



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2627350 - ES (2024/0159062-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **WOLMER NICCHIO**
AGRAVANTE : **AJOSELI BORTOLOZO NICCHIO - ESPÓLIO**
ADVOGADO : **LUIZ GUSTAVO TARDIN - ES010343**
AGRAVADO : **ADEMIR TONONI**
AGRAVADO : **MARIA ZELURZE MATIELLO TONONI**
ADVOGADO : **JOSE MARCOS PACHECO BARROSO - ES015598**

EMENTA

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 inconteste 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

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do agravo para conhecer em parte do recurso especial e lhe negar provimento, 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 23 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2627350 - ES (2024/0159062-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **WOLMER NICCHIO**
AGRAVANTE : **AJOSELI BORTOLOZO NICCHIO - ESPÓLIO**
ADVOGADO : **LUIZ GUSTAVO TARDIN - ES010343**
AGRAVADO : **ADEMIR TONONI**
AGRAVADO : **MARIA ZELURZE MATIELLO TONONI**
ADVOGADO : **JOSE MARCOS PACHECO BARROSO - ES015598**

EMENTA

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 inconteste 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

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por WOLMER NICCHIO e ESPÓLIO DE AJOSELI BORTOLOZO NICCHIO (WOLMER NICCHIO e outros), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, de relatoria do Desembargador MANOEL ALVES RABELO, assim ementado: (e-STJ.fls. 594-596)

APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS A EXECUÇÃO PARA ENTREGA DE COISA - IMÓVEL RURAL - ÁREA MENOR QUE A DESCRITA NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA - DECADÊNCIA - AUSÊNCIA DE REGISTRO DO TÍTULO - PRAZO QUE NÃO COMEÇOU A FLUIR - ÁREA VENDIDA INEXISTENTE - COMPROVAÇÃO ATRAVÉS DE PERÍCIA TÉCNICA - DEVER DE INDENIZAR - RECURSO IMPROVIDO.

1. Embora a escritura pública tenha sido lavrada em 26.01.2010, não há nos autos prova do registro do título, não havendo que se falar em perda do direito pelo decurso do prazo a contar do registro do título, nos termos

do art. 501 do Código Civil, porquanto este ainda não foi realizado.

2. Ainda que conste da escritura de compra e venda a existência de área de terras “a legitimar”, ou seja, que não se encontravam regularmente registradas em nome dos vendedores, é certo que, somente após a tentativa de regularizar a área é que o apelado teve ciência de que se tratava de área de propriedade de terceiro.

3. Não há que se falar em atraso na imissão de posse de área inexistente, ou mesmo que não houvesse sido provada a posse anterior, uma vez que só foram verificadas as diferenças nas medições e metragens quando da realização da perícia técnicas de fls. 215/243, já no curso do processo.

4. Ao responder o questionamento sobre o local em que estaria localizada a suposta área a legitimar dentro do levantamento topográfico - item 5 -, o expert respondeu que a planta fornecida pela Map Topografia apresentou apenas o Perímetro da propriedade com área total de 1.568.271,04m², e que ao descontar a área registrada na Matrícula nº 2.468, chegou-se ao número de 167.111,04m² de “sobra”, levando os envolvidos no processo de compra e venda ao entendimento de que a diferença seria uma área devoluta à legitimar.

5. Embora afirme que o apelado tenha vistoriado as terras, sendo a perícia o meio de apuração da verdade real, através dos conhecimentos especializados do expert, existindo nos autos, ainda, documento de retificação da escritura pública, para excluir da matrícula nº 2.768 a suposta “área à legitimar”, e reduzindo a metragem do imóvel, não me parece razoável ignorar o parecer técnico, que confirmou a inexistência de área a legitimar, revelando que realizou a venda de área menor que aquela descrita no contrato, devendo ser condenado à indenização do valor pago proporcionalmente.

6. Recurso improvido.

Embargos de declaração de WOLMER NICCHIO e outros foram rejeitados (e-STJ.fls. 654-656).

