SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3009521 - ES (2025/0295104-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MOACYR CARONE ASSAD
ADVOGADO	:	LUIZ ANTONIO STEFANON - ES010290
AGRAVADO	:	NICOLAU CARONE ASSAD
ADVOGADOS	:	BRUNO PEREIRA PORTUGAL - ES013003
		RODRIGO DE MIRANDA SANTOS - ES019405
INTERES.	:	COMERCIAL MELOTI DE FRUTAS LTDA
ADVOGADOS	:	LUIZ ANTONIO STEFANON - ES010290
		MÁRCIO TULIO NOGUEIRA - ES014401

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ART. 504 DO CÓDIGO CIVIL. ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL RURAL POR COPROPRIETÁRIO. DECADÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. INDIVISIBILIDADE FÁTICA E JURÍDICA. SÚMULA 7 DO STJ. IMÓVEL INFERIOR A UM MÓDULO RURAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória sobre ciência inequívoca da alienação e sobre divisão física do imóvel, incidindo o óbice da Súmula 7/STJ.

2. O imóvel rural inferior ao módulo rural, ainda que se encontre em estado de divisão física, será considerado *indiviso* (REsp n. 2.025.344/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023).

3. 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 22/09/2026 a 29/09/2026, 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60457958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 29/09/2026 17:39:37
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: a97bc197-f412-4def-8e66-4d3d972dd818

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60457958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 29/09/2026 17:39:37
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: a97bc197-f412-4def-8e66-4d3d972dd818

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3009521 - ES (2025/0295104-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MOACYR CARONE ASSAD
ADVOGADO	:	LUIZ ANTONIO STEFANON - ES010290
AGRAVADO	:	NICOLAU CARONE ASSAD
ADVOGADOS	:	BRUNO PEREIRA PORTUGAL - ES013003
		RODRIGO DE MIRANDA SANTOS - ES019405
INTERES.	:	COMERCIAL MELOTI DE FRUTAS LTDA
ADVOGADOS	:	LUIZ ANTONIO STEFANON - ES010290
		MÁRCIO TULIO NOGUEIRA - ES014401

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ART. 504 DO CÓDIGO CIVIL. ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL RURAL POR COPROPRIETÁRIO. DECADÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. INDIVISIBILIDADE FÁTICA E JURÍDICA. SÚMULA 7 DO STJ. IMÓVEL INFERIOR A UM MÓDULO RURAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória sobre ciência inequívoca da alienação e sobre divisão física do imóvel, incidindo o óbice da Súmula 7/STJ.

2. O imóvel rural inferior ao módulo rural, ainda que se encontre em estado de divisão física, será considerado *indiviso* (REsp n. 2.025.344/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MOACYR CARONE ASSAD e COMERCIAL MELOTI DE FRUTAS LTDA em face de decisão singular de minha lavra, na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial manejado pelas partes.

No agravo interno, às fls. 612-616, os agravantes sustentam que "a decisão agravada fez incidir a Súmula 7/STJ ao afirmar que alterar o momento em que o agravado tomou conhecimento da alienação exigiria incursão fática. Contudo, o próprio acórdão recorrido, transcrito na decisão agravada, atesta fatos incontroversos: o agravado estava sempre presente na imobiliária responsável pela transação e a

Documento eletrônico VDA60115787 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:15
Código de Controle do Documento: 65192d33-4393-4c33-b5d8-892f6bf524a0

alienação ocorreu no ano de 2014/2019, enquanto a ação só foi proposta em 2022" (fl. 613).

Alegam que "o caso em tela possui uma particularidade fática delineada pelo próprio Juízo de 1º grau e confirmada pelo TJES: havia uma planta do imóvel reconhecendo a divisão do bem pelos herdeiros, assinada por cada um deles" (fl. 614).

