



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225651 - GO (2022/0074341-9)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : GOIACY FERREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : ORIMAR DE BASTOS FILHO - GO008144
RECORRIDO : FÉLIX SOARES DE MELO
ADVOGADOS : DOMINGOS PINTO DE OLIVEIRA - GO001543
JÚLIO CÉSAR DE ALMEIDA OLIVEIRA - GO025182

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL RURAL. REQUISITOS ATENDIDOS. MODIFICAÇÃO. REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. VIOLAÇÃO DA PROVA EMPRESTADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 211/STJ E 282/STF. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve sentença de procedência em ação de usucapião extraordinária, reconhecendo a prescrição aquisitiva de imóvel rural em favor do recorrido.
2. O Tribunal de origem concluiu que o imóvel usucapiendo não corresponde àquele indicado pela recorrente como de sua propriedade por herança, com base em provas documentais, periciais e testemunhais que demonstraram a posse mansa, pacífica e com *animus domini* por mais de 20 anos.
3. A recorrente alegou violação dos arts. 489, 502 e 1.022 do CPC e do art. 1.238 do Código Civil, sustentando ausência de *animus domini*, oposição à posse e violação da coisa julgada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC por ausência de fundamentação no acórdão recorrido; (ii) saber se a decisão violou o art. 502 do CPC, ao desconsiderar a coisa julgada sobre a propriedade do imóvel; e (iii) saber se os requisitos do art. 1.238 do Código Civil foram devidamente comprovados, especialmente o *animus domini* e a ausência de oposição à posse.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão, analisando as provas documentais, periciais e testemunhais, o que afasta a alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

6. A conclusão de que o imóvel usucapiendo não corresponde àquele pertencente à recorrente por herança foi baseada em análise probatória, sendo vedado o reexame de fatos e provas em recurso especial, conforme Súmula 7 do STJ.

7. O acórdão recorrido reconheceu a posse mansa, pacífica e com *animus domini* por mais de 20 anos, com base em laudo pericial e depoimentos testemunhais, atendendo aos requisitos do art. 1.238 do Código Civil.

8. A alegação de violação do art. 372 do CPC não foi prequestionada, incidindo os óbices das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Resultado do Julgamento: Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento:

1. A análise de requisitos para usucapião extraordinária, como *animus domini* e ausência de oposição, baseados em provas documentais, periciais e testemunhais, não pode ser revista em recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento de alegações de violação de dispositivos legais, conforme as Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, 502, 1.022 e 372; Código Civil, art. 1.238.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 2.301.738/SP, Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 04.09.2023; STJ, REsp 1.936.100/MS, Min. Humberto Martins, Terceira Turma, j. 15.05.2025.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigghi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225651 - GO (2022/0074341-9)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : GOIACY FERREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : ORIMAR DE BASTOS FILHO - GO008144
RECORRIDO : FÉLIX SOARES DE MELO
ADVOGADOS : DOMINGOS PINTO DE OLIVEIRA - GO001543
JÚLIO CÉSAR DE ALMEIDA OLIVEIRA - GO025182

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL RURAL. REQUISITOS ATENDIDOS. MODIFICAÇÃO. REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. VIOLAÇÃO DA PROVA EMPRESTADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 211/STJ E 282/STF. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve sentença de procedência em ação de usucapião extraordinária, reconhecendo a prescrição aquisitiva de imóvel rural em favor do recorrido.
2. O Tribunal de origem concluiu que o imóvel usucapiendo não corresponde àquele indicado pela recorrente como de sua propriedade por herança, com base em provas documentais, periciais e testemunhais que demonstraram a posse mansa, pacífica e com *animus domini* por mais de 20 anos.
3. A recorrente alegou violação dos arts. 489, 502 e 1.022 do CPC e do art. 1.238 do Código Civil, sustentando ausência de *animus domini*, oposição à posse e violação da coisa julgada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC por ausência de fundamentação no acórdão recorrido; (ii) saber se a decisão violou o art. 502 do CPC, ao desconsiderar a coisa julgada sobre a propriedade do imóvel; e (iii) saber se os requisitos do art. 1.238 do Código Civil foram devidamente comprovados, especialmente o *animus domini* e a ausência de oposição à posse.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão, analisando as provas documentais, periciais e testemunhais, o que afasta a alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

6. A conclusão de que o imóvel usucapiendo não corresponde àquele pertencente à recorrente por herança foi baseada em análise probatória, sendo vedado o reexame de fatos e provas em recurso especial, conforme Súmula 7 do STJ.