Nas razões do agravo, WOLMER NICCHIO e outros apontaram: (1) que a decisão de inadmissibilidade do recurso especial incorreu em erro ao aplicar a Súmula 7/STJ, pois o recurso não busca reexame de provas, mas sim a correta aplicação do art. 501 do Código Civil, especialmente quanto ao termo inicial do prazo decadencial; (2) que a decisão recorrida violou o art. 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, ao não admitir o recurso especial, mesmo diante da demonstração de divergência jurisprudencial e de violação de lei federal; (3) que a decisão de inadmissibilidade não considerou que o recurso especial impugnou adequadamente os fundamentos do acórdão recorrido, afastando a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF. Houve apresentação de contraminuta por ADEMIR TONONI e MARIA ZELURZE MATIELLO TONONI (ADEMIR TONONI e outros) defendendo que o agravo não merece

provimento, pois o recurso especial efetivamente demanda reexame de provas, além de não demonstrar violação de lei federal ou divergência jurisprudencial válida (e-STJ.fls. 747-762).

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, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, WOLMER NICCHIO e outros apontaram: (1) que o acórdão recorrido violou o art. 501 do Código Civil ao afastar a decadência do direito dos recorridos, considerando que o prazo decadencial de um ano deveria ter iniciado com o registro do título em 11.02.2010, conforme comprovado nos autos; (2) que o Tribunal de origem incorreu em erro ao desconsiderar a prova documental que demonstra o registro do título e a imissão na posse pelos recorridos, contrariando o disposto nos arts. 500 e 501 do Código Civil; (3) que o acórdão recorrido diverge de precedentes de outros tribunais, que reconhecem o início do prazo decadencial a partir do registro do título ou da imissão na posse, conforme o caso; (4) que a decisão impugnada não observou a jurisprudência consolidada do STJ quanto à aplicação do prazo decadencial em casos de venda de imóvel com diferença de metragem.

Houve apresentação de contrarrazões por ADEMIR TONONI e outros defendendo que o recurso especial não merece provimento, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a legislação federal e com a jurisprudência do STJ, além de que a análise da matéria demandaria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ (e-STJ.fls. 713-721).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de embargos à execução opostos por WOLMER NICCHIO e outros em face de ADEMIR TONONI e outros, no contexto de uma ação de execução de entrega de coisa.

Na origem, os recorrentes venderam um imóvel rural com área total de 1.568.271,04m², sendo 1.401.160m² de área legítima e 167.111,04m² de área a legítimar. Os recorridos alegaram que a área a legítimar não foi entregue e pleitearam a complementação da área ou o abatimento proporcional do preço.

O juízo de primeira instância rejeitou os embargos à execução, entendendo que não houve decadência do direito dos recorridos e que a área adquirida não foi entregue nos termos do contrato. O Tribunal de Justiça do Espírito Santo manteve a sentença, afastando a decadência com base na ausência de registro do título e na inexistência de posse sobre a área em questão, além de reconhecer que a área a legitimar pertencia a terceiros.

Os recorrentes sustentam que o prazo decadencial de um ano, previsto no art. 501 do Código Civil, deveria ter iniciado com o registro do título em 2010, e que a decisão do Tribunal de origem contraria a legislação federal e a jurisprudência do STJ.

Objetivo recursal.

Trata-se de recurso especial interposto para reformar o acórdão do Tribunal de Justiça do Espírito Santo, que manteve a rejeição dos embargos à execução e afastou a decadência do direito dos recorridos.

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.

1. Da aplicação da Súmula 7/STJ

Os recorrentes sustentam que a decisão de inadmissibilidade do recurso especial incorreu em erro ao aplicar a Súmula 7/STJ, pois o recurso não busca reexame de provas, mas sim a correta aplicação do art. 501 do Código Civil, especialmente quanto ao termo inicial do prazo decadencial.

Argumenta que o Tribunal de origem teria adotado premissa equivocada ao considerar que o registro do título não foi comprovado, e que a análise da questão poderia ser realizada exclusivamente com base nos documentos constantes dos autos.

Contudo, tal alegação não se sustenta diante dos fundamentos sólidos apresentados no acórdão recorrido, que demonstram de forma inequívoca que a controvérsia está intrinsecamente vinculada à análise do conjunto fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

O acórdão recorrido foi claro ao consignar que a ausência de registro do título foi uma das premissas centrais para afastar a decadência.

