SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3123928 - MT (2025/0477528-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	JOAO FERREIRA DE SOUZA
AGRAVANTE	:	RITA MARIA DE SOUZA
AGRAVANTE	:	MARIA DO ROSARIO SOUZA
AGRAVANTE	:	VECENTE FERREIRA DE SOUSA
ADVOGADOS	:	LEDOCIR ANHOLETO - MT007502B
		EDUARDO ANTUNES SEGATO - MT013546O
AGRAVADO	:	JAMES KING CARR DE MUZIO
ADVOGADOS	:	SILVANO FRANCISCO DE OLIVEIRA - MT006280B
		CAROLINA DEPINE DE OLIVEIRA - MT014125O

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de afronta dos arts. 489, §1º, *IV* e *VI*, e 1.022, *II*, do CPC, e por consonância do acórdão recorrido com os arts. 1.228 e 1.245, §1º, do CC, com incidência da Súmula n. 83 do STJ.
2. A controvérsia consiste em definir se o Tribunal de origem prestou jurisdição suficiente ao afastar a pretensão reivindicatória exclusivamente pela falta de registro imobiliário do contrato, sem examinar circunstâncias e precedente específico do Superior Tribunal de Justiça.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente a ação reivindicatória.
4. A Corte de origem manteve a improcedência da ação e rejeitou os embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, §1º, *IV* e *VI*, e 1.022, *II*, do CPC, diante da ausência de enfrentamento de argumentos e de precedente específico; (ii) saber se o acórdão recorrido interpretou de modo absoluto os arts. 1.228 e 1.245, §1º, do CC

Documento eletrônico VDA60251096 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 17:40:11
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 62aa1ea7-ea47-4a36-87cf-ffd6c921457d

ao exigir registro sem considerar peculiaridades do caso; e (iii) saber se os embargos de declaração deveriam ter sido acolhidos para suprir omissões relevantes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa aos arts. 489, §1º, *IV* e *VI*, do CPC, porque o acórdão recorrido não enfrentou argumentos capazes de infirmar sua conclusão e deixou de distinguir precedente específico invocado, relativamente à aptidão de promessa irrevogável e irretratável para a ação reivindicatória.

7. Ocorreu a ofensa ao art. 1.022, *II*, do CPC, porque o Tribunal de origem não supriu, nos embargos de declaração, omissões relevantes sobre a natureza do contrato, a quitação, a irrevogabilidade e a irretratabilidade, bem como sobre a declaração judicial do recorrido.

8. Prejudica-se, por ora, o exame das alegações de violação dos arts. 1.228 e 1.245, §1º, do CC, diante do reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial provido.

Tese de julgamento: "1. Ocorre ofensa aos arts. 489, §1º, IV e VI, do CPC quando o acórdão recorrido não enfrenta argumentos capazes de infirmar a conclusão e deixa de distinguir precedente específico invocado. 2. Ocorre ofensa ao art. 1.022, II, do CPC quando o Tribunal de origem não supre, nos embargos de declaração, omissões relevantes sobre pontos essenciais ao julgamento do mérito. 3. Reconhecida a negativa de prestação jurisdicional, fica prejudicado o exame de suposta violação dos arts. 1.228 e 1.245, §1º, do CC."

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, *III*, *a*; CPC, arts. 489, §1º, *IV*, *VI*, e 1.022, *II*; CC, arts. 1.228 e 1.245, §1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.842.035/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/2/2024; STJ, REsp n. 252.020/RJ, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 5/9/2000; STJ, REsp n. 2.141.417/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025; STJ, REsp n. 2.197.468/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025; STJ, REsp n. 2.215.421/SE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/3/2026.

