# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3153219 - PR (2026/0006052-1)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | MARIA JOSE KOVALSKI |
| ADVOGADO | : | DEMÉTRIO BEREHULKA - PR013822 |
| AGRAVADO | : | ARAUCARIA CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS |
| AGRAVADO | : | JOSE AUGUSTO ALVES PINTO |
| ADVOGADA | : | ANGELITA APARECIDA ANÇAY FONTANA - PR100764 |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL E REGISTRAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DÚVIDA REGISTRAL. ESTREMAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PRETENSÃO DE DIVISÃO POR ESCRITURA PÚBLICA SEM ANUÊNCIA DE TODOS OS CONDÔMINOS. INAPLICABILIDADE DE PROVIMENTO ADMINISTRATIVO ESTADUAL VOLTADO A IMÓVEIS RURAIS. DIREITO LOCAL. SÚMULA N. 280/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DAS LEIS FEDERAIS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. SÚMULAS N. 211/STJ E N. 282/STF. FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA N. 283/STF. NECESSIDADE DE REEXAME PROBATÓRIO SOBRE A OPOSIÇÃO DOS COPROPRIETÁRIOS E A AUSÊNCIA DE APROVAÇÃO MUNICIPAL. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre interposto em ação de dúvida registral, envolvendo pedido de estremação urbana por escritura pública sem anuência de todos os condôminos, com referência a provimento administrativo estadual aplicável a imóveis rurais.

2. A questão recursal consiste em examinar se: (i) seria possível a divisão por estremação urbana com base em provimento administrativo estadual, dispensando a anuência de todos os condôminos; (ii) as Leis n.º 11.977/2009, n.º 13.465/2017 e n.º 14.620/2023 permitiriam a individualização das frações ideais independentemente de regulamentação estadual; (iii) o dissídio jurisprudencial estaria

Documento eletrônico VDA59483003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:14:00
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: e516c789-1b30-421f-bff2-d7e584434e89

caracterizado acerca da regularização imobiliária e da exigência de anuência dos condôminos.

3. O exame, na via especial, é inviável quando a controvérsia se resolve por direito local, como a aplicação de provimento administrativo estadual específico para imóveis rurais, atraindo, por simetria, a Súmula n. 280/STF. Também não se conhece da tese fundada em legislação federal de regularização fundiária que não foi objeto de debate e decisão no acórdão recorrido, incidindo as Súmulas n. 211/STJ e n. 282/STF.

4. Permanecendo incólumes fundamentos autônomos do acórdão – como a ausência de anuência de condôminos e confrontante e a necessidade de aprovação municipal –, e não havendo impugnação específica sobre tais pontos, incide a Súmula n. 283/STF. Além disso, a reforma pretendida exigiria revolvimento do conjunto fático-probatório sobre a oposição dos coproprietários e a inexistência de aprovação municipal, hipótese vedada pela Súmula n. 7/STJ.

5. Agravo conhecido para não se 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 18/08/2026 a 24/08/2026, 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, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

**Documento eletrônico VDA59483003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:14:00**
**Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: e516c789-1b30-421f-bff2-d7e584434e89**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3153219 - PR (2026/0006052-1)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | MARIA JOSE KOVALSKI |
| ADVOGADO | : | DEMÉTRIO BEREHULKA - PR013822 |
| AGRAVADO | : | ARAUCARIA CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS |
| AGRAVADO | : | JOSE AUGUSTO ALVES PINTO |
| ADVOGADA | : | ANGELITA APARECIDA ANÇAY FONTANA - PR100764 |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL E REGISTRAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DÚVIDA REGISTRAL. ESTREMAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PRETENSÃO DE DIVISÃO POR ESCRITURA PÚBLICA SEM ANUÊNCIA DE TODOS OS CONDÔMINOS. INAPLICABILIDADE DE PROVIMENTO ADMINISTRATIVO ESTADUAL VOLTADO A IMÓVEIS RURAIS. DIREITO LOCAL. SÚMULA N. 280/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DAS LEIS FEDERAIS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. SÚMULAS N. 211/STJ E N. 282/STF. FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA N. 283/STF. NECESSIDADE DE REEXAME PROBATÓRIO SOBRE A OPOSIÇÃO DOS COPROPRIETÁRIOS E A AUSÊNCIA DE APROVAÇÃO MUNICIPAL. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre interposto em ação de dúvida registral, envolvendo pedido de estremação urbana por escritura pública sem anuência de todos os condôminos, com referência a provimento administrativo estadual aplicável a imóveis rurais.

