SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2857718 - SP (2025/0050206-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	TASCA URBANI B R EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
		LUIS FERNANDO DE RESENDE LIMA - MG198646
AGRAVADO	:	ARAKEN SANTORIO LEITE - ESPÓLIO
REPR. POR	:	MARIA PERPETUO SOCORRO SILVA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	LAIS AMARAL REZENDE DE ANDRADE - SP063703
		REINALDO AMARAL DE ANDRADE - SP095263
		MARCELO CRIST BARBOSA - SP288013

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE REGISTRO DE RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREA. DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISÃO MANTIDA.

1. A declaração da nulidade da compra e venda por aquele que não é proprietário e do seu respectivo registro não se sujeita a prescrição ou decadência, nos termos do art. 214 da Lei 6.015/1973 e dos arts. 168 e 169 do Código Civil. Precedentes.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória. Óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Dissídio jurisprudencial cujo conhecimento é prejudicado pela incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, por exigir novo juízo sobre o conjunto fático probatório firmado pelo Tribunal de origem.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Documento eletrônico VDA59635073 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/09/2026 19:11:20
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: da6bcb12-dd97-408f-8f4c-ca1c28d4f3c0

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA59635073 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/09/2026 19:11:20
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: da6bcb12-dd97-408f-8f4c-ca1c28d4f3c0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2857718 - SP (2025/0050206-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	TASCA URBANI B R EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
		LUIS FERNANDO DE RESENDE LIMA - MG198646
AGRAVADO	:	ARAKEN SANTORIO LEITE - ESPÓLIO
REPR. POR	:	MARIA PERPETUO SOCORRO SILVA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	LAIS AMARAL REZENDE DE ANDRADE - SP063703
		REINALDO AMARAL DE ANDRADE - SP095263
		MARCELO CRIST BARBOSA - SP288013

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE REGISTRO DE RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREA. DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISÃO MANTIDA.

1. A declaração da nulidade da compra e venda por aquele que não é proprietário e do seu respectivo registro não se sujeita a prescrição ou decadência, nos termos do art. 214 da Lei 6.015/1973 e dos arts. 168 e 169 do Código Civil. Precedentes.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória. Óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Dissídio jurisprudencial cujo conhecimento é prejudicado pela incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, por exigir novo juízo sobre o conjunto fático probatório firmado pelo Tribunal de origem.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TASCA URBANI BR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em face da decisão que conheceu e negou provimento ao agravo em recurso especial, diante do não acolhimento do sobrestamento pelo Tema 1183; da incidência da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça quanto à imprescritibilidade da ação declaratória de nulidade de retificação de registro; da incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, vedando o reexame

Documento eletrônico VDA59287021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:02:27
Código de Controle do Documento: 1463d5dd-542f-4698-adf3-65d58277ab42

de fatos e provas para alterar as premissas sobre decadência e prescrição; da inviabilidade do exame do dissídio jurisprudencial, prejudicado pela Súmula 7 (e-STJ, fls. 2654-2657).

Nas razões do presente agravo interno (e-STJ, fls. 2669-2680), a parte agravante alega que as questões tratam de matéria exclusivamente jurídica, sem necessidade de reexame de provas, não se aplicando a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. Requer apreciação da infringência aos arts. 178, I, e 206, § 3º, V, do Código Civil.

Afirma decadência do direito de anular a retificação, indicando o registro em 20 de outubro de 2008 e a propositura da ação em 2015, com prazo quadrienal. Defende a ocorrência de prescrição trienal da pretensão indenizatória, com termo inicial em 2007 ou 2008.

Sustenta a existência de dissídio jurisprudencial, tendo realizado o cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas. Presente a similitude e divergência sobre decadência e prescrição. Requer a admissão do recurso especial pela alínea “c”.

Na sua impugnação ao agravo interno (e-STJ, fls. 2685-2698), a parte agravada aduz a necessidade de manutenção da decisão agravada por exigir reexame de provas, com aplicação da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça; a inexistência de decadência e prescrição; assim como a ausência de similitude e de cotejo analítico suficiente. Pleiteia a rejeição do agravo interno.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, ESPÓLIO DE ARAKEN SANTÓRIO LEITE propôs ação de anulação de registro de retificação administrativa de área em face de TASCA URBANI BR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e de OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, narrando supressão de estrada de acesso e incorporação indevida ao loteamento, sem sua intimação, com pedido de nulidade ou de perdas e danos (e-STJ, fls. 1-16).

O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido alternativo, reconheceu a apropriação de faixa de terra e a supressão da estrada, afastou a responsabilidade do Oficial, converteu o pedido em perdas e danos pela existência de terceiros de boa-fé e determinou a liquidação para apurar a área suprimida, com verba honorária em 15% (fls. 2297-2307).

O Tribunal de origem negou provimento ao apelo da ré e deu parcial provimento ao do autor, afastou decadência e prescrição, confirmou perdas e danos, determinou liquidação para apurar perdas e danos, assim como majorou honorários para 20% (e-STJ, fls. 2410-2417).