Aduzem que "a função social da propriedade e a vedação à criação de minifúndios (Estatuto da Terra) servem para proteger a destinação agrária perante o Estado, e não para tutelar a má-fé de um condômino que anuiu formalmente com a divisão física do solo e, anos depois, tenta anular a venda da quota-parte do seu irmão" (fl. 614).

Impugnação às fls. 629-633.

É o relatório.

VOTO

Cuida-se, na origem, de ação ajuizada pelo agravado, Nicolau Carone Assad, na qual alega, em breve síntese, que, juntamente com seus irmãos (dentre eles Moacyr Carone Assad) teria se tornado proprietário de parcela de uma área maior em razão do falecimento de seu genitor.

Narrou o agravado que, inicialmente, ele e seu irmão Moacyr eram proprietários de uma fração de 1/12 cada um do terreno de 35.869 m² deixado de herança. Posteriormente, o agravado teria adquirido demais frações do bem, tornando-se proprietário de 74,97% da área total do imóvel.

Acontece que o agravado teria tomado conhecimento de que Moacyr teria realizado a venda, sem cientificá-lo, de sua fração da área a Comercial Meloti de Frutas LTDA, ora agravante. Assim, pretende a anulação da alienação e o exercício do seu direito de preferência, nos termos do art. 504 do Código Civil.

Em sentença, o Juízo de primeira instância julgou procedente a demanda, por entender que a ação foi ajuizada antes do decurso do prazo decadencial de 180 dias. Além disso, considerou que o imóvel não apresentava divisões físicas claras e que o bem não goza de divisibilidade registral, razão pela qual deveria ser observado o direito de preferência.

Interposta apelação pela agravante, o TJES negou provimento ao recurso, mantendo integralmente a sentença. Entendeu o Tribunal, assim como o Juízo de primeira instância, que o direito de preferência não caducou e que o imóvel estava em estado de indivisibilidade fática e jurídica, razão pela qual deveria ser observado o direito de preferência.

Confira-se (fls. 429-434):

> Acerca da decadência, apesar de os recorrentes afirmarem que o apelado tinha conhecimento da alienação do lote desde 2014, não há comprovação nesse sentido.

Documento eletrônico VDA60115787 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:15
Código de Controle do Documento: 65192d33-4393-4c33-b5d8-892f6bf524a0

Como bem observou o magistrado de 1º grau, “Embora a testemunha Alcinete tenha afirmado em Juízo que o requerente sabia da venda, por outro lado foi contundente no sentido de negar qualquer informação oficial sobre o negócio. Apenas deduzia pelo fato do requerente estar sempre na imobiliária, fato que por si só não estabelece baliza segura para o início da contagem do prazo decadencial.”.

O início da contagem do prazo decadencial pressupõe a ciência inequívoca do condômino sobre a venda do bem, em todos os seus termos. O fato de o recorrido estar sempre na imobiliária não comprova que tinha conhecimento da venda realizada por seu irmão, não possuindo a mera ilação da testemunha o condão de comprovar a ciência inequívoca do condômino, especialmente quando tal ilação não encontra respaldo nas demais provas produzidas nos autos.

Portanto, com acerto o magistrado de 1º grau ao afastar a alegação de decadência.

Quanto ao próprio mérito da demanda, as peculiaridades do caso impõem a observância do direito de preferência.

Como visto, o direito de preferência previsto no art. 504 do CC pressupõe a indivisibilidade da coisa.

Argumentam os recorrentes que o imóvel encontrava-se dividido de fato, ainda que não juridicamente, de forma que cada herdeiro sabia qual era seu lote e sua metragem, apesar da ausência de muros.

Contudo, como bem afirmou o magistrado de 1º grau “havia uma planta do imóvel reconhecendo a divisão do bem pelos herdeiros, sendo assinada por cada um deles (documento 7049667 e 70496665). Porém, também restou comprovado, durante a instrução, que essa divisão não existia fisicamente. Tanto é verdade, que os prestadores de serviço de roçagem faziam a manutenção do imóvel como um todo, informando a inexistência de cercas ou muros.”.