2. A questão recursal consiste em examinar se: (i) seria possível a divisão por estremação urbana com base em provimento administrativo estadual, dispensando a anuência de todos os condôminos; (ii) as Leis n.º 11.977/2009, n.º 13.465/2017 e n.º 14.620/2023 permitiriam a individualização das frações ideais independentemente de regulamentação estadual; (iii) o dissídio jurisprudencial estaria

Documento eletrônico VDA59144871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:38:18
Código de Controle do Documento: d9547660-9cce-497a-a5ef-1bd359957b7e

caracterizado acerca da regularização imobiliária e da exigência de anuência dos condôminos.

3. O exame, na via especial, é inviável quando a controvérsia se resolve por direito local, como a aplicação de provimento administrativo estadual específico para imóveis rurais, atraindo, por simetria, a Súmula n. 280/STF. Também não se conhece da tese fundada em legislação federal de regularização fundiária que não foi objeto de debate e decisão no acórdão recorrido, incidindo as Súmulas n. 211/STJ e n. 282/STF.

4. Permanecendo incólumes fundamentos autônomos do acórdão – como a ausência de anuência de condôminos e confrontante e a necessidade de aprovação municipal –, e não havendo impugnação específica sobre tais pontos, incide a Súmula n. 283/STF. Além disso, a reforma pretendida exigiria revolvimento do conjunto fático-probatório sobre a oposição dos coproprietários e a inexistência de aprovação municipal, hipótese vedada pela Súmula n. 7/STJ.

5. Agravo conhecido para não se conhecer do recurso especial.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARIA JOSÉ KOVALSKI (MARIA JOSÉ) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. DÚVIDA REGISTRAL PROCEDENTE. ESTREMAÇÃO. INSURGÊNCIA. TENTATIVA DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO URBANO SEM A ANUÊNCIA DOS COPROPRIETÁRIOS POR VIA TRANSVERSA.*
> *1. PLEITO DE APLICAÇÃO DO PROVIMENTO 276/2018 E DE INTIMAÇÃO APENAS DOS CONFRONTANTES DA ÁREA. NÃO ACOLHIMENTO. PROVIMENTO QUE SE APLICA APENAS AOS IMÓVEIS RURAIS.*
> *– Conforme já decidiu esta 18ª Câmara Cível, o Provimento nº 276/2018 é específico para imóveis rurais, não se aplicando aos imóveis urbanos, sequer por analogia.*
> *– As normas de outros Estados não se impõem ao Estado do Paraná, tampouco autorizam a aplicação analógica de um instituto que, aqui, busca a regularização de imóveis rurais, notadamente quando existe solução para a extinção do referido condomínio por outra via extrajudicial.*
> *2. AUSÊNCIA DE CONCORDÂNCIA DOS DEMAIS CONDÔMINOS. IMPOSSIBILIDADE DE DIVISÃO NOS MOLDES POSTULADOS. PRECEDENTE. TENTATIVA DE INTIMAR APENAS CONFRONTANTES DA ÁREA MAIOR. IMPOSSIBILIDADE.*
> *– No caso, a apresentante do título se utiliza da estremação para impor aos demais condôminos a divisão da área que possui em*

**Documento eletrônico VDA59144871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:38:18**
**Código de Controle do Documento: d9547660-9cce-497a-a5ef-1bd359957b7e**

*copropriedade da forma com que apenas lhe interessa, a despeito da oposição destes.*
*– A própria oposição dos condôminos vulnera a alegação de há uma divisão fática e pacífica da área.*
*– A recorrente não conta sequer com a concordância da suposta confrontante da parcela que pretende estremar, o que impede a divisão nos moldes postulados.*
*3. PLEITO DE FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. PATRONO DO AGENTE DELEGADO. NÃO ACOLHIMENTO. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. AUSÊNCIA DE PRETENSÃO RESISTIDA. AUSÊNCIA DE FIXAÇÃO NA ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE DE MAJORAÇÃO.*
*– Sobre os honorários sucumbenciais, no caso, além de não se verificar litigiosidade, pois a manifestação do agente delegado não se deu na qualidade de parte litigante, mas em sede de jurisdição voluntária, também é inequívoco que não fora arbitrado na origem.*
*– A jurisprudência deste e do Superior Tribunal de Justiça são uníssonas no sentido de que os honorários recursais não têm autonomia e nem existência independente da fixação na origem (STJ, AgInt no AREsp n. 2.506.520/SP).*
*Recurso de apelação não provido.*