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, dar 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 VDA60251096 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 17:40:11
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 62aa1ea7-ea47-4a36-87cf-ffd6c921457d

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60251096 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 17:40:11
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 62aa1ea7-ea47-4a36-87cf-ffd6c921457d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3123928 - MT (2025/0477528-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	JOAO FERREIRA DE SOUZA
AGRAVANTE	:	RITA MARIA DE SOUZA
AGRAVANTE	:	MARIA DO ROSARIO SOUZA
AGRAVANTE	:	VECENTE FERREIRA DE SOUSA
ADVOGADOS	:	LEDOCIR ANHOLETO - MT007502B
		EDUARDO ANTUNES SEGATO - MT013546O
AGRAVADO	:	JAMES KING CARR DE MUZIO
ADVOGADOS	:	SILVANO FRANCISCO DE OLIVEIRA - MT006280B
		CAROLINA DEPINE DE OLIVEIRA - MT014125O

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de afronta dos arts. 489, §1º, *IV* e *VI*, e 1.022, *II*, do CPC, e por consonância do acórdão recorrido com os arts. 1.228 e 1.245, §1º, do CC, com incidência da Súmula n. 83 do STJ.
2. A controvérsia consiste em definir se o Tribunal de origem prestou jurisdição suficiente ao afastar a pretensão reivindicatória exclusivamente pela falta de registro imobiliário do contrato, sem examinar circunstâncias e precedente específico do Superior Tribunal de Justiça.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente a ação reivindicatória.
4. A Corte de origem manteve a improcedência da ação e rejeitou os embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, §1º, *IV* e *VI*, e 1.022, *II*, do CPC, diante da ausência de enfrentamento de argumentos e de precedente específico; (ii) saber se o acórdão recorrido interpretou de modo absoluto os arts. 1.228 e 1.245, §1º, do CC ao exigir registro sem considerar peculiaridades do caso; e (iii) saber se os

Documento eletrônico VDA59289686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 4d24623b-e504-478b-aff2-975c99ecfa55

embargos de declaração deveriam ter sido acolhidos para suprir omissões relevantes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa aos arts. 489, §1º, *IV* e *VI*, do CPC, porque o acórdão recorrido não enfrentou argumentos capazes de infirmar sua conclusão e deixou de distinguir precedente específico invocado, relativamente à aptidão de promessa irrevogável e irretratável para a ação reivindicatória.

7. Ocorreu a ofensa ao art. 1.022, *II*, do CPC, porque o Tribunal de origem não supriu, nos embargos de declaração, omissões relevantes sobre a natureza do contrato, a quitação, a irrevogabilidade e a irretratabilidade, bem como sobre a declaração judicial do recorrido.

8. Prejudica-se, por ora, o exame das alegações de violação dos arts. 1.228 e 1.245, §1º, do CC, diante do reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial provido.

Tese de julgamento: "1. Ocorre ofensa aos arts. 489, §1º, IV e VI, do CPC quando o acórdão recorrido não enfrenta argumentos capazes de infirmar a conclusão e deixa de distinguir precedente específico invocado. 2. Ocorre ofensa ao art. 1.022, II, do CPC quando o Tribunal de origem não supre, nos embargos de declaração, omissões relevantes sobre pontos essenciais ao julgamento do mérito. 3. Reconhecida a negativa de prestação jurisdicional, fica prejudicado o exame de suposta violação dos arts. 1.228 e 1.245, §1º, do CC."

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, *III*, *a*; CPC, arts. 489, §1º, *IV*, *VI*, e 1.022, *II*; CC, arts. 1.228 e 1.245, §1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.842.035/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/2/2024; STJ, REsp n. 252.020/RJ, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 5/9/2000; STJ, REsp n. 2.141.417/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025; STJ, REsp n. 2.197.468/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025; STJ, REsp n. 2.215.421/SE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/3/2026.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOÃO FERREIRA DE SOUZA e por RITA MARIA DE SOUZA e por MARIA DO ROSÁRIO SOUZA e por ESPÓLIO DE VECENTE FERREIRA DE SOUZA (espólio) contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de afronta aos arts. 489, §1º, IV e VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, por consonância do acórdão

Documento eletrônico VDA59289686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 4d24623b-e504-478b-aff2-975c99ecfa55

recorrido com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto aos arts. 1.228 e 1.245, §1º, do Código Civil, com incidência da Súmula n. 83 do STJ.

