



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3129244 - MT (2025/0484198-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **EDUARDO AKURI**
ADVOGADOS : **CARLOS ALBERTO RIBEIRO DE ARRUDA - SP133149**
 JULIANO RIBEIRO DE LIMA - SP201708
 ROMULO PERES RUANO - SP308787
 SHARLENE DOGANI SPADOTO - SP245258
 TATIANE THOMÉ DE ARRUDA - SP223575
AGRAVADO : **AIRTON JOSÉ DE MENDONÇA**
ADVOGADO : **THIAGO DE ABREU FERREIRA - MT0059280**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. ARTS. 182 E 186 DA LEI 6.015/1973. AUSÊNCIA DE CADEIA DOMINIAL E INDIVIDUALIZAÇÃO DA ÁREA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO PELA FALTA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. As instâncias de origem concluíram, à luz do conjunto fático-probatório dos autos, que o imóvel objeto da matrícula nº 56.237 carece de origem dominial válida, porquanto lastreado em escritura pública que não descreve com precisão a área transacionada, nem indica confrontações e medidas aptas à individualização do bem.
2. A revisão de tal entendimento demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.
3. A incidência do óbice sumular impede, igualmente, o exame da alegada divergência jurisprudencial, ante a ausência de similitude fático-jurídica entre os acórdãos confrontados.
4. Agravo conhecido para não conhecer do 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3129244 - MT(2025/0484198-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : EDUARDO AKURI
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO RIBEIRO DE ARRUDA - SP133149
JULIANO RIBEIRO DE LIMA - SP201708
ROMULO PERES RUANO - SP308787
SHARLENE DOGANI SPADOTO - SP245258
TATIANE THOME DE ARRUDA - SP223575
AGRAVADO : AIRTON JOSÉ DE MENDONÇA
ADVOGADO : THIAGO DE ABREU FERREIRA - MT0059280

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. ARTS. 182 E 186 DA LEI 6.015/1973. AUSÊNCIA DE CADEIA DOMINIAL E INDIVIDUALIZAÇÃO DA ÁREA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO PELA FALTA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. As instâncias de origem concluíram, à luz do conjunto fático-probatório dos autos, que o imóvel objeto da matrícula nº 56.237 carece de origem dominial válida, porquanto lastreado em escritura pública que não descreve com precisão a área transacionada, nem indica confrontações e medidas aptas à individualização do bem.
2. A revisão de tal entendimento demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.
3. A incidência do óbice sumular impede, igualmente, o exame da alegada divergência jurisprudencial, ante a ausência de similitude fático-jurídica entre os acórdãos confrontados.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por EDUARDO AKURI (EDUARDO) contra decisão que inadmitiu seu apelo nobre, manejado contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO C/C TUTELA DE URGÊNCIA. MATRÍCULA IMOBILIÁRIA SEM CADEIA DOMINIAL. RETIFICAÇÃO JUDICIAL SEM TITULARIDADE ORIGINÁRIA. PREVALÊNCIA DE MATRÍCULAS COM ORIGEM VÁLIDA. RECURSO EDUARDO AKURI DESPROVIDO. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DE AIRTON JOSÉ, PARA AFASTAMENTO DE MULTA PROCESSUAL.

I. Caso em exame

1. Ação declaratória de nulidade de matrícula imobiliária cumulada com tutela de urgência, proposta por Airton José Mendonça em face de Eduardo Akuri e Banco Santander S.A., visando à declaração de nulidade da matrícula nº 56.237 e dos atos registrais dela decorrentes. Sentença de procedência reconheceu a ausência de origem dominial válida e declarou a nulidade da matrícula e da re-retificação da área.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão:

(1) saber se a matrícula nº 56.237 possui origem dominial válida e se a retificação judicial realizada em 1978 estaria acobertada pela coisa julgada;

(11) saber se a multa aplicada ao recorrente Airton José Mendonça, por suposto uso protelatório dos embargos de declaração, encontra amparo jurídico.

III. Razões de decidir

2. À prova pericial apontou vícios substanciais na origem registral da matrícula nº 56.237, ausência de descrição individualizada da área e sobreposição com áreas de titularidade do autor, cuja origem dominial foi validada por usucapião e cadeia sucessória formalmente reconhecida.

