SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2227572 - MG(2025/0288897-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	EDUARDO AMANCIO ALVES
ADVOGADO	:	DANIEL OLIVEIRA FREIRE - MG118095
RECORRIDO	:	VITORIA AUGUSTA ALEXANDRE MAIA
RECORRIDO	:	JOEL CARVALHO MAIA
ADVOGADO	:	CRYSTIAN CASTRO PEREIRA - MG080459

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VENDA DE IMÓVEL. AD CORPUS. AD MENSURAM. DIVERGÊNCIA DE METRAGEM. DECADÊNCIA. ABATIMENTO PROPORCIONAL AO PREÇO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que reconheceu a decadência do direito ao abatimento proporcional ao preço em venda de imóvel "ad mensuram", considerando como termo inicial do prazo decadencial a imissão na posse, em razão da ausência de registro do título.

2. O recorrente alegou negativa de prestação jurisdicional, por ausência de enfrentamento de argumentos e precedentes, e violação ao art. 501 do Código Civil, sustentando que o prazo decadencial deveria ser contado a partir do registro do título, e não da imissão na posse.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão no enfrentamento de argumentos e precedentes relevantes; e (ii) saber se o prazo decadencial para o exercício do direito ao abatimento proporcional ao preço em venda "ad mensuram" deve ser contado a partir do registro do título ou da imissão na posse, na ausência de registro.

III. Razões de decidir

4. A prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e fundamentada, ainda que em sentido contrário aos interesses do recorrente. O Tribunal de origem não está obrigado a rebater todos os argumentos ou precedentes apresentados, desde que a fundamentação seja suficiente para resolver a lide.

5. O art. 501 do Código Civil estabelece que o prazo decadencial para propor ação visando ao abatimento proporcional ao preço em venda "ad mensuram" flui a partir do registro do título, sendo inaplicável o critério da imissão na posse fora da hipótese prevista no parágrafo único do referido artigo.

6. A substituição do critério legal objetivo pelo critério fático pelo Tribunal de origem configura violação ao art. 501 do Código Civil, impondo-se o afastamento da decretação de decadência.

7. Quanto à natureza da venda, o Tribunal de origem concluiu, com base em provas e no contrato, que se tratava de venda "ad corpus", sendo vedado o reexame de cláusulas contratuais e provas em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

Documento eletrônico VDA54866139 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:33:29
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 265480f7-d103-4cf6-b463-373cf8c2881c

Recurso especial parcialmente provido para afastar a decretação de decadência.

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, dar parcial provimento ao recurso, 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

Documento eletrônico VDA54866139 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:33:29
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 265480f7-d103-4cf6-b463-373cf8c2881c

RECURSO ESPECIAL Nº 2227572 - MG(2025/0288897-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	EDUARDO AMANCIO ALVES
ADVOGADO	:	DANIEL OLIVEIRA FREIRE - MG118095
RECORRIDO	:	VITORIA AUGUSTA ALEXANDRE MAIA
RECORRIDO	:	JOEL CARVALHO MAIA
ADVOGADO	:	CRYSTIAN CASTRO PEREIRA - MG080459

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VENDA DE IMÓVEL. AD CORPUS. AD MENSURAM. DIVERGÊNCIA DE METRAGEM. DECADÊNCIA. ABATIMENTO PROPORCIONAL AO PREÇO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que reconheceu a decadência do direito ao abatimento proporcional ao preço em venda de imóvel "ad mensuram", considerando como termo inicial do prazo decadencial a imissão na posse, em razão da ausência de registro do título.

2. O recorrente alegou negativa de prestação jurisdicional, por ausência de enfrentamento de argumentos e precedentes, e violação ao art. 501 do Código Civil, sustentando que o prazo decadencial deveria ser contado a partir do registro do título, e não da imissão na posse.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão no enfrentamento de argumentos e precedentes relevantes; e (ii) saber se o prazo decadencial para o exercício do direito ao abatimento proporcional ao preço em venda "ad mensuram" deve ser contado a partir do registro do título ou da imissão na posse, na ausência de registro.

III. Razões de decidir

Documento eletrônico VDA54612389 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:48:56
Código de Controle do Documento: 0dc06ab5-d073-43dc-a436-944f1ce62e87

4. A prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e fundamentada, ainda que em sentido contrário aos interesses do recorrente. O Tribunal de origem não está obrigado a rebater todos os argumentos ou precedentes apresentados, desde que a fundamentação seja suficiente para resolver a lide.