Nas razões do agravo, MARIA JOSÉ sustentou: (1) tempestividade do recurso especial, com afastamento da exigência de comprovação de feriado local já previsto no calendário oficial; (2) violação do art. 1.003, § 6º, do Código de Processo Civil pela inadmissão por suposta intempestividade; (3) pedido de processamento do especial ou de remessa ao Superior Tribunal de Justiça.

Não houve apresentação de contraminuta ao agravo.

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.

Do recurso especial

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, MARIA JOSÉ apontou: **(1)** violação dos arts. 571 e 569 do CPC, afirmando a possibilidade de divisão por escritura pública e criticando a exigência de anuência de todos os condôminos para a estremação urbana; **(2)** aplicação das Leis n.º 11.977/2009, n.º 13.465/2017 e n.º 14.620/2023, defendendo que a regularização imobiliária independe de provimento estadual e permite a individualização das frações ideais em imóvel urbano; **(3)** existência de dissídio

**Documento eletrônico VDA59144871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:38:18**
**Código de Controle do Documento: d9547660-9cce-497a-a5ef-1bd359957b7e**

jurisprudencial sobre a interpretação da legislação de regularização imobiliária e a exigência de anuência dos condôminos em estremação urbana.

Não houve apresentação de contrarrazões.

O recurso não merece acolhimento.

**(1)** e **(2)** Da alegada violação dos arts. 571 e 569 do CPC e da aplicação das Leis n.º 11.977/2009, n.º 13.465/2017 e n.º 14.620/2023

MARIA JOSÉ sustentou que a estremação urbana poderia ser feita por escritura pública, sem anuência de todos os condôminos, bastando a concordância dos confrontantes. Alegou, ainda, que os diplomas federais de regularização fundiária (Leis n.º 11.977/2009, n.º 13.465/2017 e n.º 14.620/2023) tornariam desnecessária qualquer regulamentação estadual para permitir a individualização de frações ideais e superariam a leitura do art. 571 do CPC adotada no acórdão.

Contudo, o acórdão delimitou premissas decisivas: i) a pretensão foi de estremação urbana com fundamento analógico no Provimento n.º 276/2018 da Corregedoria do Paraná, que é específico para imóveis rurais e, portanto, inaplicável à espécie; ii) inexistiu anuência dos demais condôminos e, inclusive, da confrontante indicada para a parcela pretendida; iii) na ausência de norma estadual que discipline estremação urbana, aplica-se o regime do CPC (arts. 569 e 571), que exige concordância de todos os interessados para a divisão por escritura pública, além da aprovação municipal nos moldes da Lei n.º 6.766/1979 (e-STJ, fls. 191-198).

Nessa moldura, os óbices de admissibilidade são evidentes:

A tese recursal se ancora, nuclearmente, em provimento estadual (Corregedoria-Geral do TJPR) e em comparações com normas de outros Estados. Matéria de direito local é insuscetível de exame em recurso especial, atraindo, por simetria, a Súmula n. 280/STF. O acórdão foi explícito ao afirmar que *o Provimento nº 276/2018 é específico para imóveis rurais, não se aplicando aos imóveis urbanos, sequer por analogia*, e que *as normas de outros Estados não se impõem ao Estado do Paraná* (e-STJ, fls. 191/197).

Revisar essa conclusão, por envolver leitura e aplicação de provimento local, não se admite na via do especial.

Além disso, a reforma pretendida depende de revaloração do conjunto fático-probatório: existência de oposição dos condôminos, ausência de concordância da própria confrontante indicada, alegada divisão fática e pacífica, e inexistência de aprovação municipal do projeto de parcelamento.