7. O acórdão recorrido reconheceu a posse mansa, pacífica e com *animus domini* por mais de 20 anos, com base em laudo pericial e depoimentos testemunhais, atendendo aos requisitos do art. 1.238 do Código Civil.

8. A alegação de violação do art. 372 do CPC não foi prequestionada, incidindo os óbices das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Resultado do Julgamento: Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento:

1. A análise de requisitos para usucapião extraordinária, como *animus domini* e ausência de oposição, baseados em provas documentais, periciais e testemunhais, não pode ser revista em recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento de alegações de violação de dispositivos legais, conforme as Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, 502, 1.022 e 372; Código Civil, art. 1.238.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 2.301.738/SP, Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 04.09.2023; STJ, REsp 1.936.100/MS, Min. Humberto Martins, Terceira Turma, j. 15.05.2025.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por GOIACY FERREIRA DOS SANTOS com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS assim ementado (fls. 454):

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL RURAL. ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. REQUISITOS ATENDIDOS. ÁREA IDENTIFICADA MEDIANTE PERÍCIA. ANIMUS DOMINI COMPROVADO. SENTENÇA MANTIDA.

1. Exige-se para o reconhecimento da usucapião a prova da posse contínua, por determinado período de tempo, incontestada mansa, com a intenção do possuidor de tê-la como sua, segundo o art. 1.238 do Código Civil, tarefa atribuída ao autor, ora apelado, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil, da qual se desincumbiu.

2. Verificada, mediante perícia e oitiva testemunhal, que a área usucapienda não corresponde àquela indicada na contestação como pertencente à apelante em virtude de herança deixada pelo seu pai, confirma-se a procedência do pedido ante a presença dos requisitos necessários ao reconhecimento da prescrição aquisitiva, na sua modalidade extraordinária, em específico a posse mansa com ânimo de dono por mais de vinte anos.

APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA."

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 486-499).

A parte recorrente alega, preliminarmente, violação do disposto nos artigos 1.022, II e 489, § 1º, IV do CPC, tendo em vista que não discorreu sobre o cerne do tema posto nos autos.

Quanto ao mérito, aduz que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 372, 502, do CPC e 1.238, do Código Civil.

Afirma, em síntese, que:

" O Félix Soares de Melo, ora Recorrido , é primo da Recorrente, tendo conhecimento que ela é a legítima proprietária do imóvel, todavia, entrou com a presente ação sem cientificá-la , como se adentra na propriedade de

terceiros, na “calada da noite”, sem a devida autorização, ou seja, de forma furtiva. É o que ocorre nesta presente ação.

O Recorrido, desde o início da presente ação, procedeu de MÁ FÉ E COM DESLEALDADE PROCESSUAL, pois a área que ocupa, é remanescente da Fazenda Salinas, lugar denominado Sempre Verde, sendo esta de propriedade do seu genitor. O genitor da Recorrente, na região era proprietário dos imóveis Riacho de Areia e Salinas.

(...)

Cabe esclarecer, após o falecimento de GALDINO SOARES DE OLIVEIRA, a sua parentela, encabeçada por Martinha, quiseram inventariar os imóveis rurais. A Recorrente, no entanto, ajuizou uma AÇÃO DE INVESTIGAÇÃO DE PATERNIDADE C/C., PETIÇÃO DE HERANÇA, contra o malsinado espólio, em que figurava como Inventariante Martinha, mãe do Recorrido, onde foram citados todos supostos herdeiros, mormente, o Recorrido Félix Soares de Melo, o qual, ofereceu contestação e sucumbiu, ou seja, EXISTIU A OPOSIÇÃO CONTRA O RECORRIDO.