Conforme destacado pela Quarta Câmara Cível,

embora a escritura pública tenha sido lavrada em 26.01.2010, não há nos autos prova do registro do título, não havendo que se falar em perda

do direito pelo decurso do prazo a contar do registro do título, nos termos do art. 501 do Código Civil, porquanto este ainda não foi realizado” (e-STJ.fl.s. 594-596).

A Corte ressaltou que o documento apresentado pelos recorrentes, que supostamente comprovaria o registro, trata-se apenas da escritura pública de compra e venda, a qual, por si só, não constitui prova de registro na matrícula do imóvel.

Nesse sentido, o acórdão enfatizou que *“a prova incontestada do registro do imóvel se dá pela certidão de inteiro teor da matrícula, também chamada de ‘certidão de matrícula’ ou ‘certidão de registro’, que é a certidão emitida pelo cartório de Registro de Imóveis competente” (fls. 654-656).*

Além disso, o Tribunal de origem analisou detidamente a questão da área *“a legítima”*, *concluindo que a suposta área excedente não existe e que a diferença de metragem invadiu terras pertencentes a terceiros. O laudo pericial foi categórico ao afirmar que “a área total da propriedade é de 1.351.493,235m², ao invés de 1.568.271,04 m², constante da escritura pública formalizada no ano de 2010, sendo, portanto, 216.777,81m² inferior àquela descrita nos autos” (fls. 215-244, 594-596).*

O perito também esclareceu que a área excedente invadiu a propriedade dos herdeiros de Manuel da Costa Meira, fato comprovado por documentos e pela perícia técnica (e-STJ.fl.s. 594-596, 654-656).

Assim, a conclusão do Tribunal de origem está fundamentada em elementos fático-probatórios que foram amplamente analisados e discutidos no curso do processo.

A decisão de inadmissibilidade do recurso especial também destacou que a alteração das conclusões do órgão fracionário demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Como bem consignado pela Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Espírito Santo,

a instância recursal ordinária é soberana na análise dos fatos, e a alteração da conclusão do órgão fracionário, firmada em sentido contrário ao defendido pelos recorrentes, implica em reanálise do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ” (fls. 728-729).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica nesse sentido, conforme exemplificado no precedente: *“Derruir as conclusões do Tribunal local, no sentido de aferir a ocorrência de prescrição e/ou decadência na hipótese, demandaria reanálise do acervo probatório. Incidência da Súmula 7/STJ”* (AgInt no AREsp n. 2.068.315/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 31/3/2023).

Ademais, a alegação de erro na aplicação da Súmula 7/STJ também se mostra incompatível com os princípios da boa-fé e da segurança jurídica.

Os recorrentes, ao insistirem na tese de que o prazo decadencial deveria ter iniciado com o registro do título, ignoram que a ausência de registro foi amplamente comprovada nos autos e que a área a legitimar sequer pertence à matrícula do imóvel descrito na escritura pública.

Permitir que os recorrentes se beneficiem de sua própria torpeza, ao invocar a decadência com base em um registro inexistente, seria admitir uma afronta ao princípio de que ninguém pode se beneficiar da própria torpeza

Dessa forma, incide na hipótese a Súmula 7/STJ, pois a controvérsia envolve a análise de fatos e provas já apreciados pelas instâncias ordinárias.

A propósito.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REPARATÓRIA DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 7 DO STJ. PREJUDICADO. 1. Ação reparatória de danos morais e materiais. 2. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 3. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte. 4. Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt no AREsp: 1787980 SP 2020/0295311-0, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 18/05/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/05/2021)

Alterar essa conclusão demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial.

A jurisprudência do STJ é pacífica nesse sentido:

“A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ” (AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 29/11/2019).

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

2. Da alegação de violação ao art. 501 do Código Civil

O recorrente, ao alegar que a decisão do Tribunal de origem violou dispositivos de lei federal ao afastar a decadência, sustenta que o prazo decadencial de um ano, previsto no art. 501 do Código Civil, teria se iniciado com o registro da escritura pública de compra e venda em 11 de fevereiro de 2010.

