



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2458636 - SP(2023/0311081-8)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ANTONIO GERALDO CONTE
ADVOGADOS : GILBERTO DE JESUS DA ROCHA BENTO JUNIOR - SP170162
LEVI CEREGATO - SP072141
GUILHERME PITON ZUCOLOTO - SP380474
AGRAVADO : JOSE EURIPEDES BARBOSA
AGRAVADO : SHIZUE CLARICE KOKUDAI BARBOSA
ADVOGADO : RENATA MARTINS POVOA ROCHA - SP185059

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VALIDADE DE CITAÇÃO POR CORREIO. TEORIA DA APARÊNCIA. DECADÊNCIA EM AÇÃO "EX EMPTO". PRAZO DE UM ANO A CONTAR DO REGISTRO DO TÍTULO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que rejeitou preliminar de nulidade de citação e reconheceu a decadência do direito do autor de reclamar a complementação de área em ação *ex empto*.

2. O recorrente sustenta que a primeira tentativa de citação dos recorridos deveria ter sido considerada válida, pois os avisos de recebimento foram assinados pelo porteiro do condomínio, invocando a teoria da aparência para validar o ato e requerendo o reconhecimento da revelia dos réus. Além disso, alega que o prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do Código Civil deveria ser contado a partir do registro do título, inexistente no caso, e não da imissão na posse.

3. O Tribunal de origem considerou inválida a primeira citação, pois as cartas não indicavam o número dos apartamentos dos réus, e afastou a revelia. Quanto ao mérito, reconheceu a decadência do direito do autor, ao entender que o prazo de um ano para propositura da ação começou a fluir a partir da imissão na posse do imóvel.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (I) saber se a citação por correio recebida pelo porteiro do condomínio, sem a indicação do número do apartamento dos destinatários, pode ser considerada válida com base na teoria da aparência; e (II) saber se o prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do Código Civil deve ser contado a partir do registro do título aquisitivo ou da imissão na posse, considerando a ausência de registro no caso concreto.

III. Razões de decidir

5. A teoria da aparência valida a citação quando o endereço está correto e completo, e a correspondência é recebida por pessoa que se apresenta como apta a receber correspondências na portaria, presumindo-se a entrega ao

destinatário final. No caso, a ausência do número da unidade condominial impede a aplicação da teoria da aparência, pois não há presunção de que a correspondência tenha chegado ao conhecimento dos réus.

6. A jurisprudência do STJ exige certeza na entrega da correspondência para validar a citação postal, sendo imprescindível a correta identificação do citando e de seu endereço. A ausência do número do apartamento compromete a segurança da comunicação processual, justificando a nulidade do ato citatório.

7. O prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do Código Civil deve ser contado a partir do registro do título aquisitivo no cartório competente, conforme a literalidade da norma. A ausência de registro impede o início da contagem do prazo decadencial.

8. A contagem do prazo decadencial a partir da imissão na posse, como realizada pelo Tribunal de origem, contraria a norma do art. 501 do Código Civil, que estabelece o registro do título como condição para o início da fluência do prazo.

9. A modificação da conclusão do Tribunal de origem quanto à ausência de registro do título e à invalidade da citação demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

10. Recurso parcialmente provido, para afastar a decadência e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para prosseguimento do julgamento das demais questões de mérito.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2458636 - SP(2023/0311081-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ANTONIO GERALDO CONTE
ADVOGADOS : GILBERTO DE JESUS DA ROCHA BENTO JUNIOR - SP170162
LEVI CEREGATO - SP072141
GUILHERME PITON ZUCOLOTO - SP380474
AGRAVADO : JOSE EURIPEDES BARBOSA
AGRAVADO : SHIZUE CLARICE KOKUDAI BARBOSA
ADVOGADO : RENATA MARTINS POVOA ROCHA - SP185059

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VALIDADE DE CITAÇÃO POR CORREIO. TEORIA DA APARÊNCIA. DECADÊNCIA EM AÇÃO "EX EMPTO". PRAZO DE UM ANO A CONTAR DO REGISTRO DO TÍTULO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que rejeitou preliminar de nulidade de citação e reconheceu a decadência do direito do autor de reclamar a complementação de área em ação *ex empto*.

2. O recorrente sustenta que a primeira tentativa de citação dos recorridos deveria ter sido considerada válida, pois os avisos de recebimento foram assinados pelo porteiro do condomínio, invocando a teoria da aparência para validar o ato e requerendo o reconhecimento da revelia dos réus. Além disso, alega que o prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do Código Civil deveria ser contado a partir do registro do título, inexistente no caso, e não da imissão na posse.