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

Contraminuta às fls. 911-927.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso em apelação cível nos autos de ação reivindicatória.

O julgado foi assim ementado (fl. 800):

> APELAÇÃO – AÇÃO REIVINDICATÓRIA – INEXISTÊNCIA DE PROVA DO DOMÍNIO – PRELIMINAR DE DESERÇÃO – REJEIÇÃO – MÉRITO – IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO – MANUTENÇÃO – RECURSO DESPROVIDO.
>
> Não há falar em deserção do apelo ou de recolhimento do preparo recursal de forma dobrada suscitada em contrarrazões, uma vez que o pagamento do preparo encontra-se em consonância com a decisão do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) proferida no Procedimento Administrativo n. 0006428-90.2021.2.00.0000.
>
> O contrato de cessão e transferência de direitos relativos ao imóvel, não registrado no registro de imóveis competente, não transfere a propriedade e não autoriza o direito de reivindicação.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 833):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – ERRO DE PREMISSA E OMISSÃO NÃO VERIFICADA – REDISCUSSÃO DA MATÉRIA – IMPOSSIBILIDADE – RECURSOS DESPROVIDOS.
>
> Os aclaratórios têm por finalidade a eliminação de obscuridade, contradição ou omissão, não se prestando ao reexame de questões já apreciadas e nem para eventual correção de erro de julgamento.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 489, §§1º, IV e VI, do Código de Processo Civil, porque o acórdão rejeitou os embargos sem enfrentar os pontos sobre confissão do recorrido, natureza

Documento eletrônico VDA59289686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 4d24623b-e504-478b-aff2-975c99ecfa55

irrevogável, irretratável e quitação do contrato de 1973, e sem correlacionar precedentes ao contexto específico;

b) 1.022, II, do Código de Processo Civil, já que houve negativa de prestação jurisdicional ao não suprir omissões indicadas nos aclaratórios sobre confissão judicial, excepcionalidade do contrato com a colonizadora e análise de documentos; e

c) 1.228 e 1.245, §1º, do Código Civil, pois o acórdão interpretou de forma absoluta a exigência de registro, sem considerar a relevância jurídica do compromisso não registrado em hipóteses específicas e o contexto histórico da colonização.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a nulidade do acórdão por ofensa aos arts. 489, §1º, IV e VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, com devolução dos autos ao Tribunal de origem; requer ainda o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconhecendo violação aos arts. 1.228 e 1.245, §1º, do Código Civil, assegurando interpretação que confira eficácia jurídica ao compromisso quitado, irrevogável e irretratável, ainda que não registrado.

Contrarrazões às fls. 867-881.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia consiste em definir se o Tribunal de origem prestou jurisdição de modo suficiente ao afastar a pretensão reivindicatória exclusivamente em razão da ausência de registro imobiliário do contrato invocado pelos autores, sem examinar circunstâncias e precedente do Superior Tribunal de Justiça

Documento eletrônico VDA59289686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 4d24623b-e504-478b-aff2-975c99ecfa55

especificamente suscitados para demonstrar a excepcional aptidão do título apresentado.

O recurso merece provimento.

I – Arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil

O Tribunal de origem manteve a improcedência da ação reivindicatória ao fundamento de que o contrato de cessão e transferência de direitos relativo ao imóvel não foi registrado na serventia imobiliária competente, não havendo escritura pública nem registro dos autores como proprietários.

Assentou, assim, que o instrumento apresentado constituiria mero direito pessoal, incapaz de comprovar o domínio necessário à reivindicação.

É certo que, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil, a transferência da propriedade imobiliária *inter vivos* opera-se mediante o registro do título translativo.

Também é firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que a ação reivindicatória, como demanda de natureza petitória fundada no direito de sequela, pressupõe, ordinariamente, demonstração da titularidade do domínio, além da individualização da coisa e da posse injusta do demandado.

A Quarta Turma, no AgInt no REsp n. 1.842.035/MT (relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/2/2024, DJe de 5/3/2024), reafirmou que escritura pública não registrada não é suficiente, em regra, para comprovar a propriedade imobiliária para fins de reivindicação.

