



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2642525 - GO (2024/0162730-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **BENEDITO INACIO DA COSTA**
ADVOGADOS : **EMERSON ALVES LOPES - GO042258**
: **IGOR BELISARIO CAVALCANTE - GO071310**
AGRAVADO : **ROGERIO LUCAS**
AGRAVADO : **WALTER LUCCAS FILHO**
AGRAVADO : **MARIA DE LOUDES SILVA LUCAS**
AGRAVADO : **MERCIA LUCCAS RESENDE**
AGRAVADO : **WALKIRIA LUCAS**
ADVOGADOS : **FABIANA DAS FLORES BARROS - GO021013**
: **JULIO CESAR OLIVEIRA DE SOUZA - GO051113**
: **JULIANA FERNANDES CHAVEIRO - GO051113**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL. AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. POSSE PRECÁRIA. CONTRATOS DE COMODATO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 104, III, 166, IV, E 595 DO CC E ART. 37, § 1º, DA LEI 6.015/73. NÃO CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS DO ART. 1.239 DO CC E ART. 191 DA CF. AUSÊNCIA DE *ANIMUS DOMINI*. IMPOSSIBILIDADE DE TRANSMUTAÇÃO DA POSSE. SÚMULAS 7/STJ, 282/STF E 284/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em ação de usucapião especial rural, na qual se discute a validade de contratos de comodato, a configuração do *animus domini* e a possibilidade de transmutação da posse.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) o recurso especial busca reexame de provas ou apenas reavaliação jurídica de fatos incontroversos; (ii) houve prequestionamento, ainda que de forma ficta, dos dispositivos legais indicados; (iii) as razões do recurso especial apresentam fundamentação suficiente para afastar a aplicação da Súmula 284/STF; (iv) os contratos de comodato são nulos por ausência de formalidades legais; (v) o recorrente preenche os requisitos para a usucapião especial rural, incluindo o *animus domini*; e (vi) é possível a transmutação da posse de comodatário para posse com *animus domini*.

3. A ausência de *animus domini*, requisito essencial para a usucapião especial rural, foi devidamente constatada pelas instâncias ordinárias, que concluíram que a posse exercida pelo recorrente era precária, decorrente de contratos de comodato, e não configurava intenção inequívoca de domínio. A análise do conjunto probatório atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

4. A validade dos contratos de comodato foi reconhecida com base em provas documentais e testemunhais, sendo irrelevante a ausência de formalidades em alguns instrumentos, pois o comodato pode ser celebrado verbalmente, conforme o art. 579 do Código Civil. A alegação de nulidade dos contratos não encontra respaldo jurídico ou probatório.

5. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido enfrentou de forma clara e fundamentada todas as questões relevantes, não sendo exigível que o julgador rebata, um a um, os argumentos das partes, desde que os fundamentos adotados sejam suficientes para justificar a decisão.

6. A transmutação da posse de comodatário para posse com animus domini não se configura no caso concreto, pois não houve prova inequívoca de abandono do imóvel pelos proprietários. A posse precária, decorrente de comodato, não gera direito à usucapião, conforme o art. 1.208 do Código Civil e a jurisprudência consolidada do STJ.

7. As razões do recurso especial apresentaram deficiência de fundamentação, atraindo a aplicação da Súmula 284/STF, além de carecerem de prequestionamento dos dispositivos legais indicados, conforme a Súmula 282/STF.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2642525 - GO (2024/0162730-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BENEDITO INACIO DA COSTA
ADVOGADOS : EMERSON ALVES LOPES - GO042258
IGOR BELISARIO CAVALCANTE - GO071310
AGRAVADO : ROGERIO LUCAS
AGRAVADO : WALTER LUCAS FILHO
AGRAVADO : MARIA DE LOUDES SILVA LUCAS
AGRAVADO : MERCIA LUCAS RESENDE
AGRAVADO : WALKIRIA LUCAS
ADVOGADOS : FABIANA DAS FLORES BARROS - GO021013
JULIO CESAR OLIVEIRA DE SOUZA - GO051113
JULIANA FERNANDES CHAVEIRO - GO051113

