

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 **15/12/2023**.

REGISTROS PÚBLICOS, CARTORÁRIOS E NOTARIAIS VI

1) Na incorporação imobiliária, o descumprimento da obrigação de registro do memorial pelo incorporador não implica a invalidade ou nulidade do contrato de compromisso de compra e venda, que gera efeitos obrigacionais entre as partes e contra terceiros.

Art. 32 da Lei n.4.591/1964.

Julgados: [REsp 1490802/DF](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/04/2018, DJe 24/04/2018 [AREsp 1383142/RJ](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/02/2020, publicado em 20/02/2020; [AREsp 415145/MG](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 28/10/2014, publicado em 31/10/2014. ([Vide Informativo de Jurisprudência N. 736](#))

2) Para que ocorra a adjudicação compulsória de unidade autônoma por promitente comprador é imprescindível a formalização da incorporação, mediante o registro do memorial na matrícula do imóvel.

Julgados: [REsp 1770095/DF](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/05/2022, DJe 17/05/2022. ([Vide Informativo de Jurisprudência N. 736](#))

3) A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária, no competente Cartório de Registro de Imóveis, não retira a eficácia do negócio entre os contratantes, porém é imprescindível para que o credor promova a alienação extrajudicial do imóvel.

Julgados: [REsp 1866844/SP](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Rel. p/ Acórdão Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/09/2023, DJe 09/10/2023. ([Vide Informativo de Jurisprudência N. 789](#))

4) O efeito suspensivo concedido a agravo de instrumento, interposto pela Fazenda Nacional, em fase de execução, não atingirá a eficácia da transferência da propriedade imobiliária, com o registro da adjudicação no cartório imóveis, pois é necessária ação anulatória para a desconstituição desse ato.

Julgados: [AgInt no REsp 1838866/DF](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2022, DJe 31/08/2022. ([Vide Informativo de Jurisprudência N. 754](#))

5) A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos (Súmula n. 260/STJ).

Julgados: [REsp 2048856/SC](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/05/2023, DJe 25/05/2023; [AgInt no REsp 1879353/SP](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2021, DJe 06/05/2021; [AgInt no AREsp 1698383/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/04/2021, DJe 20/04/2021; [AgInt no AREsp 1550993/RJ](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2020, DJe 04/06/2020; [REsp 1733370/GO](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 31/08/2018 [AREsp 2323443/RJ](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/09/2023, publicado em 21/09/2023. ([Vide Súmula Anotada N. 260/STJ](#)) ([Vide Jurisprudência em Teses N. 68 - TEMA 8](#))

6) A notificação extrajudicial realizada e entregue no endereço do devedor, por via postal e com aviso de recebimento, é válida quando realizada por Cartório de Títulos e Documentos de outra Comarca, mesmo que não seja aquele do domicílio do devedor (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 - Tema 530).

Julgados: [AgInt no AREsp 1281959/MG](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 25/06/2019, DJe 28/06/2019; [AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 989316/RJ](#), Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 15/12/2017; [AgRg no AREsp 786714/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2016, DJe 20/06/2016; [AgInt no AgRg no AREsp 664661/MS](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 10/06/2016; [AgRg no REsp 1521106/SC](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/03/2016, DJe 14/03/2016; [AgRg no AREsp 744329/MS](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe 09/11/2015; [REsp 1184570/MG](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2012, DJe 15/05/2012. ([Vide Informativo de Jurisprudência N. 492](#)) ([Vide Jurisprudência em Teses N. 16 e N. 16 - TEMA 5](#)) ([Vide Repetitivos Organizados por Assunto](#))([Vide Repetitivos Organizados por Assunto](#)) ([Vide Repetitivos - Tema 530](#))

7) O interventor que substituiu titular de serventia extrajudicial, durante seu afastamento e posterior condenação, pode levantar os valores depositados em conta judicial, correspondentes à metade da renda líquida da serventia, sem se submeter ao teto previsto no art. 37, XI, da CF.

Art. 36, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei n. 8.935/1994.

Julgados: [RMS 67503/MG](#), Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 19/04/2022, DJe 28/04/2022. ([Vide Informativo de Jurisprudência N. 733](#))

8) Em concurso de remoção para notários e registradores, é possível que ocupantes de vagas de natureza específica concorram a vagas de natureza mista, sem que haja a necessidade de titulação específica.

Julgados: [RMS 50366/RS](#), Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 08/11/2022, DJe 10/11/2022. ([Vide Informativo de Jurisprudência N. 757](#))

9) A vacância decorrente do reconhecimento da nulidade da investidura do titular da serventia cartorária impossibilita a substituição pelo funcionário mais antigo.

Art. 39, § 2º, da Lei nº 8.935/94.

Julgados: [RMS 69678/BA](#), Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/04/2023, DJe 02/05/2023. ([Vide Informativo de Jurisprudência N. 11 - Edição Especial](#))

10) O tabelião de cartório não possui legitimidade para figurar no polo passivo de ação declaratória de nulidade de documento público em que a parte autora não pleiteia indenização por eventuais danos que lhe tenham sido causados.

Julgados: [REsp 173247/PR](#), Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 25/11/2002, DJ 10/03/2003; [REsp 88364/SP](#), Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/08/1997, DJ 03/11/1998.