A controvérsia destes autos, entretanto, contém particularidades que foram expressamente submetidas ao Tribunal estadual e não receberam enfrentamento suficiente.

No presente caso, por ocasião da apelação, os recorrentes sustentaram que a relação jurídica decorria de contrato celebrado em 27/6/1973 com a

Documento eletrônico VDA59289686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 4d24623b-e504-478b-aff2-975c99ecfa55

Colonizadora Sinop S.A. e que, durante a instrução, o próprio recorrido declarou haver procurado a Colonizadora para escriturar e matricular a área, ocasião em que lhe teria sido apresentado o contrato utilizado pelos autores e recusada a escrituração (fl. 744).

Também alegaram que as informações fornecidas pela Colonizadora corroboravam a vinculação anterior do imóvel ao seu antecessor.

A questão da declaração do recorrido não foi introduzida apenas nos embargos de declaração.

A apelação voltou expressamente ao tema e sustentou que o pedido de regularização formulado pelo demandado teria sido recusado pela Colonizadora em razão da anterior alienação do imóvel.

O próprio relatório do acórdão recorrido registrou a alegação de que a Colonizadora e o requerido reconheciam a titularidade invocada pelos autores.

Não há, portanto, inovação recursal quanto a esse aspecto.

Além disso, os recorrentes invocaram precedente específico desta Corte acerca da possibilidade de utilização de promessa de compra e venda irrevogável e irretratável como fundamento de ação reivindicatória.

No REsp n. 252.020/RJ (relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 5/9/2000, DJ de 13/11/2000, p. 144.), esta Corte assentou que a promessa de compra e venda, quando irrevogável e irretratável, pode constituir título hábil a embasar ação reivindicatória, pois transfere ao promitente comprador direitos referentes ao exercício do domínio e autoriza a busca da coisa injustamente possuída por terceiro.

O precedente possui pertinência jurídica com a tese deduzida nos autos e não poderia ser afastado apenas pela afirmação genérica de que julgados posteriores exigem registro imobiliário.

Documento eletrônico VDA59289686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 4d24623b-e504-478b-aff2-975c99ecfa55

Isso porque a jurisprudência mais recente da Quarta Turma, embora reafirme a regra geral do art. 1.245 do Código Civil, não elimina, sem exame das peculiaridades do caso, a necessidade de distinguir a orientação especificamente invocada.

No REsp n. 2.141.417/SC (relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025, DJEN de 27/5/2025), por exemplo, decidiu-se que promessa de compra e venda não registrada não é oponível a terceiro de boa-fé titular de garantia hipotecária regularmente registrada. A conclusão decorreu precisamente da proteção à eficácia *erga omnes* do registro perante terceiro de boa-fé.

A situação descrita pelos recorrentes não se apresenta, ao menos segundo suas alegações oportunamente deduzidas, nesses mesmos termos, pois sustentam que o ocupante tinha conhecimento do título anterior e que a própria alienante se negara a formalizar título em seu favor.

Essas circunstâncias podem ou não conduzir à procedência da ação.

O que importa, para a análise da negativa de prestação jurisdicional, é que são capazes, em tese, de infirmar o fundamento adotado, razão pela qual demandavam exame específico.

A jurisprudência desta Corte também demonstra que a ausência de registro não torna o compromisso de compra e venda juridicamente inexistente para todos os efeitos.

A Terceira Turma, no REsp n. 2.197.468/SC (relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025), reconheceu que compromisso não registrado pode constituir justo título para fins de usucapião ordinária.

Documento eletrônico VDA59289686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 4d24623b-e504-478b-aff2-975c99ecfa55

No mesmo sentido, no REsp n. 2.215.421/SE (relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/3/2026, DJEN de 13/3/2026), decidiu-se que o recibo de compra e venda do imóvel basta para o preenchimento do requisito do justo título, em caso de usucapião.

Esses precedentes, evidentemente, não resolvem a presente ação reivindicatória, mas evidencia a necessidade de evitar a transposição automática da regra registral sem exame da específica eficácia jurídica do negócio discutido.

