



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2037288 - MG (2022/0349536-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : EPAMINONDAS LEITE NETO
RECORRENTE : FERNANDO DE MAGALHÃES LEITE
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
ALESSANDRO ANDRADE PAIXÃO - ES008736
FERNANDA VALE ESTANISLAU - MG164724
ISRAEL FELIPE MARTINS DAMASCENO - MG151000
HENRIQUE TONUCCI DE CERQUEIRA OLIVEIRA -
MG210333
EVILYN RODRIGUES DA SILVA - MG213308
RECORRIDO : JOSÉ RAMOS DE JESUS
RECORRIDO : MARIA DAS GRACAS BRANDAO DE JESUS
ADVOGADOS : RAIMUNDO CANDIDO JUNIOR - MG021209
CAIO CESAR DO NASCIMENTO BARBOSA - MG210240

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA COM DEFESA DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA E DISCUSSÃO SOBRE HIPOTECA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO EM DEFESA E ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais em apelação cível que manteve a improcedência da ação reivindicatória e negou provimento ao recurso dos autores.
2. A controvérsia diz respeito a ação reivindicatória sobre área rural, com pedido de desocupação, restituição com frutos e rendimentos, atualização, juros e indenização por perdas e danos.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários.
4. A Corte de origem manteve a sentença, negou provimento à apelação e majorou os honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ofensa aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) saber se a hipoteca e a ausência de pagamento da dívida afastam o *animus domini* e impedem o reconhecimento da usucapião extraordinária, à luz do art. 1.238 do CC; e (iii) saber se os arts. 1.475, 1.479, 1.481, 1.499, 1.500 e 1.501 do CC obstam a posse justa e a aquisição originária em razão do gravame hipotecário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional: o Tribunal de origem enfrentou a hipoteca e os fundamentos relevantes, rejeitando embargos de declaração por inexistência de omissão, obscuridade ou contradição, à luz do art. 1.022 do CPC.

7. Incide a Súmula n. 237 do STF: a usucapião pode ser arguida em defesa para obstar a reivindicatória; a verificação do *animus domini* e do lapso temporal é fática e o reexame é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

8. A alteração das premissas fáticas sobre obras, exploração produtiva e atuação como donos demanda revolvimento probatório, obstado pela Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta a hipoteca e os fundamentos relevantes, aplicando o art. 1.022 do CPC. 2. Aplica-se a Súmula n. 237 do STF: é possível alegar usucapião em defesa para obstar a reivindicatória; e incide a Súmula n. 7 do STJ: é vedado o reexame do conjunto fático quanto ao *animus domini* e ao lapso temporal. 3. A alteração das premissas fáticas sobre obras, exploração produtiva e atuação como donos demanda revolvimento probatório.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 489, § 1º, IV, 85, §§ 11 e 2º; CC, arts. 1.238, 1.475, 1.479, 1.481, 1.499, 1.500 e 1.501.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 237; STJ, Súmula n. 7.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2037288 - MG (2022/0349536-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : EPAMINONDAS LEITE NETO
RECORRENTE : FERNANDO DE MAGALHÃES LEITE
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
ALESSANDRO ANDRADE PAIXÃO - ES008736
FERNANDA VALE ESTANISLAU - MG164724
ISRAEL FELIPE MARTINS DAMASCENO - MG151000
HENRIQUE TONUCCI DE CERQUEIRA OLIVEIRA - MG210333
EVILYN RODRIGUES DA SILVA - MG213308
RECORRIDO : JOSÉ RAMOS DE JESUS
RECORRIDO : MARIA DAS GRACAS BRANDAO DE JESUS
ADVOGADOS : RAIMUNDO CANDIDO JUNIOR - MG021209
CAIO CESAR DO NASCIMENTO BARBOSA - MG210240

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA COM DEFESA DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA E DISCUSSÃO SOBRE HIPOTECA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO EM DEFESA E ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais em apelação cível que manteve a improcedência da ação reivindicatória e negou provimento ao recurso dos autores.
2. A controvérsia diz respeito a ação reivindicatória sobre área rural, com pedido de desocupação, restituição com frutos e rendimentos, atualização, juros e indenização por perdas e danos.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários.
4. A Corte de origem manteve a sentença, negou provimento à apelação e majorou os honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ofensa aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) saber se a hipoteca e a ausência de pagamento da dívida afastam o *animus domini* e impedem o reconhecimento da usucapião extraordinária, à luz do art. 1.238 do CC; e (iii) saber se os arts. 1.475, 1.479, 1.481, 1.499, 1.500 e 1.501 do CC obstam a posse justa e a aquisição originária em razão do gravame hipotecário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional: o Tribunal de origem enfrentou a hipoteca e os fundamentos relevantes, rejeitando embargos de declaração por inexistência de omissão, obscuridade ou contradição, à luz do art. 1.022 do CPC.