5. O art. 501 do Código Civil estabelece que o prazo decadencial para propor ação visando ao abatimento proporcional ao preço em venda "ad mensuram" flui a partir do registro do título, sendo inaplicável o critério da imissão na posse fora da hipótese prevista no parágrafo único do referido artigo.

6. A substituição do critério legal objetivo pelo critério fático pelo Tribunal de origem configura violação ao art. 501 do Código Civil, impondo-se o afastamento da decretação de decadência.

7. Quanto à natureza da venda, o Tribunal de origem concluiu, com base em provas e no contrato, que se tratava de venda "ad corpus", sendo vedado o reexame de cláusulas contratuais e provas em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

Recurso especial parcialmente provido para afastar a decretação de decadência.

RELATÓRIO

Trata-se de **recurso especial** interposto por EDUARDO AMANCIO ALVES, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS À EXECUÇÃO – VENDA DA POSSE - IMÓVEL – METRAGEM INFERIOR – ABATIMENTO PROPORCIONAL AO PREÇO – DECADÊNCIA – PRAZO - TERMO INICIAL – AUSÊNCIA DE REGISTRO – IMISSÃO NA POSSE - DANOS MATERIAIS E MORAIS – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO – SENTENÇA MANTIDA. 1. O direito ao abatimento proporcional ao preço na venda da posse de imóvel "ad mensura" decai no prazo de um ano, a contar do registro do título, conforme art. 501, CC. 2. Não havendo registro, o prazo decadencial conta-se a partir da imissão na posse, conforme inteligência do art. 501, parágrafo único, do CC. 3. É do Autor o ônus da prova dos fatos constitutivos de seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC. Hipótese em que o Autor não comprovou a existência de danos materiais e morais." (e-STJ, fls. 894)*

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 938 e 948).

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

(i) arts. 1.022, II, e 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil, pois o acórdão teria sido omisso ao não realizar o *distinguishing* dos precedentes citados e ao não enfrentar argumentos relevantes, especialmente quanto aos arts. 112, 476 e 500 do Código Civil, caracterizando negativa de prestação jurisdicional.

Documento eletrônico VDA54612389 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:48:56
Código de Controle do Documento: 0dc06ab5-d073-43dc-a436-944f1ce62e87

(ii) art. 501 do Código Civil, pois teria sido negado o abatimento proporcional do preço em venda *ad mensuram*, com preço vinculado à área contratada; a divergência de metragem teria exigido complementação de área ou abatimento, tornando inexigível a nota promissória sem ajuste. Ademais, a decadência teria sido indevidamente reconhecida, porque o prazo de um ano deveria correr do registro do título, e não da imissão na posse, sendo inaplicável o parágrafo único do art. 501 na compra e venda de posse.

Não foram ofertadas contrarrazões, conforme certidão de fl. (e-STJ, fls. 1013-1014).

É o relatório.

VOTO

O recorrente sustenta que o Tribunal de origem teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional ao deixar de se manifestar sobre: (i) a distinção (*distinguishing*) entre o caso concreto e precedentes que exigem o registro do título para o início do prazo decadencial; e (ii) a análise da controvérsia sob a ótica da intenção das partes e da exceção do contrato não cumprido (arts. 112 e 476 do CC), dada a natureza *ad mensuram* da venda.

Ao enfrentar a questão, o Tribunal de origem destacou que (e-STJ, fls 894-898):

> *"Assim, é ilação óbvia que, inexistindo registro, o prazo decadencial também começa a fluir a partir da imissão na posse, pois é o momento em que o comprador tem condições de verificar a área real do imóvel.*
> *[...]*
> *Como bem ressaltado pelo douto magistrado a quo, "o corretor responsável pela venda foi inequívoco em afirmar que a área da propriedade não foi determinante para estipular o valor da venda.Corroboram com tal conclusão a existência de benfeitorias no imóvel e a venda de porteira fechada, inclusive com a presença de bens móveis (equinos)".*

A análise do acórdão recorrido revela que a prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e fundamentada, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente.