Argumenta que, considerando a data do registro, a ação ajuizada pelos recorridos em 10 de dezembro de 2014 estaria fulminada pela decadência.

Contudo, tal alegação não se sustenta diante dos fundamentos sólidos apresentados pelo Tribunal de origem, que analisou detidamente os fatos e as provas dos autos, bem como aplicou corretamente a legislação pertinente.

O Tribunal de Justiça do Espírito Santo (TJES) concluiu que, embora a escritura pública tenha sido lavrada em 26.01.2010, não há nos autos prova do registro do título, o que impede o início do prazo decadencial previsto no art. 501 do Código Civil (e-STJ, fls. 594-596, 654-656, 724-728).

A perícia técnica 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 (e-STJ, fls. 594-596, 654-656, 724-728).

O prazo decadencial de um ano, previsto no art. 501 do Código Civil, não começou a fluir, pois o registro do título não foi realizado. Além disso, a posse sobre a área não foi comprovada, e a diferença de metragem só foi identificada durante a perícia técnica (e-STJ, fls. 594-596, 654-656, 724-728).

Assim, rever as conclusões do Tribunal capixaba demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula nº 7 do STJ.

A decisão recorrida foi clara ao afastar a decadência com base na ausência de prova do registro do título e na inexistência de posse sobre a área objeto da controvérsia.

Conforme consignado no acórdão da Quarta Câmara Cível:

embora a escritura pública tenha sido lavrada em 26.01.2010, não há nos autos prova do registro do título, não havendo que se falar em perda do direito pelo decurso do prazo a contar do registro do título, nos termos do art. 501 do Código Civil, porquanto este ainda não foi realizado (e-STJ.fls. 594-596).

A Corte destacou que o documento apresentado pelos recorrentes, que supostamente comprovaria o registro, trata-se apenas da escritura pública de compra e venda, a qual, por si só, não constitui prova de registro na matrícula do imóvel.

Nesse sentido, o acórdão enfatizou que: *a prova inconteste do registro do imóvel se dá pela certidão de inteiro teor da matrícula, também chamada de ‘certidão de matrícula’ ou ‘certidão de registro’, que é a certidão emitida pelo cartório de Registro de Imóveis competente (e-STJ.fls. 654-656).*

Além disso, o Tribunal de origem ressaltou que a área objeto da lide sequer pertence à matrícula do imóvel descrito na escritura pública, sendo, na verdade, de

propriedade de terceiros, conforme comprovado por documentos e pela perícia técnica realizada nos autos.

O laudo pericial concluiu que a área total da propriedade é inferior àquela descrita no contrato, e que a suposta área “a legitimar” invadiu terras pertencentes aos herdeiros de Manuel da Costa Meira (e-STJ.fls. 215-244, 594-596).

Assim, não há como se falar em início do prazo decadencial com base no registro de um título que não abrange a totalidade da área negociada.

Ademais, a decisão recorrida considerou que o prazo decadencial previsto no art. 501 do Código Civil não poderia ter início antes de os recorridos tomarem ciência da real extensão do problema, o que só ocorreu quando tentaram regularizar a área junto ao IDAF e foram informados de que parte do imóvel pertencia a terceiros.

Como bem pontuado pela Corte: *somente após a tentativa de regularizar a área é que o apelado teve ciência de que se tratava de área de propriedade de terceiro* (e-STJ.fls. 594-596).

Essa circunstância atrai a aplicação do parágrafo único do art. 501 do Código Civil, segundo o qual, se houver atraso na imissão de posse no imóvel, atribuível ao alienante, a partir dela fluirá o prazo de decadência.

No caso, ficou demonstrado que os recorrentes não entregaram a totalidade do imóvel livre de embaraços possessórios, sendo, portanto, inviável o início do prazo decadencial em 2010.

A decisão do Tribunal de origem também está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que exige prova do registro do título para o início do prazo decadencial previsto no art. 501 do Código Civil.