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL. AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. POSSE PRECÁRIA. CONTRATOS DE COMODATO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 104, III, 166, IV, E 595 DO CC E ART. 37, § 1º, DA LEI 6.015/73. NÃO CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS DO ART. 1.239 DO CC E ART. 191 DA CF. AUSÊNCIA DE *ANIMUS DOMINI*. IMPOSSIBILIDADE DE TRANSMUTAÇÃO DA POSSE. SÚMULAS 7 /STJ, 282/STF E 284/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em ação de usucapião especial rural, na qual se discute a validade de contratos de comodato, a configuração do animus domini e a possibilidade de transmutação da posse.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) o recurso especial busca reexame de provas ou apenas reavaliação jurídica de fatos incontroversos; (ii) houve prequestionamento, ainda que de forma ficta, dos dispositivos legais indicados; (iii) as razões do recurso

especial apresentam fundamentação suficiente para afastar a aplicação da Súmula 284/STF; (iv) os contratos de comodato são nulos por ausência de formalidades legais; (v) o recorrente preenche os requisitos para a usucapião especial rural, incluindo o animus domini; e (vi) é possível a transmutação da posse de comodatário para posse com animus domini.

3. A ausência de animus domini, requisito essencial para a usucapião especial rural, foi devidamente constatada pelas instâncias ordinárias, que concluíram que a posse exercida pelo recorrente era precária, decorrente de contratos de comodato, e não configurava intenção inequívoca de domínio. A análise do conjunto probatório atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

4. A validade dos contratos de comodato foi reconhecida com base em provas documentais e testemunhais, sendo irrelevante a ausência de formalidades em alguns instrumentos, pois o comodato pode ser celebrado verbalmente, conforme o art. 579 do Código Civil. A alegação de nulidade dos contratos não encontra respaldo jurídico ou probatório.

5. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido enfrentou de forma clara e fundamentada todas as questões relevantes, não sendo exigível que o julgador rebata, um a um, os argumentos das partes, desde que os fundamentos adotados sejam suficientes para justificar a decisão.

6. A transmutação da posse de comodatário para posse com animus domini não se configura no caso concreto, pois não houve prova inequívoca de abandono do imóvel pelos proprietários. A posse precária, decorrente de comodato, não gera direito à usucapião, conforme o art. 1.208 do Código Civil e a jurisprudência consolidada do STJ.

7. As razões do recurso especial apresentaram deficiência de fundamentação, atraindo a aplicação da Súmula 284/STF, além de carecerem de prequestionamento dos dispositivos legais indicados, conforme a Súmula 282/STF.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BENEDITO INÁCIO DA COSTA (BENEDITO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, de relatoria da Juíza Substituta em 2º Grau Stefane Fiuza Cançado Machado, assim ementado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL. AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DOS ARTIGOS 191, DA CF e 1.239, DO CC. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Nos termos dos artigos 191 da CF e 1.239 do Código Civil, são requisitos para a usucapião especial rural, a posse mansa, pacífica e ininterrupta, por mais de 05 (cinco) anos, área rural não excedente a 50 hectares, tornada produtiva pelo trabalho e constituída moradia do possuidor, bem como que este não seja proprietário de outro imóvel - rural ou urbano. 2. In casu, o autor /apelante não cumpriu com o ônus probatório de demonstrar que ocupa o imóvel com o propósito inequívoco de tê-lo como seu (animus domini). 3. Não atendidos os requisitos estabelecidos em lei para o reconhecimento da usucapião especial rural, deve ser mantida a sentença que julgou improcedente os pedidos iniciais. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (e-STJ, fls. 510-518)

Os embargos de declaração de BENEDITO foram rejeitados (e-STJ, fls. 559-577).

Nas razões do agravo, BENEDITO apontou que (1) a decisão de inadmissibilidade do recurso especial incorreu em equívoco ao aplicar a Súmula 7/STJ, pois o recurso não busca reexame de provas, mas sim a reavaliação jurídica de fatos incontroversos, como a validade dos contratos de comodato e a ausência de animus domini; (2) houve prequestionamento, ainda que de forma ficta, dos dispositivos legais indicados no recurso especial, afastando a aplicação da Súmula 282/STF; (3) a decisão agravada incorreu em erro ao aplicar a Súmula 284/STF, pois as razões do recurso especial foram claras e objetivas ao apontar a violação de dispositivos legais e a necessidade de apreciação das teses apresentadas.

