



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2115178 - SP (2023/0286738-9)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
RECORRENTE : EXITO IMPORTADORA E EXPORTADORA S/A  
ADVOGADO : NAPOLEÃO CASADO FILHO - SP249345  
RECORRIDO : ANTONIO CARLOS DE MELLO CARVALHO - ESPÓLIO  
ADVOGADOS : RENATO DE TOLEDO PIZA FERRAZ - SP258568  
LEONARDO WARD CRUZ - SP278362  
DENISE SOUZA DE QUEIROZ - SP386255  
ISABELA SILVA BIZARRIAS - SP448070  
RECORRIDO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PROCURADORES : SILVANA NAVES DE OLIVEIRA SILVA ROSA - SP078610  
ALINE ROCHA GORGA - SP219482  
INTERES. : DAVI DE OLIVEIRA AMARAL LIMA

### EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE E INEXISTÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. JULGAMENTO **EXTRA PETITA**. AUSÊNCIA. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VALORAÇÃO DAS PROVAS. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CANCELAMENTO DO REGISTRO FUNDADO EM ESCRITURA PÚBLICA INEXISTENTE. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. REIVINDICAÇÃO DO IMÓVEL PELO LEGÍTIMO PROPRIETÁRIO. POSSIBILIDADE.

1. Ação de declaração de nulidade e inexistência, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 19/10/2022 e concluso ao gabinete em 30/11/2023.

2. O propósito recursal é decidir se (I) houve negativa de prestação jurisdicional; (II) houve julgamento **extra petita**; (III) houve a correta valoração das provas pelo Tribunal de origem quanto à inexistência da escritura pública em discussão; e (IV) se o cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé.

3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte. Precedentes.

4. Não configura julgamento *ultra* ou *extra petita* quando o provimento jurisdicional for uma decorrência lógica do pedido, sendo, ademais, permitido ao juiz extrair da interpretação lógico-sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda. Precedentes.
5. Conforme a jurisprudência desta Corte, o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio do livre convencimento motivado, que permite ao juiz a apreciação livre das provas colacionadas aos autos. Ou seja, o julgador não está adstrito à prova que a parte entende ser mais favorável, mas pode formar a sua convicção a partir de outros elementos ou fatos constantes dos autos.
6. Na hipótese, alterar o decidido no acórdão recorrido em relação à comprovação da inexistência da escritura pública exige o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, por força da Súmula 7/STJ.
7. O art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015 não regulamenta especificamente as consequências jurídicas na hipótese de ocorrer o cancelamento do registro anterior, situação tratada expressamente no art. 1.247 do CC, que não foi revogado pela referida Lei e permanece vigente.
8. O cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé, nos termos do art. 1.247, parágrafo único, do CC, não se aplicando, nessa hipótese, o art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015.
9. Hipótese sob julgamento em que (I) as instâncias de origem consignaram ter ficado comprovada a inexistência da escritura pública de compra e venda celebrada entre o recorrido e sua esposa e o réu (DAVI), tendo este vendido o bem para a recorrente; (II) assim, tem o legítimo proprietário (recorrido) o direito de pleitear o cancelamento do registro e reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé da adquirente (recorrente), a qual poderá se valer da via indenizatória contra o réu (DAVI).
10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de maio de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2115178 - SP (2023/0286738-9)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
RECORRENTE : EXITO IMPORTADORA E EXPORTADORA S/A  
ADVOGADO : NAPOLEÃO CASADO FILHO - SP249345  
RECORRIDO : ANTONIO CARLOS DE MELLO CARVALHO - ESPÓLIO  
ADVOGADOS : RENATO DE TOLEDO PIZA FERRAZ - SP258568  
LEONARDO WARD CRUZ - SP278362  
DENISE SOUZA DE QUEIROZ - SP386255  
ISABELA SILVA BIZARRIAS - SP448070  
RECORRIDO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PROCURADORES : SILVANA NAVES DE OLIVEIRA SILVA ROSA - SP078610  
ALINE ROCHA GORGA - SP219482  
INTERES. : DAVI DE OLIVEIRA AMARAL LIMA

### EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE E INEXISTÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. JULGAMENTO **EXTRA PETITA**. AUSÊNCIA. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VALORAÇÃO DAS PROVAS. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CANCELAMENTO DO REGISTRO FUNDADO EM ESCRITURA PÚBLICA INEXISTENTE. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. REIVINDICAÇÃO DO IMÓVEL PELO LEGÍTIMO PROPRIETÁRIO. POSSIBILIDADE.