3. O Tribunal de origem considerou inválida a primeira citação, pois as cartas não indicavam o número dos apartamentos dos réus, e afastou a revelia. Quanto ao mérito, reconheceu a decadência do direito do autor, ao entender que o prazo de um ano para propositura da ação começou a fluir a partir da imissão na posse do imóvel.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (I) saber se a citação por correio recebida pelo porteiro do condomínio, sem a indicação do número do apartamento dos destinatários, pode ser considerada válida com base na teoria da aparência; e (II) saber se o prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do Código Civil deve ser contado a partir do registro do título aquisitivo ou da imissão na posse, considerando a ausência de registro no caso concreto.

III. Razões de decidir

5. A teoria da aparência valida a citação quando o endereço está correto e completo, e a correspondência é recebida por pessoa que se apresenta como apta a receber correspondências na portaria, presumindo-se a entrega ao destinatário final. No caso, a ausência do número da unidade condominial impede a aplicação da teoria da aparência, pois não há presunção de que a correspondência tenha chegado ao conhecimento dos réus.

6. A jurisprudência do STJ exige certeza na entrega da correspondência para validar a citação postal, sendo imprescindível a correta identificação do citando e de seu endereço. A ausência do número do apartamento compromete a segurança da comunicação processual, justificando a nulidade do ato citatório.

7. O prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do Código Civil deve ser contado a partir do registro do título aquisitivo no cartório competente, conforme a literalidade da norma. A ausência de registro impede o início da contagem do prazo decadencial.

8. A contagem do prazo decadencial a partir da imissão na posse, como realizada pelo Tribunal de origem, contraria a norma do art. 501 do Código Civil, que estabelece o registro do título como condição para o início da fluência do prazo.

9. A modificação da conclusão do Tribunal de origem quanto à ausência de registro do título e à invalidade da citação demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

10. Recurso parcialmente provido, para afastar a decadência e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para prosseguimento do julgamento das demais questões de mérito.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por ANTONIO GERALDO CONTE contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“Apelação cível. Ação “ex empto”. Contrato de cessão de direitos possessórios. Entrega de imóvel com área menor do que o contratado. Sentença de improcedência, ante o reconhecimento da decadência. Preliminar. Primeira citação efetivada irregularmente. Cartas sem indicação do número dos apartamentos dos réus. Realizada de nova citação. Prazo para oferecimento da contestação iniciado a partir da citação válida. Intempestividade da contestação afastada. Mérito. Pretensão do autor consiste na entrega de área faltante do bem adquirido. Ação “ex empto”. Aplicação das regras dos artigos 500 e 501 do Código Civil. Prazo decadencial de um ano para propositura da ação. Imissão na posse em 16/01/2019, data em que lavrada a Escritura de Cessão de Direitos Possessórios. Ajuizamento da ação ocorreu em 17/06/2020. Imóvel perfeitamente delimitado e confrontado. Decadência configurada. Honorários recursais. Aplicação do disposto no artigo 85, §11 do CPC. Majoração dos honorários advocatícios devidos pelo autor para 15% do valor da causa. Resultado. Preliminar rejeitada. Recurso não provido.” (e-STJ, fls. 320)

Os embargos de declaração opostos pelo recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 340-344).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 248, § 4º, do Código de Processo Civil, pois teria sido inválida a conclusão de inexistência de revelia, já que a citação por correio recebida pelo porteiro do condomínio seria válida, aplicando-se a teoria da aparência e convalidando os atos praticados, o que deveria acarretar a revelia dos recorridos.

(ii) art. 501 do Código Civil, pois o termo inicial do prazo decadencial de um ano teria de correr a partir do registro do título, e, inexistindo registro, não haveria fluência da decadência; além disso, a contagem a partir da imissão na posse teria sido indevida no caso, por faltar a condição legal do registro.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 389).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial não encontra em seu caminho nenhum dos óbices do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. É dizer, o recurso de agravo atende aos requisitos de admissibilidade, não se acha prejudicado e impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do especial.

Assim, autorizado pelo art. 1.042, §5º, do CPC, promovo o julgamento do agravo conjuntamente com o recurso especial, passando a analisar, doravante, os fundamentos do especial.

O recorrente sustenta, em síntese, que a primeira tentativa de citação dos recorridos deveria ter sido considerada válida, uma vez que os avisos de recebimento foram assinados pelo porteiro do condomínio edilício. Invoca a aplicação da teoria da aparência para validar o ato e, conseqüentemente, pugna pelo reconhecimento da revelia dos réus, ante a intempestividade da contestação apresentada posteriormente.

O Tribunal de origem, contudo, rechaçou a pretensão e manteve a invalidação do primeiro ato citatório sob o fundamento fático de que, embora a carta tenha sido recebida na portaria, ela **não indicava o número da unidade (apartamento) dos destinatários**.

