SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2543594 - RS (2024/0005492-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ROSA GZERGORCZICK
ADVOGADOS	:	SOLANO ADOLFO SANDER - RS008175
		CRISTIANO BERGER SANDER - RS051889
		PAULA CAPRA VALENTINI - RS068638
AGRAVADO	:	BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL SA
ADVOGADO	:	LUIZ HENRIQUE CABANELLOS SCHUH - RS018673

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. PRESCRIÇÃO. REJEIÇÃO. AUSÊNCIA DE REQUISITOS PARA A USUCAPIÃO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. VALOR JÁ INCLUÍDO NA AVALIAÇÃO DO BEM ARREMATADO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Afigura-se possível o ajuizamento de ação de imissão na posse enquanto o autor for titular do domínio sobre o imóvel.
2. Rever as conclusões do acórdão recorrido quanto ao não preenchimento dos requisitos para a configuração da usucapião ensejaria o reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
3. Modificar as conclusões do acórdão, no sentido de que as benfeitorias realizadas no imóvel já foram indenizadas por terem sido consideradas no valor da avaliação, demandaria o reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
4. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
5. 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.

Documento eletrônico VDA60458215 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 17:39:06
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 2efa5634-b78b-468a-a8f8-a9bccededda9

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60458215 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 17:39:06
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 2efa5634-b78b-468a-a8f8-a9bccededda9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2543594 - RS (2024/0005492-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ROSA GZERGORCZICK
ADVOGADOS	:	SOLANO ADOLFO SANDER - RS008175
		CRISTIANO BERGER SANDER - RS051889
		PAULA CAPRA VALENTINI - RS068638
AGRAVADO	:	BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL SA
ADVOGADO	:	LUIZ HENRIQUE CABANELLOS SCHUH - RS018673

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. PRESCRIÇÃO. REJEIÇÃO. AUSÊNCIA DE REQUISITOS PARA A USUCAPIÃO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. VALOR JÁ INCLUÍDO NA AVALIAÇÃO DO BEM ARREMATADO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Afigura-se possível o ajuizamento de ação de imissão na posse enquanto o autor for titular do domínio sobre o imóvel.
2. Rever as conclusões do acórdão recorrido quanto ao não preenchimento dos requisitos para a configuração da usucapião ensejaria o reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
3. Modificar as conclusões do acórdão, no sentido de que as benfeitorias realizadas no imóvel já foram indenizadas por terem sido consideradas no valor da avaliação, demandaria o reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
4. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ROSA GZERGORCZICK em face da decisão singular de fls. 753-756 que negou provimento ao agravo em recurso especial com base nos seguintes fundamentos: a) não ocorrência de prescrição, visto que durante o curso do prazo houve ajuizamento de ação anulatória com deferimento de liminar para manutenção de posse; b) incidência da Súmula 83/STJ quanto à não ocorrência de prescrição em tais casos; c) incidência da Súmula 7/STJ no que se refere

Documento eletrônico VDA60115649 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 16:54:30
Código de Controle do Documento: 6cb34a39-d6cc-4c19-b35e-527685d6eda8

ao fato de o valor da arrematação já incluir o valor das benfeitorias; d) ausência de omissão no julgado quanto à omissão; e e) incidência da Súmula 7/STJ quanto à tese de usucapião.

Em suas razões, a agravante afirma que não incide a Súmula 7/STJ em relação aos temas da indenização por benfeitorias e da prescrição.

Alega que a ação em questão está prescrita, visto que a carta de arrematação do imóvel cuja imissão na posse se busca foi assinada em 1997, porém a ação de imissão na posse somente foi ajuizada em 2011, portanto após o prazo prescricional.

Entende que a propositura de ação judicial visando anular a arrematação não interrompe a prescrição, visto que não impede o exercício do direito.

Ressalta que a liminar que lhe foi concedida para permanecer na posse do imóvel, na referida ação anulatória, foi revogada em março de 2002 na sentença de improcedência, de modo que, mesmo que interposta apelação, a outra parte já podia buscar a imissão na posse.