Soma-se a isso o fato de que o imóvel em comento teve judicialmente reconhecida sua indivisibilidade jurídica.

No ano de 2014 fora ajuizada ação de extinção de condomínio e divisão de bem imóvel, sob o nº 0001566-85.2014.8.08.0004. A referida demanda, já transitada em ulgada, fora julgada improcedente, sendo reconhecido que o imóvel não era passível de divisibilidade registral diante da impossibilidade de divisão de um imóvel rural em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural, como se extrai do seguinte excerto da sentença:

[...]

Portanto, fora reconhecida a indivisibilidade do imóvel por força de lei em sentença acobertada pela coisa julgada, o que reforça a necessidade de se observar o direito de preferência, que visa justamente “conciliar os objetivos particulares do vendedor com o intuito da comunidade de coproprietários. Certamente, a função social recomenda ser mais cômodo manter a propriedade entre os titulares originários, evitando desentendimento com a entrada de um estranho no grupo.”(REsp n. 1.207.129/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 16/6/2015, DJE de 26/6/2015).

Analisando caso que envolvia discussão acerca da divisibilidade de imóvel rural inferior ao módulo rural e o exercício do direito de preferência, o c. Superior Tribunal de Justiça reconheceu que o imóvel rural inferior ao módulo rural, ainda que se encontre em estado de divisão física, será considerado indiviso, devendo ser observado o direito de preferência do coproprietário:

[...]

Documento eletrônico VDA60115787 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:15
Código de Controle do Documento: 65192d33-4393-4c33-b5d8-892f6bf524a0

> Portanto, sob qualquer ângulo que se analise a questão, resta claro que devia ser observado o direito de preferência do ora apelado no momento da venda da fração do apelante Moacyr Carone Assad, o que impõe a manutenção da sentença recorrida

Em que pesem as razões do agravo interno, entendo que alterar a conclusão do acórdão quanto ao momento em que o agravado tomou conhecimento da alienação, para efeitos da contagem do termo inicial do prazo de decadência, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte.

Da mesma forma, observo que o Tribunal de origem entendeu, com base nas provas juntadas aos autos, que o imóvel objeto da demanda estava em situação de indivisão fática, de forma que o direito de preferência deveria ter sido observado. Perquirir se o imóvel estava ou não dividido demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas.

Por fim, como consignado na decisão agravada, o acórdão proferido pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência deste STJ, cuja orientação é de que o imóvel rural inferior ao módulo rural, ainda que se encontre em estado de divisão, será considerado *indiviso*, razão pela qual deve ser observado o direito à preferência:

> CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL RURAL POR COPROPRIETÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ARRENDATÁRIO. ART. 92, § 3º, DA LEI Nº 4.504/1964. ARRENDAMENTO DE APENAS PARCELA DO IMÓVEL INFERIOR AO MÓDULO RURAL. INDIVISIBILIDADE. ART. 65 DO ESTATUTO DA TERRA. VEDAÇÃO À CRIAÇÃO DE MINIFÚNDIOS. MICROSSISTEMA DO DIREITO AGRÁRIO. ART. 46, § 1º, DO DECRETO Nº 59.566/1966. PREFERÊNCIA DO COPROPRIETÁRIO EM IMÓVEL INDIVISÍVEL QUE SE SOBREPÕE. VALOR DO PAGAMENTO. TANTO POR TANTO. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO.
> 1. Ação de preferência, ajuizada em 27/3/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 7/10/2019 e concluso ao gabinete em 11/9/2022.
> 2. O propósito recursal consiste em definir se (I) o imóvel inferior ao módulo rural (juridicamente indivisível), quando suscetível de divisão física, permanece indivisível, e, sendo considerado indiviso, (II) o direito de preferência na alienação de parte ideal deve ser concedido ao condômino ou ao arrendatário.
> 3. Estabelece o art. 65 do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) que "o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural". Por meio dessa vedação, evita-se a criação de minifúndios improdutivos e insuficientes para a promoção da ascensão econômica-social do homem do campo e de sua família.
> **4. O imóvel rural inferior ao módulo rural, ainda que se encontre em estado de divisão física, será considerado indiviso. Precedentes desta Corte.**
> 5. Em se tratando de imóvel indivisível, o arrendatário não detém preferência em relação ao coproprietário na aquisição de fração ideal do imóvel, uma vez que o direito de preferência previsto no microssistema agrário abrange todo o imóvel - e não apenas parcelas dele - quando pertencer a mais de um proprietário**.**