Houve apresentação de contraminuta por MARIA DE LOURDES SILVA LUCAS e outros (MARIA DE LOURDES e outros) defendendo que o agravo não merece provimento, pois o recurso especial busca reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ; que não houve prequestionamento dos dispositivos legais indicados, atraindo a aplicação da Súmula 282/STF; e que as razões do recurso especial são genéricas e carecem de fundamentação suficiente, justificando a aplicação da Súmula 284/STF (e-STJ, fls. 768-784).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, BENEDITO apontou (1) violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, sob o argumento de que o acórdão recorrido não enfrentou, de forma fundamentada, as teses apresentadas, especialmente quanto a nulidade dos contratos de comodato e a possibilidade de transmutação da posse; (2) violação dos arts. 104, III, 166, IV, e 595 do Código Civil, bem como do art. 37, § 1º, da Lei 6.015/73, ao sustentar que os contratos de comodato apresentados pelos recorridos são nulos, pois não atendem aos requisitos legais para sua validade, considerando que o recorrente é analfabeto e idoso; (3) violação do art. 1.239 do Código Civil e do art. 191 da Constituição Federal, sob o argumento de que preencheu todos os requisitos para a usucapião especial rural, incluindo a posse mansa, pacífica e com *animus domini*, desde 1987; (4) dissídio jurisprudencial quanto a possibilidade de transmutação da posse de comodatário para posse com *animus domini*, diante da inércia dos proprietários em relação ao imóvel.

Houve apresentação de contrarrazões por MARIA DE LOURDES e outros defendendo que o recurso especial não merece provimento, pois o recorrente não demonstrou a nulidade dos contratos de comodato, que foram considerados válidos pelas instâncias ordinárias; que não há elementos para afastar a aplicação da Súmula 7 /STJ, pois o recurso busca reexame de provas; e que não há dissídio jurisprudencial, pois os precedentes citados pelo recorrente tratam de situações fáticas distintas (e-STJ, fls. 768-784).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação de usucapião especial rural ajuizada por Benedito Inácio da Costa em face de Maria de Lourdes Silva Lucas e outros, visando ao reconhecimento da propriedade de um imóvel rural de 10.158,41 m², sob o argumento de que exerce posse mansa, pacífica e com *animus domini* desde 1987.

O Juízo de primeira instância julgou improcedente o pedido, entendendo que a posse do autor era precária, decorrente de contratos de comodato firmados com o antigo proprietário do imóvel, e que não havia demonstração do *animus domini*.

O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás manteve a sentença, destacando que os contratos de comodato apresentados pelos réus comprovam que a posse do autor era exercida por mera tolerância, sem intenção de domínio, e que não foram preenchidos os requisitos legais para a usucapião especial rural, especialmente o *animus domini*.

BENEDITO interpôs recurso especial, alegando, entre outros pontos, a nulidade dos contratos de comodato por ausência de formalidades legais, a possibilidade de transmutação da posse e a violação de dispositivos legais que regulam a usucapião especial rural.

O recurso foi inadmitido pela Presidência do TJGO, sob os fundamentos de que as razões recursais implicam reexame de provas (Súmula 7/STJ), carecem de prequestionamento (Súmula 282/STF) e apresentam deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF).

Objetivo recursal

Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em ação de usucapião especial rural, na qual se discute a validade de contratos de comodato, a configuração do *animus domini* e a possibilidade de transmutação da posse.

O objetivo recursal é decidir se (i) o recurso especial busca reexame de provas ou apenas reavaliação jurídica de fatos incontroversos; (ii) houve prequestionamento, ainda que de forma ficta, dos dispositivos legais indicados; (iii) as razões do recurso especial apresentam fundamentação suficiente para afastar a aplicação da Súmula 284/STF; (iv) os contratos de comodato são nulos por ausência de formalidades legais; (v) o recorrente preenche os requisitos para a usucapião especial rural, incluindo o *animus domini*; e (vi) é possível a transmutação da posse de comodatário para posse com *animus domini*.

1. Da suposta violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, pela negativa de prestação jurisdicional

BENEDITO alega que o acórdão recorrido não enfrentou de forma fundamentada as teses apresentadas, especialmente quanto à nulidade dos contratos de comodato e à possibilidade de transmutação da posse.

Contudo, sem razão.

O acórdão recorrido enfrentou de maneira clara e suficiente todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia.

A relatora Stefane Fiuza Cançado Machado dedicou extenso trecho de sua decisão à análise dos contratos de comodato apresentados nos autos, examinando minuciosamente cada um dos quatro contratos juntados, e concluiu que a posse do recorrente era precária, decorrente de contratos de comodato, e que não havia demonstração do *animus domini* conforme se verifica no seguinte trecho:

(...)os contratos apresentados pelos requeridos são os seguintes: 1 - contrato de comodato firmado em 01/01/1994, com prazo de 3 (três) anos, assinado a rogo pelo requerente e onde também consta a assinatura de uma testemunha, portanto válido; 2 - contrato de comodato firmado em 01/01/1998, com prazo de 3 (três) anos, assinado a rogo pelo requerente, mas sem a subscrição de qualquer testemunha; 3 - contrato de comodato firmado em 01/01/2001, com prazo de 3 (três) anos, assinado pelo comodante Walter e por uma testemunha, mas sem a assinatura do requerente; 4 - contrato de

comodado firmado em 01/01/2004, com prazo de 3 (três) anos, assinado pela comodante Maria de Lourdes Silva Lucas, reconhecido em cartório, mas sem a assinatura do requerente. (e-STJ, fls. 512-514).

