

As teses aqui resumidas foram elaboradas pela Secretaria de Jurisprudência, mediante exaustiva pesquisa na base de jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não consistindo em repositórios oficiais da jurisprudência deste Tribunal.

Os entendimentos foram extraídos de julgados publicados até **10/11/2023**.

REGISTROS PÚBLICOS, CARTORÁRIOS E NOTARIAIS IV

1) A mera existência de ação tendo por objeto a declaração de nulidade de registro imobiliário não é suficiente para se concluir pela ilegitimidade ativa daquele que, com base nesse mesmo registro, ajuíza ação reivindicatória (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 - TEMA 39).

Julgados: [AgInt no REsp 1534937/DF](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 20/11/2020; [REsp 1485014/MA](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/04/2017, DJe 15/05/2017; [REsp 990507/DF](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/11/2010, DJe 01/02/2011 [REsp 1538349/DF](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/2022, publicado em 04/11/2022; [REsp 1291084/DF](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 25/03/2020, publicado em 02/04/2020; [REsp 1536532/DF](#) (decisão monocrática), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/09/2019, publicado em 17/09/2019. (Vide Informativo de Jurisprudência N. 455) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)(Vide Repetitivos Organizados por Assunto) (Vide Repetitivos - Tema 039)

2) O regime registral brasileiro admite a averbação de informações facultativas de interesse público sobre o imóvel, inclusive as ambientais, e o Ministério Público, no exercício de suas funções institucionais, pode requerer, diretamente ao oficial de registro, o assentamento de informações alusivas a essas funções.

Julgados: [REsp 1857098/MS](#), Rel. Ministro OG FERNANDES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 11/05/2022, DJe 24/05/2022. (Vide Informativo de Jurisprudência N. 737) (Vide Jurisprudência em Teses N. 214 - TEMA 6) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)

3) Compete ao Juízo federal apreciar os incidentes de suscitação de dúvida apresentados pelo oficial de registro imobiliário em relação a imóveis de autarquia pública federal.

Arts. 3º da Lei n. 5.972/1973 e 198 da Lei n. 6.015/1973

Julgados: [CC 180351/CE](#), Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 28/09/2022, DJe 03/10/2022; [CC 41713/PE](#), Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 25/08/2004, DJ 13/09/2004; [CC 32584/RJ](#), Rel. Ministra ELIANA CALMON, Rel. p/ Acórdão Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 11/12/2002, DJ 26/04/2004 [CC 154841/RR](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/06/2019, publicado em 27/06/2019; [CC 142648/TO](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/05/2016, publicado em 06/06/2016. (Vide Informativo de Jurisprudência N. 751) (Vide Súmula Anotada N. 150/STJ)

4) A inexistência de registro de imóvel objeto de ação de usucapião não induz a presunção de que o bem seja público (terras devolutas) e, por isso, cabe ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Julgados: [AgInt no REsp 1869760/MG](#), Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 31/08/2020, DJe 03/09/2020; [AgInt no AREsp 936508/PI](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 20/03/2018; [AgRg no REsp 611577/RS](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2012, DJe 26/11/2012 [REsp 2083871/MG](#) (decisão monocrática), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2023, publicado em 21/08/2023; [REsp 1661019/RS](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 28/04/2022, publicado em 03/05/2022; [AREsp 1350057/SC](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 30/09/2019, publicado em 02/10/2019. (Vide Informativo de Jurisprudência N. 485) (Vide Jurisprudência em Teses N. 133 - TEMA 7)

5) Na ação de retificação de registro público imobiliário, a apresentação de impugnação por interessado legítimo resulta em pretensão resistida, com a necessidade de remessa das partes à jurisdição contenciosa.

Art. 213, § 6º, da Lei n. 6.015/1973.

Julgados: [AgInt no AREsp 1698166/SP](#), Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21/06/2021, DJe 29/06/2021 [REsp 2010435/PR](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 05/06/2023, publicado em 07/06/2023; [CC 154841/RR](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/06/2019, publicado em 27/06/2019; [REsp 1315823/MS](#) (decisão monocrática), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2016, publicado em 01/02/2017; [REsp 1334886/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 26/11/2014, publicado em 02/12/2014; [AREsp 075303/GO](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/03/2013, publicado em 26/03/2013. ([Vide Informativo de Jurisprudência N. 372](#))

6) Em ação reivindicatória, deve prevalecer o primeiro título registrado em cartório, quando houver mais de um registro hígido para o mesmo bem imóvel.

Julgados: [REsp 1657424/AM](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/05/2023, DJe 23/05/2023 [REsp 1666728/MT](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2021, publicado em 01/02/2022; [AREsp 1720607/RN](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/09/2020, publicado em 28/09/2020; [AREsp 552345/CE](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 03/02/2017, publicado em 08/02/2017. ([Vide Informativo de Jurisprudência N. 777](#))

7) A constituição do usufruto sobre imóvel depende de registro em cartório para dar publicidade e torná-lo oponível a terceiros, pois se trata de requisito para eficácia *erga omnes* do direito real.

Art. 1.391 do Código Civil.

Julgados: [REsp 1860313/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/08/2023, DJe 29/08/2023.

8) A inexistência de registro imobiliário da transação (contratos de gaveta) não impede a caracterização do fato gerador do laudêmio, sob pena de incentivar a realização de negócios jurídicos à margem da lei somente para evitar o pagamento dessa obrigação pecuniária (Tese julgada sob o rito do art. 1.036 do CPC/2015 - TEMA 1.142).

Item a do Tema n. 1.142/STJ.

Julgados: [REsp 1951346/SP](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/05/2023, DJe 19/05/2023 [AgInt no REsp 2035601/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/06/2023, publicado em 26/06/2023. (Vide Informativo de Jurisprudência N. 11 - Edição Especial) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)(Vide Repetitivos Organizados por Assunto) (Vide Repetitivos - Tema 1142)

9) Ao devedor que possui vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade poderá incidir sobre imóvel de maior valor, caso tenha sido instituído formalmente como bem de família no Registro de Imóveis, ou, se ausente instituição voluntária, a impenhorabilidade automaticamente atingirá o imóvel de menor valor.

Art. 1.711 do CC/2002 e art. 5º, parágrafo único, da Lei n. 8.009/1990.

Julgados: [AgInt no AREsp 2010681/PE](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/04/2022, DJe 27/04/2022. (Vide Informativo de Jurisprudência N. 723) (Vide Jurisprudência em Teses N. 200 e N. 200 - TEMA 4) (Vide Legislação Aplicada Lei 8.009/1990 - Impenhorabilidade do bem de família - Art. 5º e Lei 8.009/1990 - Impenhorabilidade do bem de família - Art. 5º)

10) É possível a penhora de imóvel contíguo ao bem de família que possua matrícula própria no Registro de Imóveis.

Julgados: [AgInt no AREsp 1759520/RS](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2021, DJe 07/04/2021; [AgInt no AREsp 1223067/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/04/2019, DJe 16/04/2019; [AgRg no REsp 1084683/MS](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/12/2008, DJe 11/02/2009; [AgRg no Ag 679395/RS](#), Rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, QUARTA TURMA, julgado em 27/03/2007, DJ 23/04/2007 [AREsp 1354498/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/09/2018, publicado em 19/09/2018. (Vide Legislação Aplicada LEI 8.009/1990 - IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA - Art. 1º)