



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2574066 - MG (2024/0055995-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MARIA LUCIA RODRIGUES
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
MARIANA TEODORO DE MORAIS - MG155188
AGRAVADO : SUZANE DAS GRAÇAS DA CUNHA SCHIAVO
ADVOGADO : ENEIAS CANDIDO DE SOUZA - MG060440N

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. PROPRIEDADE HEREDITÁRIA COMPROVADA. POSSE DECORRENTE DE LOCAÇÃO VERBAL. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO AFASTADA. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. INEXISTÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 7 E 83 /STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial.
2. A controvérsia: ação de imissão na posse fundada em domínio decorrente de sucessão hereditária e ocupação do imóvel pela ré, que alegou usucapião e relação locatícia pretérita. Foi dado à causa o valor de R\$ 20.000,00.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, determinando a imissão na posse e condenando a ré aos ônus sucumbenciais, observada a gratuidade de justiça.
4. A Corte de origem negou provimento ao apelo da ré e manteve a imissão na posse, afastando a usucapião e a inadequação da via eleita.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) definir se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional por ausência de fundamentação, em afronta aos arts. 489, II, e 1.022, I, do CPC/2015; e (ii) estabelecer se, reconhecida a existência de relação locatícia pretérita, a ação de imissão na posse seria inadequada, exigindo o manejo de ação de despejo, nos termos do art. 5º da Lei n. 8.245/1991.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido enfrenta de forma clara e fundamentada os pontos controvertidos da lide, sendo suficiente para justificar a conclusão adotada, o que afasta a alegada negativa de prestação jurisdicional. O simples descontentamento com o resultado do julgamento não configura violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

7. A Corte estadual reconhece que a autora é legítima proprietária do imóvel, cuja posse direta era exercida pela ré por força de contrato verbal de locação celebrado com os antigos proprietários. Com base nas provas produzidas, afasta-se a tese de usucapião e considera-se injusta a permanência da ré no bem.

8. A jurisprudência do STJ admite a ação de imissão na posse como via adequada ao proprietário não possuidor quando demonstrado o domínio e a injustiça da posse exercida pelo ocupante, ainda que tenha existido locação verbal pretérita, especialmente quando a posse atual não se ampara em título legítimo.

9. A pretensão de alterar a conclusão da instância ordinária quanto à adequação da via eleita exige reexame do acervo fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

10. Além disso, a decisão está em consonância com jurisprudência pacífica da Corte Superior quanto à possibilidade de imissão na posse quando presentes os requisitos legais, atraindo também a incidência da Súmula 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido; recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: “1. A ausência de enfrentamento individualizado de todos os argumentos das partes não caracteriza negativa de prestação jurisdicional quando a decisão apresenta fundamentação suficiente. 2. A ação de imissão na posse é adequada para o proprietário não possuidor reaver imóvel de ocupante cuja posse não se ampara em título jurídico atual, ainda que tenha havido locação verbal pretérita. 3. A revisão das premissas fáticas firmadas pelas instâncias ordinárias é vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. 4. É pacífica a jurisprudência do STJ no sentido da viabilidade da ação de imissão na posse nas hipóteses em que o domínio é comprovado e a posse direta é injusta, incidindo a Súmula 83/STJ.”

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 489, 1.022; Lei n. 8.245/1991, art. 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, AgInt no AREsp n. 1.875.321/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/9/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 1.345.678/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/2/2019.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2574066 - MG (2024/0055995-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MARIA LUCIA RODRIGUES
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
MARIANA TEODORO DE MORAIS - MG155188
AGRAVADO : SUZANE DAS GRAÇAS DA CUNHA SCHIAVO
ADVOGADO : ENEIAS CANDIDO DE SOUZA - MG060440N