Nesse sentido, o STJ já decidiu que “o direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em um ano, conforme art. 501 do Código Civil de 2002” (AgInt nos EDcl no AREsp 1914674/MT, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 01/04/2022). No caso em análise, o registro do título não foi comprovado, e a área “a legitimar” não existe, conforme constatado pela perícia técnica (fls. 594-596, 654-656).

O TJES afastou a decadência com base na ausência de registro do título, conforme exige o art. 501 do Código Civil.

A prova apresentada pelos recorrentes (escritura pública de compra e venda) não constitui registro do título, como bem esclarecido no acórdão recorrido: “A prova inconteste do registro do imóvel se dá pela certidão de inteiro teor da matrícula, também chamada de ‘certidão de matrícula’ ou ‘certidão de registro’, que é a certidão emitida pelo cartório de Registro de Imóveis competente” (e-STJ, fls. 654-656). Ademais, a perícia

técnica confirmou que a área “a legitimar” não existe, sendo parte de propriedade de terceiros, o que inviabiliza a aplicação do prazo decadencial (e-STJ, fls. 594-596, 654-656).

Nesse ponto o recurso não prospera.

3. Da alegação de divergência jurisprudencial

O recorrente, ao alegar a existência de divergência jurisprudencial válida, busca fundamentar a necessidade de reforma do acórdão recorrido, sustentando que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem estaria em desacordo com precedentes de outros tribunais, especialmente no que tange à aplicação do prazo decadencial previsto no art. 501 do Código Civil.

Argumenta que a contagem do prazo decadencial deveria ter se iniciado com o registro da escritura pública de compra e venda em 11 de fevereiro de 2010, e que a ação ajuizada pelos recorridos em 10 de dezembro de 2014 estaria, portanto, fulminada pela decadência.

Contudo, tal alegação não se sustenta diante da análise dos fundamentos do acórdão recorrido, que demonstram a inexistência de divergência jurisprudencial válida e a correta aplicação da legislação ao caso concreto.

O acórdão recorrido foi claro ao afastar a decadência, fundamentando-se na ausência de prova do registro do título e na inexistência de posse sobre a área objeto da controvérsia.

Conforme consignado pela Quarta Câmara Cível, “embora a escritura pública tenha sido lavrada em 26.01.2010, não há nos autos prova do registro do título, não havendo que se falar em perda do direito pelo decurso do prazo a contar do registro do título, nos termos do art. 501 do Código Civil, porquanto este ainda não foi realizado” (e-STJ.fls. 594-596).

A Corte destacou que o documento apresentado pelos recorrentes, que supostamente comprovaria o registro, trata-se apenas da escritura pública de compra e venda, a qual, por si só, não constitui prova de registro na matrícula do imóvel.

Como expressamente consignado no acórdão: *a prova inconteste do registro do imóvel se dá pela certidão de inteiro teor da matrícula, também chamada de ‘certidão de matrícula’ ou ‘certidão de registro’, que é a certidão emitida pelo cartório de Registro de Imóveis competente (e-STJ.fls. 654-656).*

Além disso, o Tribunal de origem ressaltou que a área objeto da lide sequer pertence à matrícula do imóvel descrito na escritura pública, sendo, na verdade, de propriedade de terceiros, conforme comprovado por documentos e pela perícia técnica realizada nos autos. O laudo pericial concluiu que a área total da propriedade é inferior

àquela descrita no contrato, e que a suposta área “a legitimar” invadiu terras pertencentes aos herdeiros de Manuel da Costa Meira (e-STJ. fls. 215-244, 594-596). Assim, não há como se falar em início do prazo decadencial com base no registro de um título que não abrange a totalidade da área negociada.

A decisão recorrida também considerou que o prazo decadencial previsto no art. 501 do Código Civil não poderia ter início antes de os recorridos tomarem ciência da real extensão do problema, o que só ocorreu quando tentaram regularizar a área junto ao IDAF e foram informados de que parte do imóvel pertencia a terceiros.

Como bem pontuado pela Corte, “*somente após a tentativa de regularizar a área é que o apelado teve ciência de que se tratava de área de propriedade de terceiro*” (e-STJ.fls. 594-596). No caso, ficou demonstrado que os recorrentes não entregaram a totalidade do imóvel livre de embaraços possessórios, sendo, portanto, inviável o início do prazo decadencial em 2010.