1. Ação de declaração de nulidade e inexistência, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 19/10/2022 e concluso ao gabinete em 30/11/2023.

2. O propósito recursal é decidir se (I) houve negativa de prestação jurisdicional; (II) houve julgamento **extra petita**; (III) houve a correta valoração das provas pelo Tribunal de origem quanto à inexistência da escritura pública em discussão; e (IV) se o cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé.

3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte. Precedentes.

4. Não configura julgamento **ultra** ou **extra petita** quando o provimento

jurisdicional for uma decorrência lógica do pedido, sendo, ademais, permitido ao juiz extrair da interpretação lógico-sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda. Precedentes.

5. Conforme a jurisprudência desta Corte, o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio do livre convencimento motivado, que permite ao juiz a apreciação livre das provas colacionadas aos autos. Ou seja, o julgador não está adstrito à prova que a parte entende ser mais favorável, mas pode formar a sua convicção a partir de outros elementos ou fatos constantes dos autos.

6. Na hipótese, alterar o decidido no acórdão recorrido em relação à comprovação da inexistência da escritura pública exige o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, por força da Súmula 7/STJ.

7. O art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015 não regulamenta especificamente as consequências jurídicas na hipótese de ocorrer o cancelamento do registro anterior, situação tratada expressamente no art. 1.247 do CC, que não foi revogado pela referida Lei e permanece vigente.

8. O cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé, nos termos do art. 1.247, parágrafo único, do CC, não se aplicando, nessa hipótese, o art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015.

9. Hipótese sob julgamento em que (I) as instâncias de origem consignaram ter ficado comprovada a inexistência da escritura pública de compra e venda celebrada entre o recorrido e sua esposa e o réu (DAVI), tendo este vendido o bem para a recorrente; (II) assim, tem o legítimo proprietário (recorrido) o direito de pleitear o cancelamento do registro e reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé da adquirente (recorrente), a qual poderá se valer da via indenizatória contra o réu (DAVI).

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

## RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por EXITO IMPORTADORA E EXPORTADORA S/A, fundamentado exclusivamente na alínea “a” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

**Recurso especial interposto em:** 19/10/2022.

**Concluso ao gabinete em:** 30/11/2023.

**Ação:** de declaração de nulidade e inexistência de negócio jurídico ajuizada por ANTONIO CARLOS DE MELLO CARVALHO – ESPÓLIO contra DAVI DE OLIVEIRA AMARAL LIMA. A recorrente (EXITO IMPORTADORA E EXPORTADORA

S/A) atuou como assistente litisconsorcial do réu, tendo em vista que comprou deste o imóvel objeto da lide.

**Sentença:** o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos formulados na inicial “para DECLARAR a inexistência: **a)** do negócio jurídico de compra e venda celebrado pelo de cujus e sua esposa e pelo réu e da Escritura de compra e venda do imóvel situado à Rua Albuquerque Lins, nº 1.184, São Paulo/SP, matriculado sob o nº 26.507, no 2º Cartório de Registros da Capital, pactuada entre o de cujus e sua esposa e o réu, com a consequente desconstituição do registro nº 07 da matrícula; **b)** da compra e venda celebrada entre o réu e a assistente litisconsorcial Êxito Importadora e Exportadora S/A, com a desconstituição do registro nº 8, da matrícula” (e-STJ fl. 499).