Ao enfrentar a questão, o Tribunal de origem destacou que (e-STJ, fls. 319):

"A primeira citação foi efetivada de forma incompleta. Assim, não houve a inclusão do número dos apartamentos dos réus nas primeiras cartas expedidas (fls. 75). Decorrido o prazo para contestação sem manifestação dos réus, foi determinado nova expedição de novas cartas de citação (fls. 77). Nessas condições, é certo que pela teoria da aparência a citação é considerada válida quando realizada na pessoa do porteiro de condomínio. Entretanto, esse entendimento não se aplica ao presente caso, vez que ainda que recebidas as cartas de citação pelo porteiro, elas não indicavam os números dos apartamentos dos citandos. Portanto, inválida a primeira citação. Assim, a melhor solução foi adotada pelo D. Juízo de primeiro grau, com realização de nova citação dos réus, os quais atenderam à chamada e apresentaram tempestiva contestação."

A chamada "Teoria da Aparência" tem lugar para **validar a citação quando, estando o endereço correto e completo**, a carta é recebida por pessoa que, na portaria, se apresenta como apta a receber correspondências, presumindo-se a entrega ao destinatário final. A ausência do número da unidade condominial quebra a presunção de que a correspondência chegaria, inequivocamente, à esfera de conhecimento dos réus, equiparando a situação ao recebimento por terceiro estranho ou em local incerto.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte é firme ao exigir a certeza na entrega da correspondência. A flexibilização trazida pelo § 4º do art. 248 do CPC pressupõe a correta identificação do citando e de seu endereço, não servindo de salvaguarda para erros na qualificação do destinatário.

Confira-se, a propósito, o entendimento desta Corte quanto à validade da citação postal:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO. VÍCIO TRANSRESCISÓRIO. NULIDADE ABSOLUTA.

1. Não há falar em falha na prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível, mesmo que em desacordo com a expectativa da parte.

2. A citação é ato formal que tem por função dar ciência ao destinatário da

existência de demanda intentada contra ele, sendo imprescindível que a informação lhe seja efetivamente entregue, não havendo a possibilidade de dúvida.

3. A citação de pessoa física por meio postal exige não apenas que a correspondência seja entregue no endereço correto do citando, mas, também, que o aviso de recebimento que acompanha a carta citatória contenha a assinatura do destinatário.

4. A ausência de citação atinge o próprio plano de existência da sentença que contenha tal vício, a autorizar a declaração da sua absoluta ineficácia perante aquele que deveria ter figurado na relação processual, inclusive por meio de impugnação ao cumprimento de sentença.

5. Recurso especial provido.

*(REsp n. 2.196.242/SP, relator Ministro **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025, destaquei.)*

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CITAÇÃO. AVISO DE RECEBIMENTO ASSINADO POR TERCEIRO ESTRANHO À LIDE. INVALIDADE. ART. 248 DO NCPC. JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL LOCAL EM HARMONIA COM A DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a validade da citação de pessoa física pelo correio está vinculada à entrega da correspondência registrada diretamente ao destinatário, cuja assinatura deve constar do aviso de recebimento, sob risco de nulidade do ato.

2. No caso concreto, o AR foi recebido por pessoa estranha à lide, e, nessa linha, o art. 248, § 4º, do NCPC somente permite que a carta de citação de pessoa física seja recebida por terceira pessoa quando o citando for residente em condomínio, o que não é a hipótese dos autos.

3. Agravo interno não provido.

*(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.488.338/SP, relator Ministro **Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024, destaquei.)*

Ademais, alterar a conclusão do Tribunal de origem — no sentido de que a carta de citação não indicava o endereço completo da parte demandada (ausência do número do apartamento), o que afastou a validade do ato — demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CITAÇÃO. ENDEREÇO CORRETO DA DEMANDADA. COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO EXAME, CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O Tribunal de origem, com fundamento nas provas documentais trazidas aos autos, reconheceu a validade da citação, tendo em vista que fora enviada ao endereço correto da parte demandada e recebida por seu representante.

2. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

3. Agravo interno provido para, em novo exame, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

*(AgInt no AREsp n. 1.730.411/SC, relator Ministro **Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 8/3/2021, DJe de 26/3/2021, destaquei.)*

Em suma, a ausência de indicação do número da unidade condominial nas cartas de citação impediu a aplicação da teoria da aparência e a presunção de ciência inequívoca dos réus. Diante desse vício formal no endereçamento, que comprometeu a segurança indispensável à comunicação processual, agiu com acerto a Corte local ao declarar a nulidade do ato e afastar a revelia, não havendo falar, portanto, em violação ao art. 248, § 4º, do CPC.

Ultrapassada a questão da citação, passo ao exame do mérito recursal referente à decadência do direito do autor de reclamar a complementação da área (*ação ex empto*).

