



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2721041 - SP (2024/0301263-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SILVIO EDUARDO MONTEIRO
ADVOGADOS : RICARDO WEBERMAN - SP174370
JOSÉ UMBERTO FRANCO - SP211240
FERNANDO JOSE GARCIA - SP134719
AGRAVADO : JANAINA MARTINEZ JATOBA BEDETTE
AGRAVADO : BRUNO BEDETTE DE SOUZA
ADVOGADOS : SYLVIA CORREA GHERARDINI RODRIGUES - SP311257
FERNANDO JACOB NETTO - SP237818
INTERES. : ANDRE WU

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA DE OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROPRIEDADE COMPROVADA PELO REGISTRO (CC, ARTS. 1.227 E 1.245) E DIREITO DE SEQUELA (CC, ART. 1.228). ALEGAÇÕES DEFENSIVAS DE AJUSTE TÁCITO, TOLERÂNCIA E *SUPRESSIO*. NECESSIDADE DE RECONSTRUÇÃO PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO (CPC, ART. 1.029, § 1º; RISTJ, ART. 255). AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial. Cabimento, tempestividade e impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade (CPC, art. 1.042), afastando-se o óbice da Súmula 182/STJ.

2. Prestação jurisdicional. Inexistência de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão de origem enfrenta os pontos centrais com motivação suficiente; embargos declaratórios não se prestam à rediscussão do mérito.
3. Ação reivindicatória. Propriedade de imóvel demonstrada mediante título inscrito no registro (CC, arts. 1.227 e 1.245); direito de reaver a coisa assegurado pelo art. 1.228 do CC.
4. Incidência da Súmula 7/STJ, que impossibilita a revisão da matéria fática invocada para rever as conclusões adotadas pelo acórdão recorrido.
5. Dissídio jurisprudencial — Não demonstrado o cotejo analítico com similitude fática estrita entre o acórdão recorrido e os paradigmas (CPC, art. 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255).
6. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 04 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2721041 - SP (2024/0301263-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SILVIO EDUARDO MONTEIRO
ADVOGADOS : RICARDO WEBERMAN - SP174370
JOSÉ UMBERTO FRANCO - SP211240
FERNANDO JOSE GARCIA - SP134719
AGRAVADO : JANAINA MARTINEZ JATOBA BEDETTE
AGRAVADO : BRUNO BEDETTE DE SOUZA
ADVOGADOS : SYLVIA CORREA GHERARDINI RODRIGUES - SP311257
FERNANDO JACOB NETTO - SP237818
INTERES. : ANDRE WU

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA DE OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROPRIEDADE COMPROVADA PELO REGISTRO (CC, ARTS. 1.227 E 1.245) E DIREITO DE SEQUELA (CC, ART. 1.228). ALEGAÇÕES DEFENSIVAS DE AJUSTE TÁCITO, TOLERÂNCIA E *SUPRESSIO*. NECESSIDADE DE RECONSTRUÇÃO PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO (CPC, ART. 1.029, § 1º; RISTJ, ART. 255). AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial. Cabimento, tempestividade e impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade (CPC, art. 1.042), afastando-se o óbice da Súmula 182/STJ.

2. Prestação jurisdicional. Inexistência de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão de origem enfrenta os pontos centrais com motivação suficiente; embargos declaratórios não se prestam à rediscussão do mérito.

3. Ação reivindicatória. Propriedade de imóvel demonstrada mediante título inscrito no registro (CC, arts. 1.227 e 1.245); direito de reaver a coisa assegurado pelo art. 1.228 do CC.

4. Incidência da Súmula 7/STJ, que impossibilita a revisão da matéria fática invocada para rever as conclusões adotadas pelo acórdão recorrido.

5. Dissídio jurisprudencial — Não demonstrado o cotejo analítico com similitude fática estrita entre o acórdão recorrido e os paradigmas (CPC, art. 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255).

6. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SILVIO EDUARDO MONTEIRO (SILVIO) contra decisão que inadmitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, perante acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador DONEGÁ MORANDINI, assim ementado:

“AÇÃO REIVINDICATÓRIA, CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. I- Alegação da falta de impugnação específica aos fundamentos da sentença. Apelo que contrasta os fundamentos da sentença, permitindo o seu conhecimento. APELO CONHECIDO. II- Reivindicação das vagas números 64, 70, 71 e 72, que figuram na Matrícula do Imóvel e na Convenção do Condomínio, como relacionadas a unidade 242, Edifício Bosque da Saúde, de propriedade dos apelantes e que, na atualidade, estão ocupadas pelo apelado. Erro na localização das vagas, não imputados aos apelantes, que não pode afetar o direito de propriedade deles em relação às garagens. Consolidação do erro na localização das vagas que, no fundo, importa em perda da propriedade fora das hipóteses previstas no artigo 1.275 do Código Civil. III- Imperiosidade, à

luz do disposto no artigo 1.228 do Código Civil, da restituição das vagas constantes na Matrícula do Imóvel e na Convenção do Condomínio aos apelantes. IV- Aplicação do instituto da Supressio. Afastamento. Ausência, na espécie, de relação contratual entre as partes a gerar, no apelado, a confiança de que os apelantes, pelo decurso de tempo, não iriam reivindicar a propriedade das vagas. Ausência, ainda, de conhecimento por parte dos apelantes envolvendo o erro na localização das vagas, sendo que tão logo tiveram conhecimento a respeito, notificaram o apelado e ajuizaram a presente ação, inexistindo, via de consequência, omissão convolada por lapso temporal. V- Indenização pela ocupação indevida das vagas. Recurso de apelação que não tratou especificamente dessa temática. Recorrido, além disso, que não ocupou as vagas por vontade própria, mas por erro de terceiro. Afastamento do pleito indenizatório. VI- Determinação da restituição das vagas 64, 70, 71 e 72 aos apelantes, em 15 (quinze) dias, sob pena de desocupação forçada das garagens. SENTENÇA REFORMADA. APELO CONHECIDO e PARCIALMENTE PROVIDO.” (e-STJ, fls. 228/233)

Embargos de declaração de SILVIO foram parcialmente acolhidos para correção de erro material quanto à vaga n. 64, mantendo-se a restituição apenas das vagas 70, 71 e 72 (e-STJ, fls. 284/286).

Nas razões do agravo, SILVIO apontou: **(1)** nulidade da decisão de inadmissibilidade por falta de fundamentação concreta e emprego de “modelo-padrão”, em afronta ao art. 93, inciso IX, da Constituição Federal, e aos arts. 11 e 489, § 1º, incisos III e IV, do Código de Processo Civil, citando o precedente AREsp 1.404.216/SP da 2ª Turma (e-STJ, fls. 327/329); **(2)** inadequação do óbice da Súmula 7/STJ, porquanto o recurso especial versa sobre correta aplicação de normas federais a fatos incontroversos, sem pretensão de reexame probatório (e-STJ, fls. 338/340); **(3)** equívoco da Presidência ao afirmar ausência de demonstração de violação de lei federal, pois o especial teria sido “cirúrgico” ao demonstrar ofensa aos arts. 1.228, 113, § 1º, III, e 422 do Código Civil com efetivo prequestionamento (e-STJ, fls. 329/337).

Houve apresentação de contraminuta por JANAINA MARTINEZ JATOBÁ BEDETTE e BRUNO BEDETTE DE SOUZA (JANAINA e BRUNO) defendendo a manutenção da inadmissibilidade por incidência das Súmulas 7 e 5/STJ (reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais) e inexistência de contrato de permuta nos autos; bem como a suficiência da fundamentação do acórdão recorrido e do juízo negativo de admissibilidade (e-STJ, fls. 346/351).

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.

Na origem, cuida-se de ação reivindicatória. Os autores, munidos de título registral, buscam a restituição de áreas de garagem vinculadas à unidade autônoma. A sentença julgou improcedentes os pedidos por posse de boa-fé do réu e incidência da *supressio*.

Em apelação, por maioria, o Tribunal estadual reformou a sentença para determinar a restituição das vagas 64, 70, 71 e 72 (depois corrigidas para 70, 71 e 72), afirmando que erro de marcação não afeta o direito de propriedade e que a discussão sobre posse é descabida em reivindicatória afastando *supressio* por falta de relação contratual e desconhecimento prévio dos autores. Embargos de declaração acolheram erro material quanto à vaga 64 (e-STJ, fls. 228/233; 284/286).