7. Incide a Súmula n. 237 do STF: a usucapião pode ser arguida em defesa para obstar a reivindicatória; a verificação do animus domini e do lapso temporal é fática e o reexame é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

8. A alteração das premissas fáticas sobre obras, exploração produtiva e atuação como donos demanda revolvimento probatório, obstado pela Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta a hipoteca e os fundamentos relevantes, aplicando o art. 1.022 do CPC. 2. Aplica-se a Súmula n. 237 do STF: é possível alegar usucapião em defesa para obstar a reivindicatória; e incide a Súmula n. 7 do STJ: é vedado o reexame do conjunto fático quanto ao animus domini e ao lapso temporal. 3. A alteração das premissas fáticas sobre obras, exploração produtiva e atuação como donos demanda revolvimento probatório.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 489, § 1º, IV, 85, §§ 11 e 2º; CC, arts. 1.238, 1.475, 1.479, 1.481, 1.499, 1.500 e 1.501.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 237; STJ, Súmula n. 7.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EPAMINONDAS LEITE NETO e FERNANDO DE MAGALHÃES LEITE, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em apelação cível, nos autos de ação reivindicatória.

O julgado foi assim ementado (fl. 423):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO REIVINDICATÓRIA – POSSE INJUSTA – CONCEITUAÇÃO MAIS AMPLA E DISTINTA DA POSSE INJUSTA EM AÇÕES POSSESSÓRIAS - USUCAPIÃO EM MATÉRIA DE DEFESA – DEFESA INDIRETA APRESENTADA COMO TESE PRINCIPAL – ÔNUS DA PROVA DOS RÉUS – DEMONSTRAÇÃO DE POSSE “AD USUCAPIONEM” – LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO – POSSE INJUSTA NÃO CONFIGURADA – RECURSO IMPROVIDO. - A ação reivindicatória visa a tutelar o domínio real quando o proprietário objetiva a restituição da posse em face do possuidor, não proprietário, que a detém injustamente. - A “posse injusta” a embasar o pleito reivindicatório engloba conceito mais amplo que a posse injusta analisada nas ações possessórias. A posse injusta para fins petitórios não padece necessariamente de vícios de violência, clandestinidade e precariedade, configurando-se pela existência de posse que seja desprovida de causa jurídica, título, ou razão aptos a justificá-la. - A pretensão reivindicatória não prospera, ante a prova da posse exercida pelos

demandados, que deixaram evidenciada aquisição por usucapião da área reclamada. - Demonstrados os requisitos da usucapião alegada como defesa, a improcedência da ação reivindicatória é medida que se impõe, porquanto não há que se falar em posse injusta para fins petitórios. - Recurso dos autores improvido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 516):

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL – OMISSÃO, OBSCURIDADE E CONTRADIÇÃO - INOCORRÊNCIA - INCONFORMISMO COM O MÉRITO DA DECISÃO - “ERROR IN JUDICANDO” - INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - EMBARGOS NÃO ACOLHIDOS. - Mesmo nos Embargos de Declaração com o fim de prequestionamento, devem ser observados os lindes traçados no art. 1.022 do CPC, ou seja, a presença de obscuridade, contradição, omissão, erro material. - A pretensão de rediscutir matéria que já fora objeto de enfrentamento configura inconformismo com o resultado do julgamento, o qual deve ser manifestado pela via processual adequada. - Embargos de declaração não acolhidos. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO-CV Nº 1.0086.08.023509-5/002 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - EMBARGANTE(S): EPAMINONDAS LEITE NETO E OUTRO(A)(S), FERNANDO DE MAGALHÃES LEITE - EMBARGADO(A)(S): ALMERINDO FREIRE MAGALHÃES E OUTRO(A)(S), ANA MARIA DO ROSÁRIO FERREIRA FREIRE, JAKSON REZENDE DE PAULA, JOSÉ RAMOS DE JESUS E OUTRO(A)(S), MARIA DAS GRAÇAS SANTOS BRANDÃO DE JESUS