O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, reconheceu expressamente a inexistência de registro imobiliário do negócio jurídico entabulado entre as partes. Confira-se o trecho do acórdão recorrido:

"No caso, o autor foi imitido no imóvel em 16/01/2019 [...]. É certo que não houve registro imobiliário da transação. No entanto, nessas condições, o prazo decadencial se conta a partir da entrega do bem [...]." (e-STJ, fls. 321 e 342)

Contudo, ao fixar o termo inicial do prazo decadencial na data da imissão na posse, a Corte estadual dissentiu da orientação jurisprudencial deste Superior Tribunal de Justiça e da literalidade do art. 501 do Código Civil, que dispõe: "Art. 501. Decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no prazo de um ano, **a contar do registro do título.**"

A norma é clara ao estabelecer uma condição específica para o início da fluência do prazo decadencial anual: **o registro do título aquisitivo no cartório competente**. Tratando-se de norma restritiva de direito (decadência), não cabe ao intérprete ampliar o seu alcance ou modificar o termo *a quo* legalmente previsto para prejudicar a parte, substituindo o "registro" pela "imissão na posse" quando a lei não o fez.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO PARA ENTREGA DE COISA. IMÓVEL RURAL. ÁREA MENOR QUE A DESCRITA NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DECADÊNCIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO TÍTULO. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em embargos à execução para entrega de coisa, no qual se discute a decadência do direito de pleitear complementação de área ou abatimento proporcional do preço, em razão de diferença de metragem de imóvel rural.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) o prazo decadencial de um ano, previsto no art. 501 do Código Civil, teve início com o registro do título em 2010; (ii) a decisão do Tribunal de origem violou dispositivos de lei federal ao afastar a decadência; (iii) há divergência jurisprudencial válida que justifique a reforma do acórdão recorrido; e (iv) a aplicação da Súmula 7/STJ foi equivocada.

3. A ausência de registro do título, conforme constatado no acórdão recorrido, impede o início do prazo decadencial previsto no art. 501 do Código Civil. A prova incontestada do registro do imóvel exige a apresentação de certidão de inteiro teor da matrícula, o que não foi demonstrado nos autos. A escritura pública de compra e venda, por si só, não constitui prova

de registro.

4.A perícia técnica realizada nos autos constatou que a área a legitimar não existe, sendo parte de propriedade de terceiros, o que inviabiliza a entrega da área e justifica a indenização proporcional ao valor pago. A diferença de metragem foi identificada apenas durante a perícia, afastando a alegação de que o prazo decadencial teria iniciado com o registro do título.

5.A alegação de divergência jurisprudencial não foi demonstrada de forma adequada, pois não houve comprovação da similitude fática entre os casos apontados como paradigmas e o caso concreto, conforme exige o art. 1.029, § 1º, do CPC. Ademais, a análise da suposta divergência demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

6.A aplicação da Súmula 7/STJ foi correta, pois a controvérsia envolve a análise de fatos e provas já apreciados pelas instâncias ordinárias, especialmente quanto à inexistência de registro do título e à ausência de posse sobre a área objeto da lide.

7.A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao afirmar que o reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível, sendo vedada a revisão das conclusões estaduais que demandem revolvimento do conjunto fático-probatório.

8.Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e não provido . (AREsp n. 2.627.350/ES, relator Ministro **Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 27/10/2025, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. ALEGAÇÃO DE QUE A ÁREA REAL NÃO CORRESPONDE À ÁREA ADQUIRIDA. AÇÃO QUANTI MINORIS. PRAZO DECADENCIAL DE UM ANO. ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença de metragem entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em 1 (um) ano, conforme art. 501 do Código Civil.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.303.015/SP, relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024, DJe de 22/3/2024, destaquei.)

Se não houve o registro do título, condição *sine qua non* exigida pelo art. 501 do CC para o disparo do cronômetro decadencial, não há que se falar em consumação da decadência de ano e dia. O prazo sequer começou a fluir sob a ótica deste dispositivo legal.

Dessa forma, o acórdão recorrido merece reforma para afastar o decreto de decadência, uma vez que a ação foi ajuizada em 17/06/2020, e a ausência de registro impede a contagem do prazo anual nos termos em que realizada pela instância ordinária.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e **dar-lhe parcial provimento**, para **afastar a decadência**, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que, superada esta prejudicial, prossiga no julgamento das demais questões de mérito (diferença de área e indenização), como entender de direito.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.458.636 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0311081-8

Número de Origem:
10013327220208260587

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANTONIO GERALDO CONTE

ADVOGADOS : GILBERTO DE JESUS DA ROCHA BENTO JUNIOR - SP170162

LEVI CEREGATO - SP072141

GUILHERME PITON ZUCOLOTO - SP380474

AGRAVADO : JOSE EURIPEDES BARBOSA

AGRAVADO : SHIZUE CLARICE KOKUDAI BARBOSA

ADVOGADO : RENATA MARTINS POVOA ROCHA - SP185059

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026