Afirma que houve violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil no acórdão, pois não se debruçou sobre as teses de boa-fé objetiva, de constitucionalização do direito privado e de eficácia dos direitos fundamentais.

Alega que ocorreu a usucapião sobre o imóvel, visto que, entre 1997 e 2011, exerceu a posse sem oposição.

Reitera que deve ser ressarcida por benfeitorias necessárias, ainda que sua posse seja considerada de má-fé, na forma do art. 1.220 do Código Civil.

Em sua resposta, o agravado afirma que o recurso não deve ser conhecido e, no mérito, reitera os fundamentos do acórdão.

É o relatório.

VOTO

Na origem, trata-se de ação de imissão na posse ajuizada pela instituição financeira agravada em face da agravante em razão da arrematação de imóvel gravado com hipoteca, no qual a devedora reside.

A primeira tese da agravante é de que ocorreu a prescrição da pretensão de imissão na posse.

Tal tese, por si só, não se sustenta.

A pretensão de imissão na posse se relaciona ao exercício de direito inerente à propriedade, ostentando natureza petitória, ao passo que a sentença tem natureza executiva *lato sensu*. Em outras palavras, enquanto persistir o domínio sobre o imóvel, é legítima a propositura da ação de imissão na posse, não havendo que se falar na incidência de prazos prescricionais, porquanto estes se relacionam aos pedidos de índole condenatória.

Documento eletrônico VDA60115649 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 16:54:30
Código de Controle do Documento: 6cb34a39-d6cc-4c19-b35e-527685d6eda8

Diante disso, é necessário verificar se a tese de usucapião, que prejudicaria a imissão na posse, deve ser acolhida.

Em relação ao tema, o Tribunal de origem concluiu que seus requisitos não foram preenchidos em razão da pendência de disputa judicial sobre o imóvel. Veja-se:

> Assim, as partes mantiveram o litígio na ação anulatória e na ação de imissão na posse, de tal modo que a realização de proposta pelo credor no curso da atual ação somente tem o efeito de reafirmar a existência de um débito não quitado, sendo lamentável que as partes não tenham chegado a um denominador comum.
> Pelas mesmas razões, não é possível o reconhecimento da exceção de usucapião, reafirmando-se a sentença diante da ausência de demonstração dos requisitos, principalmente porque a demandada adquiriu o imóvel com garantia hipotecária, a qual foi cedida ao banco demandante, que, portanto, arrematou o imóvel, diante do que a demandada não tinha posse com característica de dona desde a arrematação do banco demandante, sendo que foi notificada em 1996 da intenção de arrematação, que ocorreu em 1997, conforme já referido. (fl. 612).

Rever tais conclusões, para fins de acolher a tese de que houve o exercício de posse mansa e pacífica durante o prazo previsto em lei, violaria a Súmula 7/STJ.

No que se refere às benfeitorias cuja indenização a agravante busca, o Tribunal de origem adotou dois marcos temporais: a) as benfeitorias anteriores à arrematação do imóvel da agravante (então executada) tiveram seu valor considerado no preço da avaliação, portanto já foram indenizadas; e b) as benfeitorias posteriores à arrematação do imóvel ocorreram de má-fé, portanto não seriam indenizáveis.

Confira-se:

> Não obstante relatadas benfeitorias pela requerida, tenho que não há direito à retenção, nem à indenização, considerando que **não foram realizadas de boa-fé, já que a ré tinha conhecimento da arrematação pelo autor (ocorrida em 1997)**, e no que tange às anteriores à arrematação, resta preclusa a discussão, pois consideradas no preço da venda.
> (...)
> No que respeita à impossibilidade de retenção ou indenização das benfeitorias, reafirma-se também a sentença nesse aspecto, porque não foram realizadas de boa-fé, exatamente porque **a demandada tinha ciência da arrematação pelo demandante e, acerca das benfeitorias anteriores à arrematação, foram consideradas no preço da venda** (fls. 608 e 612).