**Embargos de declaração:** opostos por EXITO IMPORTADORA E EXPORTADORA S/A, foram rejeitados (e-STJ fl. 519).

**Acórdão:** o TJ/SP negou provimento à apelação interposta por EXITO IMPORTADORA E EXPORTADORA S/A, nos termos da seguinte ementa:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO Sentença de procedência parcial Insurgência da assistente litisconsorcial do réu Alegação de que a sentença seria extra petita porque o único pedido formulado pelo Espólio autor foi o de declaração de inexistência da escritura pública celebrada entre o de cujus e o réu, e não a compra e venda posterior entre o réu e ela Descabimento A declaração de inexistência da segunda compra e venda é decorrência lógica do pedido de nulidade da compra e venda do imóvel pelo de cujus e sua mulher e ao réu, havendo pedido expresso de retorno do bem à propriedade do autor Inexistência de escritura pública de venda e compra do imóvel demonstrada por certidão emitida pelo cartório da Comarca de Pires Pereira CE Ratificação dos fundamentos da sentença RECURSO DESPROVIDO.  
(e-STJ fl. 632)

**Embargos de declaração:** opostos por EXITO IMPORTADORA E EXPORTADORA S/A, foram rejeitados (e-STJ fl. 648).

**Recurso especial:** alega violação dos arts. 405, 408, 411, III, 412, 425, II, 489, II e § 1º, IV, 492 e 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC/2015; 113, 167, § 2º, 215, 217, 219, 422 e 1.247 do CC/2002; 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015; e 1º da Lei nº 6.015/1973. Sustenta, além de negativa de prestação jurisdicional, que:

I) a sentença foi **extra petita** ao declarar a inexistência do negócio jurídico firmado entre a recorrente e o réu sem que houvesse pedido do autor nesse sentido;

II) é indevida a declaração de inexistência da escritura pública celebrada entre o réu e o titular do Espólio, considerando que há traslado autêntico da referida escritura;

III) o Tribunal de origem negou a autenticidade do “recibo particular de compra e venda do imóvel litigioso firmado pelo réu Davi (comprador) e pelo titular do Espólio Recorrido (vendedor), apesar de esse documento não ter sido impugnado por nenhum dos recorridos (e-STJ fl. 658);

IV) o Tribunal de origem “impôs evicção à Recorrente, que se valeu de todas as cautelas necessárias antes de adquirir o imóvel objeto da lide, não havendo nada na sua matrícula que impedisse ou no mínimo tornasse não recomendável a compra do bem, devendo ser reconhecida a proteção à Recorrente na qualidade terceira de boa-fé” (e-STJ fl. 658).

**Juízo prévio de admissibilidade:** o TJ/SP inadmitiu o recurso, ensejando à interposição do ARESp 2.448.295/SP, provido para determinar a conversão em recurso especial (e-STJ fl. 885).

É o relatório.

## VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal é decidir se (I) houve negativa de prestação jurisdicional; (II) houve julgamento **extra petita**; (III) houve a correta valoração das provas pelo Tribunal de origem quanto à inexistência da escritura pública em discussão; e (IV) se o cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé.

## 1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. De acordo com o cenário fático delimitado pelas instâncias de origem, ANTONIO CARLOS DE MELLO CARVALHO era o legítimo proprietário de um imóvel localizado em São Paulo/SP e descrito na matrícula nº 26.507 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

2. A discussão gira em torno de uma suposta escritura pública de compra e venda celebrada em 2007 perante o Cartório de Pires Ferreira/CE, por meio da qual ANTONIO e sua esposa teriam vendido o imóvel ao réu DAVI DE OLIVEIRA AMARAL LIMA.

3. A referida escritura somente foi registrada na matrícula do imóvel em 2015 e, poucos meses depois, DAVI vendeu o imóvel à recorrente (EXITO IMPORTADORA E EXPORTADORA S/A).