A Recorrente, filha legítima de Galdino, ofereceu OPOSIÇÃO contra todos SUPOSTOS herdeiros (parentela do seu genitor Galdino). Esta ação supracitada, foi julgada procedente e a decisão transitou em julgado, FAZENDO, PORTANTO, COISA JULGADA MATERIAL (CPC, art. 502).

DESTARTE, NÃO SE PODE AFIRMAR O RECORRIDO, QUE USUFRUIU DE POSSE MANSA E PACÍFICA, SEM NENHUMA OPOSIÇÃO E NEM COM ANIMUS DOMINIS (CC, art. 1.238), sendo estes pressupostos necessários, para obter a procedência da ação de usucapião, o que não houve." (fl. 506-507).

Sem contrarrazões (fl. 529), sobreveio o juízo de admissibilidade **negativo** da instância de origem (fls. 532-534).

Interposto agravo em recurso especial (fls. 538-573), sem contraminuta (fl. 586), foi proferida decisão convertendo o agravo em recurso especial (fl. 599).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

I - Cuida-se de recurso especial proveniente de ação de usucapião extraordinária ajuizada pelo recorrido em desfavor da ora recorrente, relativa a imóvel rural de propriedade desta.

Em primeira instância, o pedido foi julgado procedente e, interposta apelação, o Tribunal local negou provimento ao recurso, mantendo a prescrição aquisitiva reconhecida pelo juízo de primeiro grau.

II. Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem ao negar provimento à apelação deixou claro que:

"A comprovação de aludida situação fática é tarefa incumbida à parte autora, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil, e, na hipótese deste feito, tenho que o ônus foi devidamente satisfeito.

A alegação defensiva pela apelante centrou-se no fato precípua de que a área usucapienda não foi precisamente delimitada, e nem a perícia indicou-a com segurança, sendo certo que era pertencente a seu pai falecido, Galdino Soares de Oliveira, pois "...não restou incontestável que a área objeto da ação seja de utilização exclusiva do recorrido, de maneira que a sentença comporta revisão."

Entendo, no entanto, que a recorrente não se sobrepôs, satisfatoriamente, à alegação do apelado, desatendendo ao inciso II do art. 373 do Código de Processo Civil.

Destaco, no ponto, que a sentença, examinando o contexto probatório produzido, concluiu com acerto o direito a ser reconhecido, cujo trecho adiante decalcado a este incorporo:

'...O cerne da controvérsia consiste em saber se o imóvel usucapiendo pertence ao bens deixados por Galdino Soares de Oliveira, o qual teria como única herdeira a parte ré, Goiaci Ferreira dos Santos.

Os autos foram instruídos com o Memorial Descritivo da área, fl. 07.

Ademais, a parte autora comprovou, por Certidão do Cartório de Registro de Imóveis de Divinópolis de Goiás, que o imóvel decorre de aquisição feita em 14/10/1975 de 3/4 (três quartos) da Fazenda Salinas, em virtude de partilha que beneficiou o Senhor Hermenegildo Gonçalves de Amorim, fls. 32.

A parte ré, por sua vez, carrou aos autos outra Certidão da denominada Fazenda Salinas, referente à aquisição feita em 19/02/1995 de 30 (trinta) alqueires goianos por Galdino Soares de Oliveira, figurando como transmitentes Constância Assis Barbosa e Ana José de Alvarenga, em 19/02/1965, fls. 38.

Pela simples leitura das certidões, noto que os documentos mencionados se referem a partes diferentes da Fazenda Salinas.

A constatação foi esclarecida também pela perícia, a qual confirmou que o imóvel correspondente ao título de Galdino Soares de Oliveira está localizado na área pertencente a José Honorato Pinheiro, Fazenda Anta ou Fortaleza e totalmente fora da área usucapienda, fl. 206 .' (Evento 01 – arquivo 38. Destaques meus).

Claro se verifica, assim, que o imóvel em questão não se refere àquele pertencente ao Sr. Galdino, que seria, por herança, destinado à apelante, encontrando-se em localização lindeira.

Embora não tenham sido contestados os requisitos da usucapião, igualmente identificados na sentença fustigada, entendo que foram escorreitamente ali apontados, a saber:

'...Conforme aposto no laudo pericial, os confrontantes que estão georreferenciados e certificados no INCRA reconhecem a parte autora como a possuidora da área usucapienda. Registra o perito, ainda, que, mesmo o confrontante Erenito Batista de Oliveira, o qual não tem sua área certificada pelo INCRA, mantém cerca intacta e conservada, o que indica reconhecimento de divisa com a área usucapienda.