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. PROPRIEDADE HEREDITÁRIA COMPROVADA. POSSE DECORRENTE DE LOCAÇÃO VERBAL. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO AFASTADA. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. INEXISTÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 7 E 83 /STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial.
2. A controvérsia: ação de imissão na posse fundada em domínio decorrente de sucessão hereditária e ocupação do imóvel pela ré, que alegou usucapião e relação locatícia pretérita. Foi dado à causa o valor de R\$ 20.000,00.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, determinando a imissão na posse e condenando a ré aos ônus sucumbenciais, observada a gratuidade de justiça.
4. A Corte de origem negou provimento ao apelo da ré e manteve a imissão na posse, afastando a usucapião e a inadequação da via eleita.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) definir se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional por ausência de fundamentação, em afronta aos arts. 489, II, e 1.022, I, do CPC/2015; e (ii) estabelecer se, reconhecida a existência de relação locatícia pretérita, a ação de imissão na posse seria inadequada, exigindo o manejo de ação de despejo, nos termos do art. 5º da Lei n. 8.245/1991.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido enfrenta de forma clara e fundamentada os pontos controvertidos da lide, sendo suficiente para justificar a conclusão adotada, o que afasta a alegada negativa de prestação jurisdicional. O simples descontentamento com o resultado do julgamento não configura violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

7. A Corte estadual reconhece que a autora é legítima proprietária do imóvel, cuja posse direta era exercida pela ré por força de contrato verbal de locação celebrado com os antigos proprietários. Com base nas provas produzidas, afasta-se a tese de usucapião e considera-se injusta a permanência da ré no bem.

8. A jurisprudência do STJ admite a ação de imissão na posse como via adequada ao proprietário não possuidor quando demonstrado o domínio e a injustiça da posse exercida pelo ocupante, ainda que tenha existido locação verbal pretérita, especialmente quando a posse atual não se ampara em título legítimo.

9. A pretensão de alterar a conclusão da instância ordinária quanto à adequação da via eleita exige reexame do acervo fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

10. Além disso, a decisão está em consonância com jurisprudência pacífica da Corte Superior quanto à possibilidade de imissão na posse quando presentes os requisitos legais, atraindo também a incidência da Súmula 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido; recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. A ausência de enfrentamento individualizado de todos os argumentos das partes não caracteriza negativa de prestação jurisdicional quando a decisão apresenta fundamentação suficiente. 2. A ação de imissão na posse é adequada para o proprietário não possuidor reaver imóvel de ocupante cuja posse não se ampara em título jurídico atual, ainda que tenha havido locação verbal pretérita. 3. A revisão das premissas fáticas firmadas pelas instâncias ordinárias é vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. 4. É pacífica a jurisprudência do STJ no sentido da viabilidade da ação de imissão na posse nas hipóteses em que o domínio é comprovado e a posse direta é injusta, incidindo a Súmula 83/STJ.”

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 489, 1.022; Lei n. 8.245/1991, art. 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, AgInt no AREsp n. 1.875.321/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/9/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 1.345.678/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/2/2019.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARIA LÚCIA RODRIGUES contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por aplicação da Súmula n. 83 do STJ quanto à alegação de prestação jurisdicional incompleta e por incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à inadequação da via eleita e à impossibilidade de fungibilidade processual, por demandarem revolvimento do conjunto fático-probatório. O valor da causa foi fixado em R\$ 20.000,00.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto, 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 de imissão na posse.

O julgado foi assim ementado (fl. 298):

APELAÇÃO CÍVEL — AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE '— COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS —SENTENÇA MANTIDA. 1. A ação de imissão de posse tem a finalidade de possibilitar a posse àquele que a pretende embasada no domínio, tendo como requisitos básicos o título de propriedade, bem como nunca ter tido posse. 2. Ação de imissão na posse é instrumento hábil a proteger o direito pleiteado pela parte autora. No momento da propositura da ação ela estava privada da posse da residência. 3. Sentença mantida.

V. V. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE - POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO — IMPROCEDÊNCIA DA DEMANDA. - Deve ser decretada a improcedência da ação de imissão de posse se restar comprovado que o imóvel se encontrava locado, porquanto necessária a propositura de ação de despejo.