O recurso especial foi interposto por SILVIO, com base na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, alegando violação dos arts. 1.228, 113, § 1º, III, e 422 do Código Civil, e, subsidiariamente, do art. 485, IV, do Código de Processo Civil, pelo acórdão da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (e-STJ, fls. 244/265; 228/233; 284/286).

Nas razões de seu apelo nobre, apontou: **(1)** nulidade da decisão de inadmissibilidade por ausência de fundamentação específica e uso de “modelo-padrão”, em afronta ao art. 93, IX, da Constituição Federal e aos arts. 11 e 489, § 1º, III e IV, do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), com citação do AREsp 1.404.216/SP sobre “motivação etérea” (e-STJ, fls. 327/329); **(2)** inadequação do óbice da Súmula 7/STJ porque o recurso especial discute aplicação de normas federais a fatos incontroversos (e-STJ, fls. 338/340); **(3)** demonstração específica de violação dos arts. 1.228, 113, § 1º, III, e 422 do Código Civil (Lei 10.406/2002), com prequestionamento.

Apresenta, ainda, SILVIO pedido subsidiário: extinção do processo por inadequação da via (art. 485, IV, CPC) diante de posse justa, ou retorno para qualificação da posse (e-STJ, fls. 254/256, 264).

Contrarrazões ao recurso especial, em que JANAINA e BRUNO defendem óbice das Súmulas 7 e 5/STJ, inexistência de permuta, prevalência da matrícula e convenção, ausência de violação normativa, e indeferimento de efeito suspensivo (e-STJ, fls. 291/303).

1. Prestação jurisdicional (arts. 1.022 e 489 do CPC)

A negativa de prestação jurisdicional não se caracteriza quando o Tribunal de origem enfrenta a controvérsia com motivação suficiente.

O acórdão enfrentou as questões substantivas e processuais que compõem o núcleo do litígio: reconheceu a natureza reivindicatória do pedido, atribuiu centralidade ao registro, examinou as teses defensivas e, nos embargos, sanou erro material sem alteração do resultado. Não há lacuna decisória sobre questão imprescindível ao desate da causa.

A jurisprudência do STJ é uniforme no sentido de que inexistente violação do art. 1.022 do CPC quando as teses basilares são apreciadas com motivação suficiente, ainda que não haja menção expressa a todos os dispositivos indicados pelas partes. Embargos declaratórios não se prestam a reabrir a discussão do mérito nem a redirecionar o resultado, salvo para sanar vícios típicos.

A fundamentação do Tribunal de origem atende ao art. 489, § 1º, do CPC. O raciocínio empregado é inteligível e coerente com as premissas fáticas assentadas, oferecendo base lógica para o desfecho. A pretensão recursal repousa, em larga medida, na reiteração de argumentos já equacionados, o que não autoriza reconhecer a mácula de prestação jurisdicional.

Inexiste, portanto, violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC. Precedentes: EDcl no AgInt no AREsp 1.901.121/PR, Quarta Turma; AgInt no AREsp 1.771.456/SC, Terceira Turma; AgInt no AREsp 1.651.683/SP, Quarta Turma. Ainda, nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO. DESCABIMENTO. 1. Inexistentes os vícios do art. 1.022 do CPC/2015, impõe-se a rejeição dos aclaratórios. 2. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito do julgado. 3. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgInt no AREsp 1.901.121/PR, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 25/10/2021)

2. Violação de lei federal - arts. 1.228, 422 e 113, § 1º, III, do CC

No direito brasileiro, a ação reivindicatória exige a demonstração do domínio e da individualização da coisa. A prova do domínio, para imóveis, se opera pelo registro no Cartório competente (CC, arts. 1.227 e 1.245). Estabelecida a titularidade, o art. 1.228 do CC confere ao proprietário a pretensão de reaver a coisa de quem injustamente a possua ou detenha.

A boa-fé objetiva (art. 422 do CC) conforma o exercício de posições jurídicas, mas não derroga, sem base contratual idônea, o conteúdo do direito real registrado. A supressão, figura de direito obrigacional, pressupõe alteração do sinalagma e confiança

legitimamente gerada ao longo de relação negocial, o que não se projeta automaticamente sobre a estrutura do registro imobiliário para tolher o remédio reivindicatório.