Quanto à alegação de divergência jurisprudencial, o recorrente não demonstrou de forma adequada a similitude fática entre os casos apontados como paradigmas e o caso concreto, conforme exige o art. 1.029, §1º, do CPC.

A decisão recorrida está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que exige prova do registro do título para o início do prazo decadencial previsto no art. 501 do Código Civil.

Nesse sentido.

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. DIFERENÇA ENTRE A METRAGEM REAL E A METRAGEM CONTRATADA . ABATIMENTO NO PREÇO DO IMÓVEL. 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 um ano, conforme art. 501 do Código Civil . Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp: 1890643 SP 2020/0212076-7, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 07/12/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/02/2021)

Nesse sentido, o STJ já decidiu que “o direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em um ano, conforme art. 501 do Código Civil de 2002” (AgInt nos EDcl no AREsp 1914674/MT, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 01/04/2022).

No caso em análise, o registro do título não foi comprovado, e a área “a legitimar” não existe, conforme constatado pela perícia técnica (e-STJ.fls. 594-596, 654-656).

Ademais, a decisão de inadmissibilidade do recurso especial destacou que a análise da suposta divergência jurisprudencial demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

Como bem consignado na decisão da Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Espírito Santo, “a alteração da conclusão do órgão fracionário, firmada em sentido contrário ao defendido pelos recorrentes, implica em reanálise do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ” (e-STJ.fl. 728-729).

Dessa forma, os fundamentos do acórdão recorrido, aliados à análise dos elementos probatórios e à interpretação jurídica adequada, demonstram de forma inequívoca que não há como se falar em divergência jurisprudencial válida que justifique a reforma do acórdão. A tese sustentada pelos recorrentes carece de amparo fático e jurídico.

4. Da alegação de deficiência na fundamentação do acórdão recorrido

Os recorrentes sustentam que a decisão impugnada não observou a jurisprudência consolidada do STJ quanto à aplicação do prazo decadencial em casos de venda de imóvel com diferença de metragem.

Contudo, sem razão.

O acórdão recorrido analisou de forma clara e fundamentada todas as questões relevantes para a solução da lide. A ausência de registro do título e a inexistência da área “a legitimar” foram devidamente consideradas para afastar a decadência e justificar a indenização proporcional ao valor pago (e-STJ, fls. 594-596, 654-656).

A jurisprudência do STJ é pacífica ao afirmar que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos das partes, desde que os fundamentos adotados sejam suficientes para justificar a conclusão.

Nesse sentido:

Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.” (AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 29/11/2019).

Portanto, não há falar em deficiência na fundamentação, sendo o inconformismo do recorrente mera tentativa de rediscutir o mérito da decisão.

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal local se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.)

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

A jurisprudência do STJ é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte (AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 29/11/2019).

Diante do exposto, conclui-se que as alegações recursais não merecem prosperar, pois o acórdão recorrido está devidamente fundamentado, em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ e sem qualquer afronta à coisa julgada ou aos dispositivos legais invocados. Requer-se, portanto, a manutenção da decisão recorrida.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa parte, a ele **NEGAR PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ADEMIR TONONI e outros, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o meu voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.627.350 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/015906-24

Número de Origem:

00059554920158080014 00145524120148080014 145524120148080014 59554920158080014

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WOLMER NICCHIO

AGRAVANTE : AJOSLI BORTOLOZO NICCHIO - ESPÓLIO

ADVOGADO : LUIZ GUSTAVO TARDIN - ES010343

AGRAVADO : ADEMIR TONONI

AGRAVADO : MARIA ZELURZE MATIELLO TONONI

ADVOGADO : JOSE MARCOS PACHECO BARROSO - ES015598

ASSUNTO : COMPRA E VENDAESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA OBRIGAÇÕES
- COMPRA E VENDAESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA DIREITO
CIVIL - COMPRA E VENDAESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA OBRIGAÇÕES - COMPRA E VENDAESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do agravo para conhecer em parte do recurso especial e lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025