Documento eletrônico VDA60115787 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:15
Código de Controle do Documento: 65192d33-4393-4c33-b5d8-892f6bf524a0

6. Nos imóveis pro indiviso, caso permitida a "super-preferência" do arrendatário em adquirir a porção de terra arrendada, se inferior ao módulo rural, ter-se-ia a criação de um minifúndio, o que é expressamente vedado pelo art. 65 do Estatuto da Terra.
7. Nos termos do art. 515 do Código Civil, o valor da aquisição deve corresponder ao preço encontrado ou ajustado, em idênticas condições. Se o montante depositado em Juízo pelos coproprietários para o ingresso com ação de preferência corresponde àquele anteriormente quitado pelo arrendatário/adquirente, é de ser reconhecida não só a resolução do negócio jurídico prévio, mas também a preferência na aquisição de parte ideal do imóvel objeto da controvérsia.
8. Hipótese em que foi realizada a venda de parte ideal de imóvel rural insuscetível de divisão jurídica ao arrendatário, sem que houvesse sido respeitado o direito de preferência dos coproprietários. Proposta ação de preferência, o acórdão estadual declarou a ineficácia do negócio jurídico celebrado e reconheceu o direito de preferência dos coproprietários. Necessidade de manutenção da decisão.
9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.
(REsp n. 2.025.344/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023.)

A suposta má-fé atribuída ao agravado, além de não ter sido reconhecida pelo Tribunal de origem, não tem o condão de afastar a indivisibilidade jurídica do imóvel.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60115787 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:15
Código de Controle do Documento: 65192d33-4393-4c33-b5d8-892f6bf524a0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.009.521 / ES

Número Registro: 2025/0295104-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50000335920218080004

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MOACYR CARONE ASSAD
ADVOGADO	: LUIZ ANTONIO STEFANON - ES010290
AGRAVANTE	: COMERCIAL MELOTI DE FRUTAS LTDA
ADVOGADOS	: LUIZ ANTONIO STEFANON - ES010290
	MÁRCIO TULIO NOGUEIRA - ES014401
AGRAVADO	: COMERCIAL MELOTI DE FRUTAS LTDA
ADVOGADOS	: LUIZ ANTONIO STEFANON - ES010290
	MÁRCIO TULIO NOGUEIRA - ES014401
AGRAVADO	: MOACYR CARONE ASSAD
ADVOGADO	: LUIZ ANTONIO STEFANON - ES010290
AGRAVADO	: NICOLAU CARONE ASSAD
ADVOGADOS	: BRUNO PEREIRA PORTUGAL - ES013003
	RODRIGO DE MIRANDA SANTOS - ES019405

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MOACYR CARONE ASSAD
ADVOGADO	: LUIZ ANTONIO STEFANON - ES010290

Documento eletrônico VDA60449109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:43:40
Código de Controle do Documento: 44d9983b-82c0-405c-bd40-c0eb58a1f0e8

AGRAVADO : NICOLAU CARONE ASSAD
ADVOGADOS : BRUNO PEREIRA PORTUGAL - ES013003
RODRIGO DE MIRANDA SANTOS - ES019405
INTERES. : COMERCIAL MELOTI DE FRUTAS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ ANTONIO STEFANON - ES010290
MÁRCIO TULIO NOGUEIRA - ES014401

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60449109 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:43:40
Código de Controle do Documento: 44d9983b-82c0-405c-bd40-c0eb58a1f0e8