4. Diante desse contexto, o ESPÓLIO de ANTONIO ajuizou a presente ação, alegando que o **de cuius** nunca vendeu o imóvel ao réu DAVI e que a suposta escritura pública, na realidade, não existe, tratando-se de uma falsificação. Assim, requereu a declaração de nulidade do negócio jurídico e de inexistência da escritura, com conseqüente nulidade do registro e retorno do imóvel à propriedade do autor.

5. Com efeito, conforme a sentença e o acórdão recorrido, ficou comprovado que a escritura pública de compra e venda do imóvel supostamente celebrada entre ANTONIO e sua esposa e DAVI, **na realidade, não existe**, sendo assim certificado pelo Cartório de Pires Ferreira/CE, no qual ela estaria registrada.

6. As instâncias de origem, ainda, destacaram outras circunstâncias que corroboram a ocorrência de fraude engendrada pelo réu DAVI. Confira-se:

A esse respeito, tem-se que o documento carreado a fls. 48 indica a ausência de escritura de compra e venda do bem imóvel matriculado sob no 1º Cartório de Registros da Capital, o que corrobora a ocorrência de fraude engendrada pelo réu.

As próprias circunstâncias do suposto negócio jurídico, e posteriores, confirmam o argumento autoral, no sentido da inexistência de concordância pela alienação do imóvel, sendo que a escritura fora lavrada em Comarca e Estado diversos daqueles de domicílio das partes contraentes, não tendo restado comprovado também, em nenhum momento, o pagamento do preço.

Não bastasse isso, o contrato de compra e venda fora supostamente

celebrado em 2007, tendo sido registrada a escritura, tida como não encontrada nos registros do cartório de notas (fls. 48), somente em 2015.

(e-STJ fl. 497)

7. Diante desse contexto, a sentença, ratificada pelo acórdão recorrido, julgou procedentes os pedidos “para DECLARAR a inexistência: a) do negócio jurídico de compra e venda celebrado pelo de cujus e sua esposa e pelo réu e da Escritura de compra e venda do imóvel situado à Rua Albuquerque Lins, nº 1.184, São Paulo/SP, matriculado sob o nº 26.507, no 2º Cartório de Registros da Capital, pactuada entre o de cujus e sua esposa e o réu, com a consequente desconstituição do registro nº 07 da matrícula; e b) da compra e venda celebrada entre o réu e a assistente litisconsorcial Êxito Importadora e Exportadora S/A, com a desconstituição do registro nº 8, da matrícula” (e-STJ fl. 499).

## **2. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL**

8. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que “não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte” (REsp 1.995.565/SP, Terceira Turma, DJe 24/11/2022).

9. No particular, o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca das provas constante dos autos, concluindo que restou comprovada a inexistência da escritura pública de compra e venda, não havendo violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC.

10. Especificamente em relação aos dispositivos que tratam da proteção do terceiro de boa-fé, notadamente os arts. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015 e 1º da Lei nº 6.015/1973, ainda que não haja menção expressa pelo Tribunal de origem, está caracterizado o prequestionamento, na forma do art. 1.025 do CPC, porquanto o recorrente opôs embargos de declaração contra o acórdão recorrido e apontou a ofensa ao art. 1.022 do CPC nas razões do recurso especial.

11. Portanto, conforme a jurisprudência desta Corte, uma vez caracterizado o prequestionamento, na forma do art. 1.025 do CPC, dos



dispositivos legais indicados como violados, admite-se a apreciação da questão de direito, sendo prescindível a decretação de nulidade do acórdão e consequente retorno dos autos à origem.

12. Nesse sentido: REsp 1.992.184/SP, Terceira Turma, DJe 3/6/2022; REsp 1.955.551/SP, Terceira Turma, DJe 31/3/2022; REsp 1.993.202/MT, Terceira Turma, DJe 14/4/2023; REsp 2.034.746/SP, Terceira Turma, DJe 24/3/2023.