Feito esse breve retrospecto do processo, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

Documento eletrônico VDA59287021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:02:27
Código de Controle do Documento: 1463d5dd-542f-4698-adf3-65d58277ab42

O acórdão recorrido, com base no parecer do Ministério Público, assentou que o "que está sendo alegado é a nulidade de pleno direito da averbação da retificação, que não se sujeita à decadência. No que concerne a prescrição, a parte autora informa ao fazer a retificação e desdobro, a asca Urbani B R Empreendimentos Imobiliários Ltda abocanhou para ela a estrada de acesso que servia a ambas as propriedades (...) construiu um muro, tomando para ela, então, a posse da "estrada de acesso" (fl. 7). Verifica-se que o desdobro ocorreu em 09/05/2007, mas a obra de construção do muro se deu mais tarde, tendo sido intentada ação de nunciação de obra nova no ano de 2011, processo nº 090.01.2011.018466-4. Ocorre que o autor alega que teve conhecimento da retificação apenas por ocasião da ação de nunciação e que não foi intimado quando da retificação de área, fato que não foi refutado pela empresa ré, portanto, não se demonstrou o termo inicial pretendido para a prescrição da pretensão indenizatória decenal, não sendo hipótese de reconhecimento in casu" (e-STJ, fls. 2412-2413).

Como assentado na decisão agravada, o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a orientação desta Corte Superior, segundo a qual a "pretensão de declarar a nulidade de atos de retificação de registro imobiliário constitui uma ação declaratória de nulidade, que não se submete aos prazos prescricional ou decadencial, conforme jurisprudência que interpreta os arts. 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73)" (REsp n. 2.208.883, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJEN de 18/03/2026), atraindo a incidência da sua Súmula 83.

No mesmo sentido, já se decidiu que se aplica "a Súmula n. 83 do STJ porque a nulidade de pleno direito do registro e a venda a non domino não se sujeitam a prescrição ou decadência, nos termos da Lei n. 6.015/1973, art. 214, e do Código Civil, arts. 168 e 169" (AREsp n. 2.468.726/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026).

Enfim, os "negócios jurídicos inexistentes e os absolutamente nulos não produzem efeitos jurídicos, não são suscetíveis de confirmação, tampouco não convalescem com o decurso do tempo, de modo que a nulidade pode ser declarada a qualquer tempo, não se sujeitando a prazos prescricionais ou decadenciais" (AgRg no AREsp 489.474/MA, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 08/05/2018, DJe 17/05/2018).

No mais, diante deste quadro, a revisão das premissas adotadas no julgado quanto à ausência da consumação da decadência ou da prescrição, por conta da data da ciência da violação do seu direito pela parte autora, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Portanto, como firmado, fica afastada a cognição da alegação dos arts. 178, I, e 206, § 3º, V, do Código Civil.

Documento eletrônico VDA59287021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:02:27
Código de Controle do Documento: 1463d5dd-542f-4698-adf3-65d58277ab42

Nesse mesmo passo, a incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido, o que torna inviável o provimento do recurso especial com base no art. 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal. Enfim, para o seu conhecimento seria imprescindível o reexame da matéria fático-probatória.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59287021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:02:27
Código de Controle do Documento: 1463d5dd-542f-4698-adf3-65d58277ab42

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.857.718 / SP

Número Registro: 2025/0050206-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
40043579520138260099

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: TASCA URBANI B R EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
	LUIS FERNANDO DE RESENDE LIMA - MG198646
AGRAVANTE	: ARAKEN SANTORIO LEITE - ESPÓLIO
REPR. POR	: MARIA PERPETUO SOCORRO SILVA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	: LAIS AMARAL REZENDE DE ANDRADE - SP063703
	REINALDO AMARAL DE ANDRADE - SP095263
	MARCELO CRIST BARBOSA - SP288013
AGRAVADO	: TASCA URBANI B R EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
	LUIS FERNANDO DE RESENDE LIMA - MG198646
AGRAVADO	: ARAKEN SANTORIO LEITE - ESPÓLIO
REPR. POR	: MARIA PERPETUO SOCORRO SILVA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	: LAIS AMARAL REZENDE DE ANDRADE - SP063703
	REINALDO AMARAL DE ANDRADE - SP095263
	MARCELO CRIST BARBOSA - SP288013

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

Documento eletrônico VDA59619320 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:38:46
Código de Controle do Documento: 2fa05005-91ae-4d9a-8eb2-d012506d2d97

AGRAVANTE : TASCA URBANI B R EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
LUIS FERNANDO DE RESENDE LIMA - MG198646
AGRAVADO : ARAKEN SANTORIO LEITE - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA PERPETUO SOCORRO SILVA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : LAIS AMARAL REZENDE DE ANDRADE - SP063703
REINALDO AMARAL DE ANDRADE - SP095263
MARCELO CRIST BARBOSA - SP288013

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59619320 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:38:46
Código de Controle do Documento: 2fa05005-91ae-4d9a-8eb2-d012506d2d97