



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2626324 - MG (2024/0133334-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : JANETE DA CUNHA DE SOUZA CARRIJO PEREIRA
AGRAVANTE : PAULO HENRIQUE CARRIJO PEREIRA
ADVOGADOS : RAIMUNDO CÂNDIDO JÚNIOR - MG021209
ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES - DF006235
DIOGO DE MESQUITA SIGMARINGA SEIXAS - DF056316
CAIO CESAR DO NASCIMENTO BARBOSA - MG210240
ERIQUE ROCHA VERAS DA SILVA - DF069407
AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
INTERES. : COMPANHIA REAL DE CREDITOIMOBILIARIO

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. *ANIMUS DOMINI*. POSSE MANSA E PACÍFICA. REQUISITOS NÃO VERIFICADOS. SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O ordenamento jurídico permite a aquisição de propriedade por meio do instituto denominado de usucapião, previsto nos artigos 1.238 e seguintes do Código Civil, sendo requisitos para tanto a comprovação do transcurso de determinado lapso temporal, o *animus domini* e a posse mansa e pacífica.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7 /STJ).
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 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 13 de maio de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2626324 - MG (2024/0133334-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : JANETE DA CUNHA DE SOUZA CARRIJO PEREIRA
AGRAVANTE : PAULO HENRIQUE CARRIJO PEREIRA
ADVOGADOS : RAIMUNDO CÂNDIDO JÚNIOR - MG021209
ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES - DF006235
DIOGO DE MESQUITA SIGMARINGA SEIXAS - DF056316
CAIO CESAR DO NASCIMENTO BARBOSA - MG210240
ERIQUE ROCHA VERAS DA SILVA - DF069407
AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
INTERES. : COMPANHIA REAL DE CREDITOIMOBILIARIO

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. *ANIMUS DOMINI*. POSSE MANSA E PACÍFICA. REQUISITOS NÃO VERIFICADOS. SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O ordenamento jurídico permite a aquisição de propriedade por meio do instituto denominado de usucapião, previsto nos artigos 1.238 e seguintes do Código Civil, sendo requisitos para tanto a comprovação do transcurso de determinado lapso temporal, o *animus domini* e a posse mansa e pacífica.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7 /STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JANETE DA CUNHA DE SOUZA CARRIJO PEREIRA e outro contra decisão singular de minha lavra na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial em virtude da ausência de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil/2015 e do óbice das Súmulas 7 e 83 do STJ (fls. 724-728).

Nas razões do presente agravo, a parte agravante sustenta que o Tribunal de origem incorreu em manifesta violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil /2015, ao partir de premissa equivocada para concluir pela ausência do *animus domini*, sem se manifestar sobre argumento essencial para o deslinde da controvérsia.

Alega que não houve aceitação por parte dos agravantes, mas somente “concordância ao requerimento apresentado pelo banco-exequente, pedindo a suspensão da medida de desocupação do imóvel”, como consta expressamente do

próprio acórdão recorrido e, portanto, permaneceram na posse do imóvel na mesma condição anterior, ou seja, com ânimo de donos e, assim, completaram o tempo exigido por lei para usucapião.

Aduz que o Tribunal de origem se absteve de examinar por duas vezes o reconhecimento pelo agravado da posse dos agravantes no período anterior ao ato de permanência em 2004.

A impugnação foi apresentada às fls. 744-751.

É o relatório.

VOTO

Não merece prosperar o recurso da parte agravante, devendo ser mantida a decisão singular de minha Relatoria por seus próprios fundamentos.

Em síntese, na origem, trata-se de ação de usucapião ajuizada pelos agravantes pretendendo o reconhecimento da prescrição aquisitiva do apartamento nº 1101, localizado na Rua Jaime Gomes, nº 71, que foi julgada improcedente. Valor da causa R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

O Tribunal de origem manteve a sentença em virtude da ausência dos requisitos para reconhecimento da usucapião.

Como constou na decisão ora agravada, o ordenamento jurídico permite a aquisição de propriedade por meio do instituto denominado de usucapião, previsto nos artigos 1.238 e seguintes do Código Civil, sendo requisitos para tanto a comprovação do transcurso de determinado lapso temporal, o *animus domini* e a posse mansa e pacífica.

Assim, há três requisitos principais: lapso temporal, inexistência de oposição e *animus domini*. Em relação a esse último requisito, exige-se que o autor detenha efetivamente a posse do bem, e não a mera detenção.

No caso em questão, o Tribunal de origem mencionou expressamente que não foram comprovados os requisitos necessários para se reconhecer a usucapião, como o *animus domini*, posse mansa, pacífica e ininterrupta, porque foi reconhecida a mera detenção do imóvel. Confira-se:

Analizando os autos, e pedindo vênias aos d. causídicos, julgo que a sentença deve ser mantida incólume, porquanto restou satisfatoriamente comprovada a mera detenção do imóvel pelo requerente.