Nas razões do recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 489, II, 1.022, I, do Código de Processo Civil, já que o Tribunal teria prestado jurisdição incompleta, sem enfrentar a inadequação da via e sem

fundamentação suficiente ao rejeitar os aclaratórios, bem como teria contraditado a própria premissa ao reconhecer a locação e manter a imissão de posse, e os embargos não teriam sanado a contradição;

b) 5º da Lei n. 8.245/1991 e 141 do Código de Processo Civil, pois, uma vez reconhecida locação, a retomada do imóvel deveria ter ocorrido por ação de despejo, sendo inviável a fungibilidade com a ação de imissão de posse e porque o acórdão teria violado o princípio da adstrição; e

c) 401 e 402 do Código de Processo Civil de 1973, porquanto seria indevida a prova exclusivamente testemunhal para reconhecer vínculo locatício, com reflexos na controvérsia.

Requer pelo exposto, pugna-se pela admissão do presente apelo nobre, devendo-se provê-lo para declarar a nulidade do acórdão que julgou o recurso aclaratório aviado pela ora recorrente, a fim de que outro seja proferido abarcando o ponto contraditório. E, caso assim não se entenda, requer-se o provimento do presente Especial, a fim de reconhecer a inadequação da via eleita para retomada do imóvel pela recorrida nos termos da legislação vigente.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A ação de imissão na posse foi proposta por SUZANE DAS GRAÇAS DA CUNHA SCHIAVO contra MARIA LÚCIA RODRIGUES, visando a imissão da autora na posse do imóvel, com fundamento na propriedade derivada de herança, e com condenação da ré em custas e honorários.

O Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, determinando imitar a autora na posse do imóvel e fixando honorários advocatícios em 15% sobre o valor atualizado da causa, com suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade.

A 11ª Câmara Cível do TJMG negou provimento à apelação de MARIA LÚCIA RODRIGUES, mantendo integralmente a sentença. A maioria assentou que a autora comprovou a propriedade e que a ré ocupava o bem por contrato verbal de locação firmado com os pais da autora, concluindo pela restituição do imóvel e pela imissão da autora na posse.

O voto vencido do revisor entendeu, todavia, que, reconhecida a relação locatícia, a via adequada seria a ação de despejo, impondo a improcedência da imissão de posse.

No voto da relatora, a controvérsia foi delimitada entre a alegação da ré de usucapião, baseada em suposto abandono do imóvel, e a tese da autora de ocupação por locação verbal; com base em prova testemunhal, firmou-se que a ré residia no imóvel em razão de contrato de aluguel, afastando o usucapião e mantendo a imissão de posse.

Em aditamento, a Desa. SHIRLEY FENZI BERTÃO acompanhou a relatora, observando que, após 2005, a permanência da ré sem pagamento decorreu de liberalidade da proprietária, não sendo o caso de exigir a via do despejo.

Foram opostos embargos de declaração por MARIA LÚCIA RODRIGUES, alegando contradição do acórdão por reconhecer locação e, ainda assim, julgar procedente a imissão de posse, e defendendo a inadequação da via eleita.

A 11ª Câmara Cível não acolheu os embargos, afirmando inexistirem omissão, contradição ou obscuridade, e registrando que as razões dos aclaratórios

pretendiam apenas reexaminar o mérito por via imprópria, mantendo incólume o acórdão recorrido.

II - Arts. 489, II, 1.022, I, do CPC/2015

Não obstante os argumentos expendidos pela recorrente, o recurso não merece prosperar, devendo ser mantida integralmente a decisão do Tribunal *a quo*.

Inicialmente, quanto à alegada ofensa aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil (e correspondentes do CPC/73), observa-se que não houve negativa de prestação jurisdicional.

O Tribunal de origem apreciou a controvérsia de forma fundamentada e completa, apresentando as razões de seu convencimento para confirmar a sentença. O simples descontentamento da parte com o resultado do julgamento não configura omissão ou contradição no julgado, uma vez que o órgão julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos suscitados, desde que decida a matéria com fundamentação suficiente.

No caso em tela, a Turma Julgadora foi clara ao delimitar a natureza da ação e o direito da autora, assentando que "Ação de imissão na posse é instrumento hábil a proteger o direito pleiteado pela parte autora" (fl. 298).