### **3. DO JULGAMENTO *EXTRA PETITA***

13. Dos arts. 141 e 492 do CPC, extrai-se o princípio da congruência ou adstrição entre o pedido e a decisão, de modo que se considera “*ultra petita* o julgamento além do pedido, ao passo que julgamento *extra petita* define a decisão fora do pedido” (REsp 1.993.772/PR, Terceira Turma, DJe 13/6/2022).

14. No entanto, “a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de não se configurar julgamento *ultra* ou *extra petita* quando o provimento jurisdicional for uma decorrência lógica do pedido” (AgInt no REsp 1.923.503/PR, Terceira Turma, DJe 28/6/2023; AgInt no REsp 2.043.145/RS, Quarta Turma, DJe 11/5/2023; EDcl no REsp 1.069.702/PE, Quarta Turma, DJe 20/6/2011).

15. Ainda, “o julgador não viola os limites da causa quando reconhece os pedidos implícitos formulados na inicial, não estando restrito apenas ao que está expresso no capítulo referente aos pedidos, sendo-lhe permitido extrair da interpretação lógico-sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda” (AgInt no REsp 1.981.341/SP, Quarta Turma, DJe 16/3/2023). No mesmo sentido: REsp 2.006.681/RJ, Quarta Turma, DJe 31/3/2023; AgInt no REsp 2.075.837/SP, Terceira Turma, DJe 27/9/2023.

16. Sob esse enfoque, decidiu corretamente o acórdão recorrido ao afastar a alegação de julgamento *extra petita*, fundamentando que “se houve acolhimento do pedido inicial de inexistência da compra e venda celebrada entre o de cujus e o réu Davi, **decorrência lógica é a inexistência da compra e venda dela decorrente, entre Davi e a apelante Êxito**”, ressaltando, ainda, que “um dos pedidos formulados na petição inicial é de que o imóvel retornasse à

propriedade do autor” (e-STJ fl. 636).

17. Com efeito, no Direito Registral há o princípio da continuidade do registro, segundo o qual todos os atos que são descritos na matrícula devem ter uma sequência lógica dos fatos. Um registro decorre do outro anterior. Se um desses elos desaparece, toda a cadeia se desfaz (cf. CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 253).

18. Por fim, quanto à alegação da recorrente no sentido de ser apenas assistente do réu, observa-se que, em verdade, ela foi admitida como “**assistente litisconsorcial**, nos termos do art. 124 do Código de Processo Civil” (e-STJ fl. 370), cujo requisito é justamente “a sentença influir na relação jurídica entre ele e o adversário do assistido”.

19. Como ensina a doutrina, “na assistência litisconsorcial, a decisão a ser proferida irá influenciar a relação jurídica entre o assistente e a parte contrária do assistido. [...] O art. 124 acaba por equiparar o assistente à parte, ao afirmar que ‘considera-se litisconsorte da parte principal’. O fato é que, desde o início da demanda, poderia o assistente ter figurado como litisconsorte da parte”, ademais, “o assistente litisconsorcial será coberto pela coisa julgada” (GAJARDONI, Fernando da Fonseca; *et al.* Comentários ao Código de Processo Civil. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 196).

20. Portanto, não havendo julgamento *extra petita*, tampouco qualquer óbice para que a sentença produza efeitos em relação à recorrente, o presente recurso não merece ser provido quanto ao ponto.

#### **4. DA COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DA ESCRITURA PÚBLICA A PARTIR DAS PROVAS JUNTADAS**

21. A recorrente alega que o Tribunal de origem se equivocou quanto à comprovação da inexistência da escritura pública de compra e venda, sustentando, para tanto, que **(I)** o traslado da escritura pública tem presunção de veracidade, só podendo ser elidida mediante prova cabal em sentido contrário, conforme os arts. 405 e 425, II, do CPC e 215 e 217 do CC; e **(II)** “a despeito de não haver cópia de

cheque ou de comprovante de transferência bancária, há nos autos recibo de pagamento não impugnado”, que deve ter presunção absoluta, por força dos arts. 408, 411, III, e 412 do CPC e 219 do CC.