Quanto ao termo inicial da decadência, o Tribunal *a quo* enfrentou a questão de maneira expressa e inequívoca. A Corte de origem adotou tese clara no sentido de que, *"inexistindo registro, o prazo decadencial também começa a fluir a partir da imissão na posse, pois é o momento em que o comprador tem condições de verificar a área real do imóvel*". Consignou-se, ainda, que o recorrente estava na posse do bem desde 2007, tendo ajuizado a ação apenas em 2012, operando-se, portanto, a decadência. Ao fixar essa premissa jurídica, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos ou precedentes em sentido contrário trazidos pela parte, desde que a fundamentação apresentada seja suficiente para resolver a lide.

No que tange à natureza da venda e à aplicação dos arts. 112 e 476 do Código Civil, tampouco se verifica omissão. O acórdão consignou expressamente que, com base na prova dos autos — incluindo o depoimento do corretor e a venda de "porteira fechada" —, a área não foi determinante para a estipulação do preço. Concluiu-se, assim, pela irrelevância da metragem para a realização do negócio.

Constata-se que as matérias arguidas foram examinadas, estando o acórdão adequadamente fundamentado, com exposição clara das razões de decidir. Contudo, a eventual

Documento eletrônico VDA54612389 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:48:56
Código de Controle do Documento: 0dc06ab5-d073-43dc-a436-944f1ce62e87

discordância do recorrente com a conclusão ou os fundamentos adotados não significa a ausência de motivação ou a configuração de algum vício no julgado.

Nesse sentido:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.*
> *I. Caso em exame*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em ação de reintegração de posse.*
> *II. Razões de decidir*
> ***2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.***
> *3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).*
> *III. Dispositivo 4. Recurso especial não conhecido.*
> *(REsp n. 2.163.400/TO, relator Ministro **Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)*
>
> *RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. SÚMULA Nº 282/STF. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.*
> ***1. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, nem importa negativa de prestação jurisdicional, o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelos recorrentes, para decidir de modo integral a controvérsia posta.***
> *2. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 211/STJ).*
> *3. Ausente o prequestionamento de dispositivos apontados como violados no recurso especial, sequer de modo implícito, incide o disposto na Súmula nº 282/STF.*
> *4. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.*
> *5. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.*
> *(REsp n. 1.985.929/PR, relator Ministro **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 18/12/2025.)*

Nesse contexto, estando a decisão adequadamente fundamentada, não se verifica negativa de prestação jurisdicional; assim, não há que se falar em ofensa aos arts. 1.022, II, e 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil.

No mérito, o Tribunal *a quo* decidiu que, *"inexistindo registro, o prazo decadencial também começa a fluir a partir da imissão na posse*".

Contudo, tal entendimento viola a literalidade e a *mens legis* do dispositivo apontado. O *caput* do art. 501 do Código Civil é taxativo ao estabelecer o marco temporal da decadência: *"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**."*

Documento eletrônico VDA54612389 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:48:56
Código de Controle do Documento: 0dc06ab5-d073-43dc-a436-944f1ce62e87

A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que o prazo decadencial para propor a ação que visa o abatimento do preço (ação *quanti minoris*), em decorrência de diferença de metragem (venda *ad mensuram*), flui a partir do **registro do título** no cartório de imóveis. A propósito:

> *DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO IMOBILIÁRIO. VAGA DE GARAGEM COM METRAGEM INFERIOR. DECADÊNCIA. APLICAÇÃO DO ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO CONHECIDO EM PARTE PARA DAR PROVIMENTO AO*
> *RECURSO ESPECIAL .*
> *RAZÕES DE DECIDIR*
> *1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial no qual se discute a aplicação do prazo decadencial ou prescricional em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por perdas e danos, relacionada à metragem inferior de vaga de garagem vinculada a imóvel adquirido.*
> *2. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo afastou a decadência, aplicando o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, por entender tratar-se de ação de responsabilidade civil contratual, e determinou o retorno dos autos ao primeiro grau para continuidade do julgamento.*
> *3. Embargos de declaração foram rejeitados, sob o fundamento de inexistência de omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido.*
> ***4. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença entre a área real da vaga de garagem e a constante do contrato, está sujeita ao prazo decadencial de um ano, previsto no art. 501 do Código Civil, ou ao prazo prescricional de dez anos, conforme o art. 205 do mesmo diploma.***
> ***5. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença entre a área real do bem e a constante do contrato, está sujeito ao prazo decadencial de um ano, nos termos do art. 501 do Código Civil.***
> ***6. A pretensão de abatimento no preço, ainda que apresentada sob a forma de pedido indenizatório, não altera a natureza jurídica da demanda, que permanece regida pelo prazo decadencial.***
> *7. A revaloração jurídica de fatos incontroversos, como a diferença de metragem da vaga de garagem, não implica reexame de provas, sendo admissível em sede de recurso especial.*
> *8. Recurso especial provido, para restaurar a sentença que reconheceu a decadência e aplicou o art. 501 do Código Civil.*
> *(AREsp n. 2.872.697/SP, relator Ministro **Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025, destaquei)*