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, porque o acórdão dos embargos de declaração não sanou omissão sobre a relevância da hipoteca como óbice à usucapião, bem como não enfrentou fundamentos relevantes indicados na apelação e reiterados nos declaratórios sobre a necessidade de quitação da dívida e a proteção do registro, tendo a Turma Julgadora afirmado genericamente inexistir omissão e que se tratava de irresignação com o mérito;

b) 1.238 do Código Civil, já que, estando o imóvel hipotecado e não tendo os recorridos pago a dívida, o reconhecimento de usucapião contrariou o requisito do *animus domini* e a disciplina da aquisição originária, além de ignorar a oposição válida com a citação na reivindicatória;

c) 1.475, 1.479, 1.481, 1.499, 1.500 e 1.501 do Código Civil, pois o acórdão recorrido, ao admitir a posse justa e a usucapião, considerou irrelevante a hipoteca e afastou a necessidade de remissão, abandono ou extinção do gravame pelos modos legais, tendo afirmado que a impossibilidade de registro seria apenas formal.

Requer o provimento do recurso para que se seja reformado o acórdão recorrente e seja determinada a desocupação do imóvel objeto da lide. Requer ainda que se seja declarada a nulidade do acórdão dos embargos de declaração e seja ordenado o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento suprimindo a omissão.

Contrarrazões às fls. 565-571.

O recurso especial foi admitido (fls. 579-582).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de reivindicatória em que a parte autora pleiteou a desocupação da área de 20,18 hectares, a restituição com frutos e rendimentos, atualização monetária e juros, além de indenização por perdas e danos.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários em R\$ 2.000,00 (fl. 424).

A Corte de origem manteve a sentença, negando provimento à apelação, e majorou os honorários para R\$ 3.000,00 (fl. 452).

I - Arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil

No recurso especial, a parte recorrente sustenta que o acórdão dos embargos de declaração incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao não enfrentar a relevância da hipoteca como óbice à usucapião e ao não apreciar

fundamentos relevantes apontados na apelação e reiterados nos declaratórios, reputando inexistentes omissões e tratando a insurgência como mero inconformismo.

O acórdão dos embargos concluiu pela inexistência de omissão, obscuridade ou contradição, afirmando que as teses já haviam sido enfrentadas e que a matéria não poderia ser rediscutida em sede aclaratória, transcrevendo o art. 1.022 do Código de Processo Civil e precedentes, e reiterando fundamentação da apelação no sentido de posse justa e atuação como donos pelos réus e denunciados (fls. 518-521).

Do exame analítico das decisões recorridas, verifica-se que o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais entregou a prestação jurisdicional de forma exauriente, resolvendo a lide com fundamentação clara, coerente e completa.

A Corte estadual não se manteve silente sobre o gravame real. Ao contrário, o acórdão de apelação e o aresto integrativo dos aclaratórios registraram textualmente a existência da hipoteca instituída em favor do Banco do Nordeste do Brasil, mas consignaram, com base na análise soberana dos elementos de convicção dos autos, que tal circunstância não possuía o condão de desqualificar a licitude e a qualidade da posse exercida pelos réus e pelos denunciados.

Ficou explicitado no julgado recorrido que os possuidores ingressaram na área rural nos meados da década de 1990 e firmaram acordo judicial com o antigo proprietário legítimo da época para a doação do terreno.

O Tribunal local assentou que, perante a comunidade e terceiros, os requeridos atuavam ostensivamente como donos da coisa, realizando obras e serviços de caráter produtivo mediante exploração agropecuária contínua, mansa e pacífica, preenchendo todos os requisitos da usucapião extraordinária com prazo reduzido.

A rejeição das teses de direito defendidas pelos proprietários e a adoção de conclusão jurídica contrária aos seus interesses patrimoniais não configuram omissão ou carência de fundamentação.

II - Art. 1.238 do Código Civil

A parte recorrente afirma que a usucapião extraordinária não poderia ter sido reconhecida como matéria de defesa, pois o imóvel estava hipotecado e não houve pagamento da dívida pelos recorridos, o que teria afastado o *animus domini*; aduz ainda que a citação na reivindicatória configurou oposição hábil a interromper o prazo aquisitivo.

O acórdão recorrido assentou a possibilidade de alegação de usucapião em defesa, reconheceu posse qualificada com *animus domini* superior a dez anos, admitiu redução do prazo da usucapião extraordinária em razão de obras e serviços de caráter produtivo, e concluiu pela improcedência da reivindicatória, destacando prova documental e testemunhal, além da soma de posses com base na *accessio possessionis* (fls. 444-447).

Conforme dispõe a Súmula n. 237 do STF, deve ser reconhecida a viabilidade jurídica de a usucapião ser arguida em matéria de defesa para obstar a pretensão reivindicatória, operando-se o reconhecimento incidental da perda do poder petitário do proprietário que se manteve inerte.