22. Conforme a jurisprudência desta Corte, “o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio do livre convencimento motivado, que permite ao juiz a apreciação livre das provas colacionadas aos autos. Ou seja, o julgador não está adstrito à prova que a parte entende lhe seja mais favorável, mas pode formar a sua convicção a partir de outros elementos ou fatos constantes dos autos” (AgInt no AREsp 2.348.253/SC, Terceira Turma, DJe de 6/9/2023).

23. No particular, as instâncias de origem, a partir da análise de todo o conjunto fático-probatório dos autos, decidiram ter ficado comprovada a inexistência da escritura pública supostamente celebrada entre o autor e o réu, sobretudo por assim ter sido declarado por certidão posterior do Cartório de Notas no qual ela supostamente tinha sido registrada.

24. Nesse sentido, confira-se o acórdão recorrido, ratificando os fundamentos da sentença:

A esse respeito, tem-se que o documento carreado a fls. 48 indica a ausência de escritura de compra e venda do bem imóvel matriculado sob no 1º Cartório de Registros da Capital, o que corrobora a ocorrência de fraude engendrada pelo réu.

As próprias circunstâncias do suposto negócio jurídico, e posteriores, confirmam o argumento autoral, no sentido da inexistência de concordância pela alienação do imóvel, sendo que a escritura fora lavrada em Comarca e Estado diversos daqueles de domicílio das partes contraentes, não tendo restado comprovado também, em nenhum momento, o pagamento do preço.

Não bastasse isso, o contrato de compra e venda fora supostamente celebrado em 2007, tendo sido registrada a escritura, tida como não encontrada nos registros do cartório de notas (fls. 48), somente em 2015.

Ademais, há de se frisar que o réu deixou transcorrer in albis o prazo para contestação, nada comprovando a respeito da alegada operação de compra e venda, sendo certo, além disso, que os documentos carreados aos autos pelo seu assistente litisconsorcial não têm o condão de comprovar a higidez do suposto negócio jurídico de compra e venda, ônus que lhes competia, a teor do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, diante dos demais elementos probatórios carreados pela parte autora, como acima tratado.

Apesar dos documentos juntados pelos autores (fls. 351/356) e pela Municipalidade (fls. 446/450), fato é que **a certidão de fls. 48, mais recente, aponta a inexistência de escritura registrada em nome das partes envolvidas no livro, folhas e ato a que se faz referência na matrícula do**

**referido bem imóvel.**

De se concluir, nesse sentido, que a compra e venda inicial do imóvel descrito na matrícula nº 26.507 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, celebrada entre o "de cujus" e o réu, é inexistente, porque ausente manifestação de vontade do antigo proprietário, a determinar, também, a inexistência dos atos subsequentes, inclusive com o desdobramento desta.

(e-STJ fls. 636-637)

25. Desse modo, na presente hipótese, alterar o decidido no acórdão recorrido em relação à inexistência da escritura pública exige o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, por força da Súmula 7/STJ.

26. Logo, o recurso, neste ponto, não merece ser conhecido.

## **5. DAS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ**

27. Mantida a inexistência da escritura pública de compra e venda, resta definir os efeitos jurídicos dessa declaração judicial em relação à recorrente, adquirente cuja boa-fé foi reconhecida pelas instâncias de origem.

28. Nos termos do art. 1.245 do CC, a propriedade de bem imóvel se transfere entre vivos “mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”.

29. Não há dúvida de que os registros públicos possuem o objetivo geral de assegurar a “autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”, como estabelece o art. 1º da Lei nº 6.015/1973.

30. No entanto, o art. 1.247 do CC prevê que “se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule”. Ainda, conforme o parágrafo único desse dispositivo, **“cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente”**.

31. A presente hipótese se amolda ao art. 1.247 do CC, tendo em vista que o registro na matrícula do imóvel não exprimia a verdade, pois constava ter havido a transferência da propriedade em favor de DAVI, por meio de escritura

pública de compra e venda, a qual, na realidade, nunca existiu.