Se a aplicação do art. 501 é imperativa para a natureza da demanda, impõe-se também a observância estrita do termo inicial nele fixado. A exceção prevista no parágrafo único do referido artigo — que menciona a imissão na posse — trata exclusivamente da hipótese de atraso na imissão atribuível ao alienante, visando proteger o comprador, e não prejudicá-lo antecipando o prazo antes do registro.

Ao substituir o critério legal objetivo ("registro do título") pelo critério fático ("imissão na posse") fora da hipótese legal, o Tribunal de origem legislou positivamente. Se não houve o registro do título aquisitivo, não há que se falar em início da fluência do prazo decadencial ânuo.

Não obstante, embora afastada a decadência, verifica-se que o Tribunal de origem, avançando no mérito, consignou que a venda foi realizada na modalidade **"ad corpus"**.

Documento eletrônico VDA54612389 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:48:56
Código de Controle do Documento: 0dc06ab5-d073-43dc-a436-944f1ce62e87

O acórdão baseou essa conclusão na prova testemunhal e no contrato, afirmando que "o corretor responsável pela venda foi inequívoco em afirmar que a área da propriedade não foi determinante para estipular o valor da venda" e que a venda foi de "porteira fechada".

Para alterar a conclusão do Tribunal de origem quanto à natureza da venda (*ad corpus* para *ad mensuram*), seria necessário o reexame de cláusulas contratuais e provas, o que é vedado pelas **Súmulas 5 e 7 do STJ**.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DIVERGÊNCIA SUBSTANCIAL DE METRAGEM. CULPA CONCORRENTE DA VENDEDORA E DA INTERMEDIADORA. FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO. NATUREZA AD CORPUS DA VENDA. IRRELEVÂNCIA. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM BASEADA EM PROVAS. REEXAME. SÚMULA 7/STJ.*
> *1. A pretensão de revisar o entendimento do Tribunal de origem, que reconheceu a culpa concorrente da vendedora e da intermediadora pela rescisão do contrato e pela restituição de valores, sob o fundamento de falha no dever de informação (divergência substancial na metragem anunciada), demanda, inevitavelmente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.*
> ***2. A conclusão da Corte a quo, de que a natureza ad corpus da venda não elide a culpa das rés em induzir a compradora a erro em razão da informação equivocada sobre a metragem, é insuscetível de reexame nesta via especial, por força do óbice contido na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.***
> *3. Não há que se falar em ofensa ao art. 1.022 do CPC, pois o Tribunal de origem manifestou-se de forma clara e fundamentada sobre todas as questões essenciais ao deslinde da controvérsia.*
> *4. Afastada a alegada nulidade por cerceamento de defesa, tendo em vista que o Tribunal de origem consignou expressamente que os documentos juntados a destempo pela parte adversa não serviram de fundamento para a solução do mérito, o que demonstra a ausência de prejuízo (pas de nullité sans grief).*
> *Agravo interno improvido.*
> *(AgInt no AREsp n. 2.206.969/SP, relator Ministro **Humberto Martins**, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025, destaquei)*