Quanto às benfeitorias realizadas antes da arrematação, seu valor, à evidência, é considerado para fins de avaliação do imóvel e posterior arrematação, de modo que alterar a conclusão do Tribunal de origem exigiria o reexame dos fatos e provas dos autos, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

Quanto ao período posterior à arrematação, embora o Tribunal de origem tenha negado o direito à indenização indistintamente, sem observar que as benfeitorias necessárias realizadas após a arrematação seriam indenizáveis mesmo em caso de

Documento eletrônico VDA60115649 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 16:54:30
Código de Controle do Documento: 6cb34a39-d6cc-4c19-b35e-527685d6eda8

má-fé (art. 1.220 do Código Civil), no caso concreto todas as intervenções ocorreram antes da arrematação, conforme destacado na sentença de mérito. Veja-se:

> Segundo o perito, a área da edificação financiada pelo banco é de 90,67m², e **foram realizadas benfeitorias, ampliando a área para 158,71m² no total, tendo havido colocação de alguns materiais de melhor qualidade**, **mas não havia como precisar a data das benfeitorias.** Acrescentou que as benfeitorias realizadas eram necessárias para a conservação do imóvel, além de que parte da estrutura da casa, construída com fibrocimento, sofreu um deslocamento, possível recalque.
> Tendo sido impugnado o laudo, o perito complementou-o (fl. 327 e ss), realizando nova medição, à vista da metragem constante nos cadastros da Prefeitura, constatando a metragem total de 156,79 m², mantendo o valor da avaliação das benfeitorias.
> No entanto, **conforme relato de Osvaldo Pereira, as benfeitorias são anteriores à arrematação**. Disse a testemunha que fez obras na casa da requerida em 1988 ou 1989. Não sabe se ela perdeu o imóvel por não ter pago o financiamento. Disse que fez uma parte de garagem e a parte de cima da residência e quem lhe pagou foi a própria requerida, a qual era cabeleireira há muitos anos. Não sabe dizer quem morava com a requerida.
> Deste modo, **tendo as referidas benfeitorias sido realizadas antes da arrematação, consideram-se incluídas no preço da mesma, não havendo direito à retenção ou indenização** (fls. 494-495, grifou-se)

Nesse sentido, as melhorias feitas no imóvel não podem ser indenizadas no caso concreto, visto que já foram consideradas no preço da avaliação.

Por fim, quanto à omissão a respeito da presunção da boa-fé, o Tribunal de origem expressamente afirmou que há má-fé do adquirente em razão da ciência da arrematação do imóvel e da pendência das ações judiciais, segundo já transcrito, pelo que rejeito a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60115649 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 16:54:30
Código de Controle do Documento: 6cb34a39-d6cc-4c19-b35e-527685d6eda8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.543.594 / RS

Número Registro: 2024/0005492-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00132389620118210016 50005407020118210016

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

Relator do AgInt no 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	: ROSA GZERGORCZICK
ADVOGADOS	: SOLANO ADOLFO SANDER - RS008175
	CRISTIANO BERGER SANDER - RS051889
	PAULA CAPRA VALENTINI - RS068638
AGRAVADO	: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL SA
ADVOGADO	: LUIZ HENRIQUE CABANELLOS SCHUH - RS018673

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ROSA GZERGORCZICK
ADVOGADOS	: SOLANO ADOLFO SANDER - RS008175
	CRISTIANO BERGER SANDER - RS051889
	PAULA CAPRA VALENTINI - RS068638
AGRAVADO	: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL SA
ADVOGADO	: LUIZ HENRIQUE CABANELLOS SCHUH - RS018673

Documento eletrônico VDA60449118 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 11:43:42
Código de Controle do Documento: 56039768-f4e6-426e-a323-1e89cff9b19e

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 VDA60449118 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 11:43:42
Código de Controle do Documento: 56039768-f4e6-426e-a323-1e89cff9b19e