32. No entanto, a recorrente, quanto ao ponto, alega ter direito de permanecer com a propriedade do imóvel, por força da proteção ao terceiro adquirente de boa-fé conferida notadamente pelo art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015, em detrimento do art. 1.247 do CC.

33. A Lei nº 13.097/2015 é resultado da conversão da MPv nº 656/2014, regulamentando vários temas distintos, dentre eles, questões envolvendo os registros na matrícula dos imóveis e a proteção do adquirente de boa-fé, nos termos do dispositivo legal transcrito a seguir:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, **nas hipóteses em que** não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

1º Não poderão ser opostas **situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis**, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

34. Nota-se que o referido dispositivo legal, de fato, confere uma proteção geral ao adquirente de boa-fé contra diversas hipóteses nas quais poderiam resultar na perda do imóvel por ele adquirido.

35. Essa norma, contudo, não regulamenta especificamente as consequências jurídicas na hipótese de ocorrer o cancelamento do registro anterior, **situação tratada expressamente no art. 1.247 do CC, que não foi revogado pela referida Lei nº 13.097/2015 e permanece vigente.**

36. Com efeito, o art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015 garante que qualquer ônus, gravame, encargo ou direito real (v.g., penhora, hipoteca, usufruto, alienação fiduciária etc.) sobre o imóvel seja efetivamente registrado na matrícula do bem para ser oposto a terceiros.

37. Não se trata de situações em que o registro anterior é cancelado, mas sim de que existe um interessado que passou a ter direito sobre o imóvel, como por meio de contrato ou de ação judicial, mas deixou de proceder ao devido registro, de modo que o adquirente teria que diligenciar por outros meios além da consulta à matrícula do imóvel para ter ciência de tais direitos.

38. Nesse sentido, o objetivo do art. 54 da Lei nº 13.097/2015 foi homenagear o princípio da concentração de dados na matrícula do imóvel, de modo a retirar do adquirente o ônus de diligenciar por eventuais ações, assegurando a sua posição de boa-fé por ter confiado no registro, não podendo a ele serem opostos eventuais direitos que interessados tinham sobre o imóvel, mas não registraram.

39. Por outro lado, na espécie, o direito de propriedade do **de cujus** (ANTONIO) estava devidamente registrado na matrícula do imóvel. Houve, no entanto, por DAVI, o registro de uma escritura pública de compra e venda fraudulenta, que, na realidade, não existia, com posterior aquisição pela recorrente.

40. Não se trata de um direito de terceiro interessado que deveria ter registrado, mas não foi. Trata-se da necessidade de desconstituir um registro fraudulento.

41. É fundamental observar que não foi apenas a adquirente de boa-fé que confiou no registro do imóvel. O legítimo proprietário (ANTONIO) também confiava em seu registro, jamais imaginando que perderia a sua propriedade mediante a simples apresentação por outrem de escritura pública fraudulenta perante o Cartório.

42. Há, portanto, um conflito de dois interesses legítimos: do

proprietário e do adquirente. Não por outro motivo que o Código Civil regulamenta essa problemática de forma específica e equilibrada, protegendo, em um primeiro momento, o legítimo proprietário, e, após, o adquirente de boa-fé.

43. Em primeiro lugar, para o legítimo proprietário, o art. 1.247, parágrafo único, do CC prevê expressamente que, após o cancelamento do registro que não exprimia a verdade, “poderá o proprietário reivindicar o imóvel, **independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente**”.

44. Ou seja, nessa hipótese, se o legítimo proprietário agir de forma tempestiva, a boa-fé não poderá ser invocada pelo adquirente para ficar com o imóvel, diferentemente das situações do art. 54 da Lei nº 13.097/2015.

45. Nesse sentido, ensina Luiz Guilherme Loureiro:

A presunção de legitimidade do registro, entretanto, não é absoluta. Ao contrário do sistema alemão, no direito brasileiro o registro não sana as irregularidades do título que lhe dá suporte. Se este for eivado de nulidade, nulo será também o registro. De qualquer forma, enquanto não declarada a nulidade do título e promovido o cancelamento do registro, a inscrição produz todos os efeitos que lhe são inerentes.