O laudo pericial aponta também como a parte autora vem efetivamente exercendo a posse, mencionando que esta mantém os pastos roçados e com animais, bem como com construções bem mantidas.

As testemunhas ouvidas em juízo confirmaram que a posse mansa e pacífica da área é exercida pela parte autora há mais de 15 (quinze) anos.

Portanto, preenchidos todos os requisitos legais, bem como apresentados os documentos indispensáveis, o deferimento do pedido é medida de rigor.'

Pontualmente sobre a identificação do imóvel objeto do pedido, o laudo pericial apontou que *'...Durante a vistoria foi possível verificar a tapera que se constituía na antiga moradia do Sr. Galdino Soares de Oliveira, conforme Transcrição no 172, livro 03, feita em 19/02/1965 do CRI de Divinópolis (fl. 38). Tal moradia se encontra coordenada 13° 14'14.46"S e 46034'2.54"0, pertencente à José Honorato Pinheiro, Fazenda Anta ou Fortaleza / Gleba 01, M - 583. Ou seja, totalmente fora da área usucapienda (figuras 5 e 7, foto 2). A perícia pode verificar que a posse vem sendo efetivamente exercida pelo Requerente, o qual mantém os pastos roçados e com animais, também as construções estão bem mantidas (foto 3). A sede se encontra na coordenada 13 14' 06,22386" S 46 34' 15,73810"W.'* (Evento - 1 – arquivo 34).

Das oitivas testemunhais, Senhores Valdeci Lima de Sena e José Luciano da Silva, (mídia – evento 04), foram relevantes as falas seguras e convergentes quanto à delimitação da área usucapienda mediante cerca, com aproximadamente 4 a 5 alqueires, nela existindo casa de moradia do apelado e seu filho, com pomar, pastagens e outras benfeitorias, por mais de 20 (vinte) anos.

Vê-se, pois, que a prova testemunhal colhida durante a instrução do feito demonstra que a parte autora, ora recorrida, exerce posse com animus domini sobre o imóvel em tela há bem mais que quinze anos, utilizando o mesmo para sua moradia, de modo que restou divisado a situação tutelada pelo art. 1.238 do Código Civil. (...)" (fls. 457-459).

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Assim, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

A propósito, cito precedente:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. HASTA PÚBLICA. DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 903, §§ 1º E 2º, DO CPC. SÚMULA 283/STF.

1. A controvérsia gira em torno da validade da arrematação de um imóvel, cuja anulação foi determinada pelo Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. A Corte entendeu que houve remição da dívida. O recorrente, no entanto, sustenta que a remição foi intempestiva, realizada sem o depósito integral do valor devido e somente após a assinatura do auto de arrematação.

2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte estadual enfrenta, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.

3. A arrematação torna-se irretratável após a assinatura do auto, conforme dispõe o caput do art. 903 do CPC. No entanto, é possível seu desfazimento se forem comprovados vícios que se enquadrem nas hipóteses excepcionais previstas nos §§ 1º e 2º do referido artigo.

4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

5. A falta de cotejo analítico impede o acolhimento do recurso, pois não foi demonstrado em quais circunstâncias o caso confrontado e o aresto paradigma aplicaram diversamente o direito sobre a mesma situação fática.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 1.936.100/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 15/5/2025.)

No mesmo sentido: REsp n. 2.139.824/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 29/4/2025; REsp n. 2.157.495/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 7/7/2025; REsp n. 2.083.153/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 26/6/2025; AREsp n. 2.313.358/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 30/6/2025.

III. Aduz a parte recorrente que o acórdão estadual violou o disposto no art. 502 do CPC, violando a coisa julgada, vez que o imóvel cuja usucapião se pretendia foi por ela herdado, conforme decisão judicial transitada em julgado e, nos autos que lhe reconheceu a propriedade do referido bem, havia sido determinado o despejo do requerido.

O recurso especial não merece ser conhecido no ponto.