A definição do elemento subjetivo da posse e a verificação do lapso temporal exigido por lei constituem premissas de natureza eminentemente fática.

O Tribunal de origem, soberano na valoração das provas documentais e testemunhais, chancelou o preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária privilegiada pelo trabalho, atestando que os recorridos exerceram posse qualificada por período superior a dez anos sem qualquer interrupção ou oposição antes do ajuizamento da presente demanda.

Para este Tribunal afastar a conclusão de que os ocupantes exerciam a posse com ânimo de donos ou reconhecer que a citação interrompeu o ciclo prescricional extraordinário de forma tempestiva, far-se-ia obrigatório o reexame minucioso de todo o acervo fático-probatório constante do caderno processualizado.

Essa providência é vedada na via do recurso especial por força do óbice impeditivo contido na Súmula n. 7 do STJ.

III - Arts. 1.475, 1.479, 1.481, 1.499, 1.500 e 1.501 do Código Civil

Alega a parte recorrente que o acórdão recorrido, ao considerar a impossibilidade de registro como mera questão formal e ao admitir usucapião, deixou de observar os dispositivos que disciplinam a alienação de imóvel hipotecado, a remissão, a exoneração por abandono, a forma de remir com citação dos credores e os modos legais de extinção do gravame, o que impediria o reconhecimento do *animus domini* e da aquisição originária.

O acórdão recorrido, ao enfrentar a controvérsia, registrou que a “impossibilidade de registro formal” não eiva a licitude da posse transferida pelo legítimo proprietário à época, indicou a existência de hipoteca anterior, mas destacou que a posse dos denunciados e dos réus era lícita e qualificada, com obras e exploração agropecuária, apta a configurar usucapião extraordinário com prazo reduzido, e que a usucapião como defesa obsta a reivindicatória (fls. 428-452).

Ao contrário do que defende a parte recorrente, a controvérsia posta nas razões recursais não se resolve mediante a simples interpretação abstrata dos textos normativos indicados.

O Tribunal de origem, ao analisar o encadeamento das transmissões possessórias, não negou a vigência às regras de direito real de garantia ou aos modos de extinção da hipoteca.

A Corte local concluiu, com base no exame soberano do acervo probatório, que a conduta dos possuidores e dos denunciados preencheu os requisitos da posse qualificada (*ad usucapionem*), de modo que a existência do gravame não impediu a manifestação do ânimo de donos no plano fático.

A verificação das características da posse (se mansa, pacífica, eivada de vícios ou exercida com ânimo de dono) constitui matéria de natureza eminentemente fática.

Desse modo, para acolher a tese dos proprietários de que a ciência da hipoteca retirou a autonomia da posse dos réus ou de que a impossibilidade de registro gerou precariedade e subordinação jurídica, far-se-ia indispensável reexaminar as provas documentais e os depoimentos das testemunhas que lastrearam o convencimento do Colegiado estadual.

O exame do impacto da hipoteca sobre a posse, no caso concreto, depende da aferição de premissas fáticas petrificadas na instância ordinária, tais como o teor do acordo judicial firmado em 2001 e a ostensividade da exploração agropecuária na área rural.

Uma vez que o Tribunal de origem constatou que os possuidores agiram de forma soberana e independente em face do domínio dos autores por prazo superior ao exigido por lei, a alteração dessas conclusões para reconhecer vício de posse justa ou obstáculo à aquisição originária demanda o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites

percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.037.288 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0349536-7

Número de Origem:

0086080235095 02350953120088130086 2350953120088130086 86040075979 86080235095
10086080235095003 086040075979 10086080235095001 10086080235095002

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EPAMINONDAS LEITE NETO

RECORRENTE : FERNANDO DE MAGALHÃES LEITE

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254

ALESSANDRO ANDRADE PAIXÃO - ES008736

FERNANDA VALE ESTANISLAU - MG164724

ISRAEL FELIPE MARTINS DAMASCENO - MG151000

HENRIQUE TONUCCI DE CERQUEIRA OLIVEIRA - MG210333

EVILYN RODRIGUES DA SILVA - MG213308

RECORRIDO : JOSÉ RAMOS DE JESUS

RECORRIDO : MARIA DAS GRACAS BRANDAO DE JESUS

ADVOGADOS : RAIMUNDO CANDIDO JUNIOR - MG021209

CAIO CESAR DO NASCIMENTO BARBOSA - MG210240

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026