Presume-se a veracidade do registro, mas, se o seu teor não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule (art. 1.247 do Código Civil). Cancelado o registro, o proprietário poderá reivindicar o imóvel ainda que tenha sido adquirido por terceiro de boa-fé.

Destarte, dentre dois interesses juridicamente relevantes - a proteção da propriedade pela proibição da venda a non domino e a proteção do terceiro de boa-fé, a ordem jurídica brasileira optou pelo primeiro. Aquele que compra um imóvel de quem não é o verdadeiro dono, ainda que confiando nas informações constantes do registro, poderá perder o bem para o titular do domínio. Conforme foi visto, o proprietário poderá requerer o cancelamento do registro viciado e reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

(LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos. 11. ed. Salvador: JusPodivm, 2021, p. 661)

46. Por fim, ainda que o adquirente de boa-fé não fique com a propriedade do imóvel, terá ele a possibilidade de pleitear indenização por perdas e danos contra aquele que lhe vendeu o bem de forma indevida.

47. Em síntese, o cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé,

nos termos do art. 1.247, parágrafo único, do CC, não se aplicando, nessa hipótese, o art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015.

## **6. DO RECURSO SOB JULGAMENTO**

48. Na espécie, como visto, as instâncias de origem consignaram ter ficado comprovada a inexistência da escritura pública de compra e venda celebrada entre o *de cuius* (recorrido) e sua esposa e o réu (DAVI).

49. Desse modo, apesar de a recorrente ter adquirido, de boa-fé, o imóvel do réu DAVI, tem-se que, com o cancelamento do registro que passou a propriedade para este, surge para o legítimo proprietário (ESPÓLIO de ANTONIO) o direito de reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé da recorrente, em observância ao art. 1.247, parágrafo único, do CC.

50. Nessa linha, bem decidiu o Tribunal de origem, confirmando a sentença no sentido de que “a regra do artigo 1.247, parágrafo único, é clara, no sentido de que cancelado o registro do título aquisitivo, pela eventual nulidade, tem o proprietário direito de reivindicação, independentemente da boa-fé e do título do terceiro adquirente, a revelar a procedência da demanda, sem prejuízo de que a ÊXITO valha-se da via indenizatória contra o réu” (e-STJ fls. 637-638).

51. Sob esse enfoque, não prospera a pretensão da recorrente quanto ao ponto, no sentido de que o imóvel permaneça na sua propriedade, por ser terceira de boa-fé, de modo que o acórdão recorrido não merece reforma.

## **7. DISPOSITIVO**

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, considerando o trabalho adicional imposto aos advogados do recorrido, em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 15% sobre o valor da causa (e-STJ fl. 638) para 20%.



CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0286738-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.115.178 / SP

Número Origem: 11265071920198260100

EM MESA

JULGADO: 21/05/2024

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : EXITO IMPORTADORA E EXPORTADORA S/A  
ADVOGADO : NAPOLEÃO CASADO FILHO - SP249345  
RECORRIDO : ANTONIO CARLOS DE MELLO CARVALHO - ESPÓLIO  
ADVOGADOS : RENATO DE TOLEDO PIZA FERRAZ - SP258568  
LEONARDO WARD CRUZ - SP278362  
DENISE SOUZA DE QUEIROZ - SP386255  
ISABELA SILVA BIZARRIAS - SP448070  
RECORRIDO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PROCURADORES : SILVANA NAVES DE OLIVEIRA SILVA ROSA - SP078610  
ALINE ROCHA GORGA - SP219482  
INTERES. : DAVI DE OLIVEIRA AMARAL LIMA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Sustentação Oral: Dr. Benedito Donato Freire Júnior pela recorrente Exito Importadora e Exportadora S/A

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

C50225341130@ 2023/0286738-9 - REsp 2115178