3. A retificação judicial realizada na década de 1970 não supre a exigência de título dominial originário válido, tampouco impede o exame da legalidade da matrícula em razão de vícios materiais.

4. A pretensão de prevalência da matrícula nº 56.237 com base no princípio da anterioridade registral foi afastada diante da ausência de legitimidade dominial do título originário.

5. A impugnação apresentada pelo recorrente não refutou o ponto essencial do laudo — a inexistência de cadeia dominial —, limitando-se a aspectos secundários sobre medição e localização física do imóvel.

IV. Dispositivo e tese

7.

Recurso de apelação de Eduardo Akuri desprovido.

8. Recurso de apelação de Airton José Mendonça parcialmente provido, para afastar a condenação ao pagamento da multa por embargos protelatórios.

Tese de julgamento:

“1. A validade da matrícula imobiliária depende de título aquisitivo com

origem dominial legítima, não sendo suprida por retificação judicial desacompanhada de lastro dominial.

2. À prioridade registral não prevalece diante da nulidade da origem do registro.

3. À ausência de impugnação específica quanto à inexistência de cadeia dominial autoriza a manutenção da sentença declaratória de nulidade.

4. Não se impõe multa processual por embargos de declaração quando ausente intuito procrastinatório e presente dúvida objetiva sobre a fluência dos prazos recursais. (e-STJ, fls. 2352/2353).

Nas razões do agravo, EDUARDO defendeu a não incidência da Súmula 7/STJ , apontada na decisão de inadmissibilidade.

Houve apresentação de contraminuta (e-STJ, fls. 2550/2560).

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.

Nas razões do seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da CF, EDUARDO alegou **(1)** violação dos arts. 182 e 186 da Lei 6.015/1973 , sustentando a prevalência do princípio da prioridade/continuidade registral e a presunção de legitimidade da transcrição originária de 1920, com retificação judicial em 1978; **(2)** existência de dissídio jurisprudencial, apontando como paradigmas o REsp 1.339.876/PR e REsp 1.845.398/MG.

Breve histórico processual

Na origem, AIRTON JOSÉ DE MENDONÇA (AIRTON) ajuizou ação declaratória de nulidade de registro imobiliário contra EDUARDO e BANCO SANTANDER BRASIL S/A (SANTANDER).

A r. sentença homologou a desistência quanto ao SANTANDER e julgou procedente a ação, para *declarar nulo os atos públicos que deram origem a matrícula nº 56.237, consubstanciada na transcrição nº 1.362 do 2º Serviço Notarial de Cuiabá e da re-retificação lavrada pelo 5º Ofício de Cuiabá que alterou a dimensão da área, registrado na matrícula 9.050 do 2º Serviço Notarial de Cuiabá, bem como os demais atos jurídicos que deles se originaram.* (e-STJ, fls. 2.161.)

Ambas as partes apelaram.

O Tribunal estadual negou provimento ao recurso de apelação interposto por EDUARDO e deu parcial provimento ao recurso de AIRTON, apenas para afastar a multa por embargos protelatórios.

Da violação dos arts. 182 e 186 da Lei 6.015/1973

EDUARDO sustentou, nas razões recursais, que houve violação dos arts. 182 e 186 da Lei 6.015/1973, sob o argumento de que o acórdão estadual teria afastado, indevidamente, a prioridade registral do primeiro título, decorrente da antiguidade da matrícula nº 56.237, originada de escritura pública de 1920 e da transcrição nº 1.362.

No ponto, o Tribunal estadual consignou que a prioridade registral depende da validade do título, o que não se verificou no caso, em razão da ausência tanto de uma cadeia dominial legítima, quanto de uma individualização mínima do bem. Confira-se trecho do acórdão:

O laudo pericial produzido nos autos demonstrou de forma robusta e técnica que a matrícula n.º 56.237 carece de origem dominial válida, tendo por base escritura pública que não descreve com precisão a área transacionada, tampouco aponta confrontações e medidas suficientes para a individualização do bem.