**Documento eletrônico VDA59144871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:38:18**
**Código de Controle do Documento: d9547660-9cce-497a-a5ef-1bd359957b7e**

O Colegiado registrou oposição expressa de coproprietários e da confrontante ELIZABETH KOVALSKI, o que, por si, inviabiliza a divisão *nos moldes postulados* (e-STJ, fls. 192-198).

Rever tais premissas demanda revolvimento probatório, hipóteses vedadas pela Súmula n. 7/STJ (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*).

Ademais, as Leis n.º 11.977/2009, n.º 13.465/2017 e n.º 14.620/2023 invocadas no especial não foram objeto de debate e decisão pelo Tribunal estadual.

Ao contrário, o voto enfrentou a inexistência de regulamentação específica para estremação urbana no Estado e aplicou o CPC e a Lei n.º 6.766/1979 apenas acerca da aprovação municipal, sem emitir juízo sobre os dispositivos federais citados pela recorrente. Incidem, pois, a Súmula n. 211/STJ (*Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo*) e, por simetria, a Súmula n. 282/STF (*É inadmissível o recurso extraordinário quando a questão federal suscitada não foi ventilada, debatida ou decidida no acórdão recorrido*), impedindo o conhecimento, no ponto.

O acórdão assentou fundamentos suficientes e autônomos para manter a negativa: inaplicabilidade do Provimento 276/2018 aos imóveis urbanos; ausência de anuência dos condôminos e da confrontante; e necessidade de aprovação municipal (e-STJ, fls. 191-198).

As razões do especial não enfrentaram, de modo específico, a falta de concordância da própria confrontante indicada nem a ausência de aprovação municipal, limitando-se a defender, em tese, que bastaria a anuência de confrontantes e que a legislação federal dispensaria regulamentação estadual.

Por isso, a incidência da Súmula n. 283/STF *(É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*) obsta o conhecimento dessas questões que permaneceram sem impugnação específica.

À vista desses óbices, não há como conhecer das alegações de violação dos arts. 569 e 571 do CPC, nem da tese de aplicação direta das Leis n.º 11.977/2009, n.º 13.465/2017 e n.º 14.620/2023 na via estreita do especial.

**(3)** Do alegado dissídio jurisprudencial sobre regularização imobiliária e anuência de condôminos

**Documento eletrônico VDA59144871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:38:18**
**Código de Controle do Documento: d9547660-9cce-497a-a5ef-1bd359957b7e**

MARIA JOSÉ afirmou divergência sobre a interpretação da legislação de regularização fundiária e a exigência de anuência dos condôminos para a estremação urbana.

Todavia, o dissídio fica prejudicado quando a mesma questão jurídica indicada pela alínea *c* não é cognoscível pela alínea *a*, em razão de óbices sumulares já verificados.

Aqui, a controvérsia depende de direito local (Provimento n.º 276/2018), de revolvimento probatório (oposição de condôminos e confrontante; suposta divisão fática; ausência de aprovação municipal) e não foi prequestionada quanto às Leis n.º 11.977/2009, n.º 13.465/2017 e n.º 14.620/2023.

Nessas condições, a análise do dissídio fica inviabilizada, pois, ausente a cognoscibilidade pela alínea *a*, falta base para cotejo, e a incidência, por exemplo, da Súmula n. 7/STJ também impede o conhecimento do recurso pela alínea *c*, prejudicando o ponto.

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

Deixo de majorar os honorários de advogado em razão da ausência de anterior fixação da verba nos autos.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA59144871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:38:18**
**Código de Controle do Documento: d9547660-9cce-497a-a5ef-1bd359957b7e**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.153.219 / PR**

Número Registro: 2026/0006052-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00027876620248160025 00116931120258160025 116931120258160025 27876620248160025

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

**Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : MARIA JOSE KOVALSKI |
| ADVOGADO | : DEMÉTRIO BEREHULKA - PR013822 |
| AGRAVADO | : ARAUCARIA CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS |
| AGRAVADO | : JOSE AUGUSTO ALVES PINTO |
| ADVOGADA | : ANGELITA APARECIDA ANÇAY FONTANA - PR100764 |
| ASSUNTO | : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS |

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu 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, 24 de agosto de 2026

**Documento eletrônico VDA59391956 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:57:29**
**Código de Controle do Documento: a9d2e8f8-c864-4176-bb24-2a929c73e576**