Opostos embargos de declaração, os recorrentes reiteraram expressamente a necessidade de manifestação acerca da natureza alegadamente irrevogável, irretratável e quitada do contrato e da declaração judicial do recorrido.

O Tribunal estadual, contudo, limitou-se a afirmar que o título apresentado não constituía direito real, que havia sido utilizada jurisprudência mais recente desta Corte e que a pretensão revelava mero inconformismo com a solução adotada.

A fundamentação não responde às questões suscitadas.

O art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil impõe ao julgador o enfrentamento dos argumentos capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada.

O inciso VI, por sua vez, exige que, diante de precedente invocado pela parte, sejam demonstradas a distinção do caso ou a superação da orientação quando o julgado deixar de segui-lo.

No caso, isso não ocorreu.

Não se afirma, nesta oportunidade, que o contrato apresentado seja suficiente para comprovar o domínio ou que a ação reivindicatória deva ser julgada procedente.

Tampouco se atribui à alegada confissão judicial eficácia substitutiva do registro imobiliário.

Documento eletrônico VDA59289686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 4d24623b-e504-478b-aff2-975c99ecfa55

O vício está em o Tribunal de origem ter solucionado a controvérsia exclusivamente pela ausência de registro sem examinar elementos oportunamente invocados para demonstrar a incidência de tratamento jurídico diverso, especialmente diante do precedente específico do REsp n. 252.020/RJ.

Caracteriza-se, portanto, violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil.

II – Conclusão

Reconhecida a negativa de prestação jurisdicional, não se mostra adequado examinar desde logo a alegada violação dos arts. 1.228 e 1.245, § 1º, do Código Civil.

Compete ao Tribunal de origem, à vista do conjunto probatório e dos limites da devolução recursal, definir, entre outros aspectos: a) a natureza e o conteúdo do contrato celebrado em 1973; b) a existência e o alcance da alegada quitação, irrevogabilidade e irretratabilidade; c) o conteúdo e os efeitos da manifestação da Colonizadora Sinop S.A.; d) o efetivo conteúdo e a relevância jurídica da declaração prestada pelo recorrido; e) a cadeia jurídica invocada pelos autores; e, f) a partir dessas premissas, a incidência ou distinção entre a orientação do REsp n. 252.020/RJ e a jurisprudência mais recente acerca da exigência de titularidade registral.

Somente depois de fixadas essas premissas será possível definir adequadamente a incidência dos arts. 1.228 e 1.245 do Código Civil à espécie.

III – Dispositivo

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso especial para anular o acórdão que julgou os embargos de declaração e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que profira novo julgamento, suprindo as omissões apontadas, como entender de direito.**

Documento eletrônico VDA59289686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 4d24623b-e504-478b-aff2-975c99ecfa55

Fica prejudicado, por ora, o exame das demais questões suscitadas no recurso especial.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59289686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 4d24623b-e504-478b-aff2-975c99ecfa55

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.123.928 / MT

Número Registro: 2025/0477528-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00003027520168110102 3027520168110102

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	: JOAO FERREIRA DE SOUZA
AGRAVANTE	: RITA MARIA DE SOUZA
AGRAVANTE	: MARIA DO ROSARIO SOUZA
AGRAVANTE	: VECENTE FERREIRA DE SOUSA
ADVOGADOS	: LEDOCIR ANHOLETO - MT007502B
	EDUARDO ANTUNES SEGATO - MT013546O
AGRAVADO	: JAMES KING CARR DE MUZIO
ADVOGADOS	: SILVANO FRANCISCO DE OLIVEIRA - MT006280B
	CAROLINA DEPINE DE OLIVEIRA - MT014125O
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu dar 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.

Documento eletrônico VDA60241103 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 11:45:13
Código de Controle do Documento: 44fb51e7-fae8-472f-ab24-c16a5fd7e0b7

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241103 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 11:45:13
Código de Controle do Documento: 44fb51e7-fae8-472f-ab24-c16a5fd7e0b7