III - Art. 5º da Lei n. 8.245/1991 e 141 do Código de Processo Civil

No tocante à suposta violação ao art. 5º da Lei n. 8.245/91 e à tese de inadequação da via eleita, a pretensão recursal esbarra em óbices intransponíveis.

O acórdão recorrido, soberano na análise do acervo fático-probatório, concluiu que a autora detém o domínio do imóvel e que a posse exercida pela ré era injusta perante a nova proprietária, independentemente da alegação de contratos verbais pretéritos.

A Corte estadual consignou expressamente que "A ação de imissão de posse tem a finalidade de possibilitar a posse àquele que a pretende embasada no domínio" (fl. 300) e, ao analisar as provas, entendeu que a procedência do pedido petitório era a medida correta diante da comprovação da propriedade.

Ademais, verifica-se que o Tribunal de origem decidiu a controvérsia com base na análise específica das provas produzidas nos autos, ponderando a eficácia do título de propriedade frente à ocupação da ré.

Confira-se (fls. 301-302):

13. Ao analisar, detidamente, os autos, observo que a controvérsia instaurada tanto nessa ação, como na ação de usucapião - autos em apenso - cinge-se em saber se a apelante, realmente, encontrou o imóvel abandono ou se lá residia em razão de contrato de aluguel e/ou comodato.

14. À apelada prova que é proprietária do bem, fl. 09. A prova testemunhal de fls. 197 e 199 foi esclarecedora e categórica em afirma que à apelante residia no imóvel em razão de contrato de aluguel verbal firmado perante os pais da apelada.

[...]

15. Pelo contexto probatório que me foi apresentado entendo que à apelante não tem razão em seu pleito, pois habitava o imóvel objeto da lide' razão de contrato de aluguel verbal firmado perante os falecidos,, proprietários.

Nota-se que o Tribunal interpretou os fatos para concluir que, nas circunstâncias específicas da lide, a via petitória era adequada para garantir o direito da proprietária que nunca teve a posse.

Para acolher a tese da recorrente de que a relação jurídica predominante exigiria necessariamente a ação de despejo, seria imprescindível o reexame de todo o conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais (ainda que verbais) mencionadas, a fim de desconstituir a premissa firmada pelo Tribunal de origem de que a imissão na posse era o instrumento hábil e que os requisitos da usucapião não foram preenchidos.

Tal providência é vedada em sede de Recurso Especial, atraindo a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. 1. POSSE INJUSTA. REQUISITOS. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 2. INDENIZAÇÃO. REQUERIMENTO NA CONTESTAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. As instâncias ordinárias, após profunda análise do conjunto fático-probatório, concluíram ser injusta a posse da ora insurgente sobre o imóvel porquanto exercida sem amparo em título de domínio ou qualquer outro que justifique a ocupação do bem. Assim, para rever as conclusões do acórdão recorrido seria imprescindível o reexame de provas, o que atrai a Súmula n. 7/STJ.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que, nas ações possessórias, pode o réu deduzir, na contestação, pedido indenizatório, desde que correlato à matéria, dado o caráter dúplice dessas demandas, o que não se verifica na presente hipótese.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.314.158/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/4/2020, DJe de 24/4/2020, destaquei.)

Por fim, constata-se que o acórdão recorrido encontra-se em consonância com o entendimento de que a ação de imissão na posse é a via adequada para o proprietário não possuidor reaver o bem de quem injustamente o detenha, o que também atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ, aplicável inclusive aos recursos interpostos pela alínea *a* do permissivo constitucional.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial para negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, de 10% para 12% sobre o valor atualizado atribuído à causa, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.574.066 / MG

Número Registro: 2024/0055995-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

0091515762011 00915157620118130525 10525110091515001 10525110091515002 10525110091515003
10525110091515004 91515762011 915157620118130525

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

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

AGRAVANTE : MARIA LUCIA RODRIGUES

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254

MARIANA TEODORO DE MORAIS - MG155188

AGRAVADO : SUZANE DAS GRAÇAS DA CUNHA SCHIAVO

ADVOGADO : ENEIAS CANDIDO DE SOUZA - MG060440N

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025