DE SOUZA - SP043846
	ALEXANDRE BARBOSA NOGUEIRA - PR101640

ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO

Documento eletrônico VDA60241080 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:45:09
Código de Controle do Documento: b18b86d2-6eeb-4376-a998-1f9d149ac7c2

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241080 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:45:09
Código de Controle do Documento: b18b86d2-6eeb-4376-a998-1f9d149ac7c2