Por ocasião de embargos de declaração, assim se manifestou a corte goiana:

Destaco, no ponto, que a sentença, examinando o contexto probatório produzido, concluiu com acerto o direito a ser reconhecido, cujo trecho adiante decalcado a este incorporo:

'...O cerne da controvérsia consiste em saber se o imóvel usucapiendo pertence ao bens deixados por Galdino Soares de Oliveira, o qual teria como única herdeira a parte ré, Goiaci Ferreira dos Santos.

Os autos foram instruídos com o Memorial Descritivo da área, fl. 07.

Ademais, a parte autora comprovou, por Certidão do Cartório de Registro de Imóveis de Divinópolis de Goiás, que o imóvel decorre de aquisição feita em 14/10/1975 de 3/4 (três quartos) da Fazenda Salinas, em virtude de partilha que beneficiou o Senhor Hermenegildo Gonçalves de Amorim, fls. 32.

A parte ré, por sua vez, carreou aos autos outra Certidão da denominada Fazenda Salinas, referente à aquisição feita em 19/02/1995 de 30 (trinta) alqueires goianos por Galdino Soares de Oliveira, figurando como transmitentes Constâncio Assis Barbosa e Ana José de Alvarenga, em 19/02/1965, fls. 38.

Pela simples leitura das certidões, noto que os documentos mencionados se referem a partes diferentes da Fazenda Salinas.

A constatação foi esclarecida também pela perícia, a qual confirmou que o imóvel correspondente ao título de Galdino Soares de Oliveira está localizado na área pertencente a José Honorato Pinheiro, Fazenda Anta ou Fortaleza e totalmente fora da área usucapienda, fl. 206 .' (Evento 01 – arquivo 38. Destaques meus).

Claro se verifica, assim, que o imóvel em questão não se refere àquele pertencente ao Sr. Galdino, que seria, por herança, destinado à apelante, encontrando-se em localização lindeira. (Grifei)

Como se observa do julgado recorrido, a corte estadual, após exame das provas produzidas ao longo do feito, concluiu que o imóvel em questão não se tratava daquele pertencente à parte recorrente, fruto de herança, conforme por ela sustentado.

Portanto, não há que se falar em violação de coisa julgada a tal respeito e, concluir de modo diverso implicaria em necessário reexame-fático probatório, o que é vedado nesta seara ante o óbice da Súmula 7/STJ.

IV. A parte recorrente aduz que o acórdão estadual teria incorrido em violação ao art. 1.238 do Código Civil, já que não teria sido comprovado que o autor da ação restaria no imóvel com "animus domini", nem sem oposição de terceiros.

No ponto, o acórdão não merece ser conhecido.

Quanto ao tema, assim se manifestou a Corte estadual:

Embora não tenham sido contestados os requisitos da usucapião, igualmente identificados na sentença fustigada, entendendo que foram escorreitamente ali apontados, a saber:

'...Conforme aposto no laudo pericial, os confrontantes que estão georreferenciados e certificados no INCRA reconhecem a parte autora como a possuidora da área usucapienda. Registra o perito, ainda, que, mesmo o confrontante Erenito

Batista de Oliveira, o qual não tem sua área certificada pelo INCRA, mantém cerca intacta e conservada, o que indica reconhecimento de divisa com a área usucapienda.

O laudo pericial aponta também como a parte autora vem efetivamente exercendo a posse, mencionando que esta mantém os pastos roçados e com animais, bem como com construções bem mantidas.

As testemunhas ouvidas em juízo confirmaram que a posse mansa e pacífica da área é exercida pela parte autora há mais de 15 (quinze) anos.

Portanto, preenchidos todos os requisitos legais, bem como apresentados os documentos indispensáveis, o deferimento do pedido é medida de rigor.'