A regra de interpretação do art. 113, § 1º, III, do CC dirige-se a declarar o sentido de negócios jurídicos, tendo como critérios a boa-fé e os usos do lugar. Não serve, por si, à criação de um ônus real não inscrito, nem autoriza restringir o ius perseguendi quando o acervo probatório não comprova um pacto eficaz, por tempo e por objeto, a justificar a limitação da faculdade de reaver.

Sob esse ângulo, o acórdão recorrido aplicou corretamente os arts. 1.228, 422 e 113, § 1º, III, do CC. O registro prevalece, e as invocações defensivas, desprovidas de lastro contratual robusto e de demonstração de fatos impeditivos, modificativos ou extintivos, não infirmam o direito de sequência. Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA. COMPROVAÇÃO MEDIANTE REGISTRO. ARTS. 1.227 E 1.245 DO CC. SÚMULA 568/STJ. 1. É assente o entendimento de que a prova da propriedade de bem imóvel se faz mediante a apresentação do título devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente. 2. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 2.163.767/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 15/02/2023) .

CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROPRIEDADE. NECESSIDADE DE PROVA DO DOMÍNIO E INDIVIDUALIZAÇÃO DA COISA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. PREPONDERÂNCIA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (REsp 1.108.533/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 16/12/2009).

3. Súmula 7/STJ: inviabilidade de reexame fático-probatório - limites cognitivos

A insurgência veiculada pretende reconstrução das premissas factuais: existência de um acordo tácito de permuta de vagas, a continuidade e publicidade desse arranjo, a confiança legitimamente gerada, e os efeitos disso sobre o exercício do direito de sequência. Tudo isso demanda revisitação do conjunto probatório, providência que a via especial não comporta, à luz da Súmula 7/STJ.

A distinção clássica entre reavaliação jurídica de fato incontroverso e reexame probatório não favorece o recorrente. As premissas assentadas pelo acórdão não foram reconhecidas como incontroversas; ao contrário, resultaram de juízo valorativo sobre documentos, declarações e regras condominiais. Alterá-las exigiria revolvimento amplo da prova, o que é inviável. Nessa linha de entendimento:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL ADEQUADA.

REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 1. Ausente violação do art. 1.022 do CPC quando a matéria é dirimida com fundamentação suficiente. 2. Pretensão de reavaliar fatos e provas. Incidência da Súmula 7/STJ. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1.771.456/SC, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 01/07/2021).

4. Dissídio jurisprudencial: necessidade de cotejo analítico (CPC 1.029, §1º; RISTJ, art. 255)

A demonstração da divergência sujeita-se a requisito formal e material. Exige-se a transcrição dos trechos dos paradigmas em confronto com o acórdão recorrido, bem como a comprovação de que as situações concretas são substancialmente idênticas quanto às premissas fáticas relevantes. A indicação genérica de ementas não supre tal ônus.

No caso, não se estabeleceu cotejo analítico apto a evidenciar a similitude fática estrita. As referências trazidas não dialogam com as particularidades do imóvel, da convenção condominial e das condutas reiteradas que o acórdão analisou. O pressuposto do dissídio, portanto, não se encontra atendido, no termos abaixo transcritos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NECESSIDADE DE COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. INOBSERVÂNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no REsp 1.694.262/PR, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 06/12/2017).

Nessas condições, **CONHEÇO do agravo, para CONHECER, em parte, do RECURSO ESPECIAL** e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

É o 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 2.721.041 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0301263-3

Número de Origem:
10179529720228260003

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SILVIO EDUARDO MONTEIRO

ADVOGADOS : RICARDO WEBERMAN - SP174370

JOSÉ UMBERTO FRANCO - SP211240

FERNANDO JOSE GARCIA - SP134719

AGRAVADO : JANAINA MARTINEZ JATOBA BEDETTE

AGRAVADO : BRUNO BEDETTE DE SOUZA

ADVOGADOS : FERNANDO JACOB NETTO - SP237818

SYLVIA CORREA GHERARDINI RODRIGUES - SP311257

INTERES. : ANDRE WU

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 03 de novembro de 2025