Observou-se, ainda, que a retificação realizada em 1978 ampliou significativamente a área registrada, sem que houvesse lastro dominial idôneo. O próprio perito, após minuciosa análise dos documentos registrais, mapas e georreferenciamentos disponíveis, concluiu pela impossibilidade de identificar a localização exata do imóvel objeto da matrícula impugnada, apontando, inclusive, sobreposição com as áreas pertencentes ao autor da ação, cujas matrículas foram validadas judicialmente por usucapião e por cadeia sucessória confirmada pelo INTERMAT.

Diferentemente do que sustenta o apelante, o laudo não ignorou a historicidade do processo de ocupação territorial nem os métodos rudimentares empregados na época da formação dos registros originais. Ao contrário, contextualizou adequadamente as limitações técnicas dos registros pretéritos, reconhecendo, porém, que tais deficiências não podem ser invocadas para legitimar vícios estruturais contemporaneamente insuscetíveis de saneamento, sobretudo quando comprometem princípios fundantes do sistema registral brasileiro, como o da continuidade e o da especialidade objetiva.

(...)

Também não merece prosperar a alegação do apelante no sentido de que a matrícula n.º 56.237 deveria prevalecer com base no princípio da anterioridade registral. Tal tese, embora relevante no âmbito do direito notarial e registral, pressupõe a validade do título que

lhe dá origem, o que, como demonstrado nos autos — e confirmado de forma clara e categórica pela perícia judicial —, não se verifica no presente caso (e-STJ, fls. 2.347/2.348)

Ademais, com apoio no laudo pericial, a Corte estadual concluiu pela impossibilidade de identificar a localização exata do imóvel objeto da matrícula nº 56.237, bem como pela existência de sobreposição com áreas pertencentes a AIRTON, cujas matrículas foram validadas por usucapião, com cadeia sucessória confirmada pelo Instituto de Terras de Mato Grosso (INTERMAT).

Nesta feita, a análise da tese recursal demandaria o reexame de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ. Confira-se:

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO IMOBILIÁRIO. BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES RECONHECIDA NA ORIGEM. AUTONOMIA DA DEMANDA EM RELAÇÃO A AÇÃO OBRIGACIONAL CONEXA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. INEXISTÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. AGRAVO DESPROVIDO.
[...]*

*5. A pretensão recursal que busca infirmar as conclusões adotadas quanto à boa-fé dos adquirentes, à inexistência de vício no registro imobiliário, ao alegado cerceamento de defesa e à configuração de posse justa demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ, o que igualmente inviabiliza o exame do dissídio jurisprudencial.
[...]*

(AREsp n. 2.180.173/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026.)

Ressalta-se que, ao contrário do quanto sustentado por EDUARDO, não se está diante de mera reavaliação jurídica de fatos incontroversos, mas de inequívoca tentativa de rediscutir as conclusões fáticas firmadas pelo acórdão recorrido quanto a origem e a idoneidade da cadeia dominial.

Vale lembrar que a reavaliação de prova é cabível desde que os fatos estejam inequivocamente delineados no acórdão recorrido, sendo possível apenas a sua qualificação jurídica, sem necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório. Não é essa, contudo, a hipótese dos autos.

No mais, a incidência da Súmula n. 7, acerca da interposição pela alínea a do permissivo constitucional, impede o conhecimento da divergência jurisprudencial, diante da patente impossibilidade de similitude fática entre acórdãos. Nesse sentido: AREsp 2871754 / SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 23/3/2026, DJe 26/3/2026).

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 3% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de AIRTON, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.129.244 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0484198-9

Número de Origem:

00061969420118110041 00260843920178110041 260843920178110041 61969420118110041

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EDUARDO AKURI

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO RIBEIRO DE ARRUDA - SP133149

JULIANO RIBEIRO DE LIMA - SP201708

TATIANE THOMÉ DE ARRUDA - SP223575

SHARLENE DOGANI SPADOTO - SP245258

ROMULO PERES RUANO - SP308787

AGRAVADO : AIRTON JOSÉ DE MENDONÇA

ADVOGADO : THIAGO DE ABREU FERREIRA - MT0059280

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO -
PAGAMENTO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026