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE DOCUMENTO PÚBLICO. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. OFENSA AO ART. 10 DO CPC. INEXISTÊNCIA. PRESCRIÇÃO. IMPRESCRITIBILIDADE DA AÇÃO. CONTRADIÇÃO NO ACÓRDÃO. INEXISTÊNCIA. CARACTERIZAÇÃO DA VENDA COMO AD CORPUS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. VIOLAÇÃO DO ART. 479 DO CPC. INEXISTÊNCIA. PREVALÊNCIA DA ESCRITURA PÚBLICA. SÚMULA N. 283 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1. Trata-se de agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, em ação de retificação de escritura pública de compra e venda, alegando equívoco na delimitação da área adquirida.*
> *2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve alteração indevida da natureza jurídica da ação sem oportunizar manifestação das partes;*
> *(ii) a ação de retificação de escritura pública é imprescritível;*
> *(iii) existem documentos que comprovam a mudança de vontade das partes;*
> *(iv) a venda foi corretamente caracterizada como ad corpus;*
> *(v) a perícia foi devidamente considerada; (vi) a manifestação de vontade nas escrituras públicas deve prevalecer sobre o contrato preliminar.*
> *3. A alegação de violação do art. 10 do CPC não procede, pois não houve alteração substancial da causa de pedir ou da natureza da ação, mas simples enquadramento jurídico da pretensão deduzida, respeitando os limites da lide*

Documento eletrônico VDA54612389 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:48:56
Código de Controle do Documento: 0dc06ab5-d073-43dc-a436-944f1ce62e87

e do contraditório.
4. A ação de retificação de escritura pública é imprescritível, pois não afeta o direito de propriedade, que só se extingue por usucapião. Não incidem os prazos previstos no art. 178 do Código Civil de 1916.
5. Não há contradição no acórdão quanto à manifestação de vontade das partes, pois o Tribunal local consignou erro material na lavratura da escritura, não vício de consentimento, afastando a necessidade de revolvimento de fatos e provas.
6. A caracterização da venda como ad corpus foi reconhecida pelas instâncias ordinárias com base na individualização do imóvel por suas confrontações, divisórias e contornos, afastando a tese de ad mensuram, o que exigiria reexame de cláusulas contratuais e de provas, vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
7. A violação do art. 479 do CPC não se sustenta, pois o acórdão recorrido utilizou a perícia para delimitar a área objeto da transação, assegurando ao magistrado a liberdade na valoração das provas, desde que fundamentada sua decisão.
8. A prevalência da escritura pública sobre o contrato preliminar não foi especificamente impugnada, atraindo a incidência, por analogia, da Súmula n. 283 do STF.
9. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 2.167.183/RN, relator Ministro ***Moura Ribeiro****, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)*

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.
1. Não se constata a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15, porquanto os argumentos expostos pela parte foram apreciados, com fundamentação clara, coerente e suficiente pelo órgão julgador.
2. A revisão do entendimento do Tribunal a quo acerca da realização da venda na forma ad mensuram, na forma como posta, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, na medida em que demandaria o revolvimento do conjunto fático e probatório dos autos. Precedentes.
2.1. Esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência do referido óbice impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem. Precedentes.
3. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do acórdão impugnado impõe o desprovimento do apelo, a teor do entendimento disposto na Súmula 283 do STF, aplicável por analogia.
4. Agravo interno desprovido.
(AgInt no REsp n. 1.849.250/SP, relator Ministro ***Marco Buzzi****, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 9/11/2021.)*

De igual modo, não prospera o recurso no que se refere à alegação de dissídio jurisprudencial, posto que a incidência do óbice sumular quanto à interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.871.243/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 3/10/2025.).

Ante o exposto, **dou parcial provimento** ao recurso especial somente para afastar a decretação de decadência.

É como voto.

Documento eletrônico VDA54612389 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:48:56
Código de Controle do Documento: 0dc06ab5-d073-43dc-a436-944f1ce62e87

Documento eletrônico VDA54612389 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:48:56
Código de Controle do Documento: 0dc06ab5-d073-43dc-a436-944f1ce62e87

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.227.572 / MG

Número Registro: 2025/0288897-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00325159220128130499 10000232577916003 325159220128130499

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

RECORRENTE	:	EDUARDO AMANCIO ALVES
ADVOGADO	:	DANIEL OLIVEIRA FREIRE - MG118095
RECORRIDO	:	VITORIA AUGUSTA ALEXANDRE MAIA
RECORRIDO	:	JOEL CARVALHO MAIA
ADVOGADO	:	CRYSTIAN CASTRO PEREIRA - MG080459

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, 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

Documento eletrônico VDA54846981 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:11:17
Código de Controle do Documento: af059e5b-b1af-4d41-b1ef-635932d4bc16