É de sabença comezinha que a usucapião constitui-se em modo de aquisição do domínio da coisa pela posse continuada durante certo lapso de tempo, mediante o preenchimento requisitos estabelecidos na lei:

[...]

Tal como sustentado na sentença atacada, houve a expressa aceitação da condição trazida pela apelada, quando da adjudicação do imóvel ocorrida no bojo da Ação de Execução nº 03597006133-5, no qual se comprometeram a permanecer no imóvel que se pretende usucapir até que fosse vendido:

[...]

A posse precária pela parte requerente não autoriza o reconhecimento da usucapião, eis que ausente o *animus domini*, caminhando nesse sentido o entendimento consolidado deste Tribunal de Justiça:

[...]

Assim, ao revés do sustentado nas razões de apelo, está-se diante de mera liberalidade da apelada ao permitir que os autores permanecessem no imóvel, sem que tal medida seja interpretada como renúncia à titularidade dos direitos de propriedade correspondentes. Em sendo assim, deve ser mantido o entendimento, sufragado na sentença, de que o período indicado pelos apelantes (03.8.2005 a 10.7.2017) deve ser desconsiderado pelas razões apontadas linhas atrás. Já o período anterior, qual seja, 24/08/1996 a 03/08/2005, além de não comportar o prazo decenal, mostra-se nebulosa a data de ingresso, pelos apelantes, no imóvel, visto que, tal como assinalado em sede de contestação pelo apelado, foi cumprido mandado de intimação dos proprietários antecessores (Carlos Roberto de Ávila e Maria Aparecida de Ávila) em 12/05/1999 (f. 87, documento único), vale dizer, quase três anos após aquela primeira data indicada em sede de razões recursais. Destarte, não se mostraram comprovados, a toda evidência, os requisitos legais necessários à configuração da usucapião extraordinária urbana [...] (e-STJ, fls. 429 /434).

Nos termos da jurisprudência desta Corte, se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, como no caso dos autos.

Como se vê, o Tribunal de origem solucionou toda a controvérsia à luz das provas presentes nos autos, concluindo pela ausência dos requisitos para o reconhecimento da usucapião, de sorte que a modificação das conclusões adotadas no acórdão recorrido demandaria a análise do conjunto fático-probatório dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.

Inclusive, no julgamento dos embargos de declaração, o Tribunal de origem consignou que: (i) "depois da adjudicação do imóvel, a então exequente Cia Real de Crédito Imobiliário manifestou-se nos autos da ação de execução em 20 de setembro de 2004, concordando com a permanência do Dr. Paulo Henrique e sua esposa Janete no imóvel até a sua venda"; e, portanto, (ii) "inegável que o autor Dr. Paulo Henrique e sua esposa Janete, a partir de 20 de setembro de 2004, passaram a residir no imóvel a título de mera permissão ou tolerância do proprietário, situação que descaracteriza o ânimo de domínio" (fl. 484).

Dessa forma, concluir em sentido diverso, verificando se efetivamente houve a posse mansa e pacífica ou o *animus domini* – como tanto alega a parte agravante –, demandaria reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7 do STJ), inviável em sede de recurso especial, conforme anteriormente já fundamentado em decisão singular de minha Relatoria.

Assim, como a parte agravante não trouxe argumentos novos ou aptos a modificar a decisão agravada, mantenho-a por seus próprios fundamentos.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.626.324 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0133334-3

Número de Origem:

00890457720178130035 10000221940182004

Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JANETE DA CUNHA DE SOUZA CARRIJO PEREIRA

AGRAVANTE : PAULO HENRIQUE CARRIJO PEREIRA

ADVOGADOS : RAIMUNDO CÂNDIDO JÚNIOR - MG021209

ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES - DF006235

DIOGO DE MESQUITA SIGMARINGA SEIXAS - DF056316

CAIO CESAR DO NASCIMENTO BARBOSA - MG210240

ERIQUE ROCHA VERAS DA SILVA - DF069407

AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

INTERES. : COMPANHIA REAL DE CREDITOIMOBILIARIO

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JANETE DA CUNHA DE SOUZA CARRIJO PEREIRA

AGRAVANTE : PAULO HENRIQUE CARRIJO PEREIRA

ADVOGADOS : RAIMUNDO CÂNDIDO JÚNIOR - MG021209

ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES - DF006235

DIOGO DE MESQUITA SIGMARINGA SEIXAS - DF056316

CAIO CESAR DO NASCIMENTO BARBOSA - MG210240

ERIQUE ROCHA VERAS DA SILVA - DF069407

AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

INTERES. : COMPANHIA REAL DE CREDITOIMOBILIARIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de maio de 2025