Pontualmente sobre a identificação do imóvel objeto do pedido, o laudo pericial apontou que '*...Durante a vistoria foi possível verificar a tapera que se constituía na antiga moradia do Sr. Galdino Soares de Oliveira, conforme Transcrição no 172, livro 03, feita em 19/02/1965 do CRI de Divinópolis (fl. 38). Tal moradia se encontra coordenada 13° 14'14.46"S e 46034'2.54"0, pertencente à José Honorato Pinheiro, Fazenda Anta ou Fortaleza / Gleba 01, M - 583. Ou seja, totalmente fora da área usucapienda (figuras 5 e 7, foto 2). A perícia pode verificar que a posse vem sendo efetivamente exercida pelo Requerente, o qual mantém os pastos roçados e com animais, também as construções estão bem mantidas (foto 3). A sede se encontra na coordenada 13 14' 06,22386" S 46 34' 15,73810"W.'* (Evento - 1 – arquivo 34).

Das oitivas testemunhais, Senhores Valdeci Lima de Sena e José Luciano da Silva, (mídia – evento 04), foram relevantes as falas seguras e convergentes quanto à delimitação da área usucapienda mediante cerca, com aproximadamente 4 a 5 alqueires, nela existindo casa de moradia do apelado e seu filho, com pomar, pastagens e outras benfeitorias, por mais de 20 (vinte) anos.

Vê-se, pois, que a prova testemunhal colhida durante a instrução do feito demonstra que a parte autora, ora recorrida, exerce posse com animus domini sobre o imóvel em tela há bem mais que quinze anos, utilizando o mesmo para sua moradia, de modo que restou divisado a situação tutelada pelo art. 1.238 do Código Civil.

É de se concluir que a fundamentação do acórdão recorrido analisa e conclui pela existência do ânimo de dono e da ausência de oposição de terceiros à posse exercida pelo autor recorrido com base nos elementos probatórios colhidos no feito, respaldado tanto por provas documentais, periciais quanto testemunhais.

Dessa forma, rever as conclusões ali alcançadas quanto a existência dos requisitos constantes do art. 1.238 do Código Civil, implicaria, inarredavelmente, no revolvimento fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. ART. 1.022 DO CPC. VIOLAÇÃO. AUSÊNCIA. INTIMAÇÃO DAS PARTES. NULIDADE DO FEITO. INEXISTÊNCIA. POSSE PRECÁRIA. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. GRATUIDADE DA JUSTIÇA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a decisão está clara e suficientemente fundamentada, resolvendo integralmente a controvérsia. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pelas partes, quando encontrar motivação satisfatória para dirimir o litígio sobre os pontos essenciais da controvérsia em exame.

2. A nulidade processual que advém do descumprimento da regra prevista no art. 313, I, do NCPC, que impõe a suspensão do feito para regularização processual em caso de falecimento de qualquer das partes tem caráter relativo, de modo que apenas pode ser declarada quando estiver configurado efetivo prejuízo.

3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido quanto aos requisitos para o reconhecimento da usucapião, especialmente a ausência de animus domini, exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

4. Rever as conclusões quanto à hipossuficiência dos autores demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula nº 7 do STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.301.738/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.)

V. Por fim, a parte recorrente aduz violação do art. 372 do CPC, eis que o acórdão recorrido teria deixado de considerar em suas conclusões prova documental anexada ao feito, em presta de outros autos.

Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, é inviável o conhecimento do recurso especial quando os artigos tidos por violados não foram apreciados pelo Tribunal de origem.

Conforme se extrai dos autos, o art. 372, do CPC, apontado como violado e a tese a ele vinculada não foi prequestionada, incidindo o óbice das Súmulas 211/STJ e 282/STF.

Ressalta-se que na instância especial, a apreciação de ofício de matéria, mesmo de ordem pública, não dispensa o requisito do prequestionamento (AgInt nos EAREsp n. 1.327.393/MA, relator Ministro Felix Fischer, Corte Especial, julgado em 16/12/2020, DJe de 18/12/2020.).

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 15%, sobre o valor atualizado da causa.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.225.651 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0074341-9

Número de Origem:

02598527820128090145 2012022598522 25985278 2598527820128090145

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GOIACY FERREIRA DOS SANTOS

ADVOGADO : ORIMAR DE BASTOS FILHO - GO008144

RECORRIDO : FÉLIX SOARES DE MELO

ADVOGADOS : DOMINGOS PINTO DE OLIVEIRA - GO001543

JÚLIO CÉSAR DE ALMEIDA OLIVEIRA - GO025182

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025