Da mesma forma, a fundamentação *per relationem* foi utilizada, técnica amplamente aceita pelo STJ, ao adotar os fundamentos da sentença de primeiro grau, que analisou exaustivamente os contratos de comodato e a ausência de animus domini (e-STJ, fls. 514).

Além disso, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte, conforme a jurisprudência pacífica do STJ, assim ementada:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE COLETIVO EMPRESARIAL. MIGRAÇÃO PARA PLANO INDIVIDUAL. 1 . ART. 1.022. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO . VÍCIO NÃO CONFIGURADO. 2. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO QUE, POR SI SÓ, MANTERIAM A DECISÃO. SÚMULAS N . 283 E 284/STF. 3. CONCLUSÃO PAUTADA NO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REEXAME INVIÁVEL . SÚMULA N. 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. Os embargos de declaração se revestem de índole particular e fundamentação vinculada, cujo objetivo é o esclarecimento do verdadeiro sentido de uma decisão eivada de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (art. 1.022 do CPC /2015), não possuindo natureza de efeito modificativo . Outrossim, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte. 2. Tendo o Tribunal de origem motivado adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, não há afirmar que a Corte estadual não se pronunciou sobre o pleito da ora recorrente, apenas pelo fato de ter o julgado recorrido decidido contrariamente à pretensão da parte. 3 . É inviável o recurso especial que deixa de impugnar fundamento suficiente do acórdão recorrido, atrelando suas razões a violação de lei federal ou dissídio pretoriano, por se tratar de recurso de fundamentação vinculada, sob pena de incidência das Súmulas n. 283 e 284, ambas do Supremo Tribunal Federal. 4. A conclusão esposada no acórdão recorrido está calcada em premissas fáticas e probatórias, de forma que rever o entendimento do Tribunal de origem demandaria reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula n . 7/STJ. 5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp: 1.980.064/SP 2022/0013885-5, Julgamento: 9/5/2022, TERCEIRA TURMA, DJe 11/5/2022)

De fato, as questões controvertidas receberam tratamento completo e adequadamente justificado pelo órgão jurisdicional, não obstante a rejeição das teses

sustentadas pela recorrente, de modo que inexistiu ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Conforme jurisprudência consolidada desta Corte, não se verifica negativa de prestação jurisdicional quando o julgado oferece fundamentação idônea para a resolução do litígio, ainda que em direção oposta à almejada pelo recorrente, decidindo completamente a matéria em discussão, tal qual ocorreu na presente hipótese:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL . INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE DECIDIU TODAS AS QUESTÕES POSTAS DE MANEIRA INTEGRAL E COM FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. AVALIAÇÃO. IMÓVEL . OFICIAL DE JUSTIÇA. VALIDADE. LEGALIDADE. PRESUNÇÃO RELATIVA . NOVA AVALIAÇÃO. DESNECESSIDADE. SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA. REQUISITOS . AUSÊNCIA. PREJUÍZO AO CREDOR. DEMONSTRADO. REVISÃO DESTE ENTENDIMENTOS . IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 7/STJ. ADEQUAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. DECISÃO QUE SEGUE MANTIDA . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp 1.724.597/DF 2020/0164688-1, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Julgamento: 19/4/2021, TERCEIRA TURMA, DJe 22/4/2021).

Assim, não há falar em negativa de prestação jurisdicional. Não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional o simples fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado pelo recorrente, conforme jurisprudência pacífica desta Corte superior, assim ementada:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO AO ART . 535, II, DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. OFENSA AO ART. 333, I, DO CPC . REGRA DE DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DA PROVA. A PROVA COMPETE A QUEM ALEGA. VIOLAÇÃO AO ART. 27 DA LC 123/06 . NÃO CONFIGURADO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1 . Não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional o simples fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado pelo recorrente. 2. Conforme a regra de distribuição do ônus da prova prevista no CPC/73, a prova compete a quem alega. Portanto, caberia ao recorrente demonstrar a suposta ocultação maliciosa das contas bancárias pelo recorrido . 3. Rever a conclusão das instâncias ordinárias acerca da produção probatória, em especial, quanto à incorreção do laudo pericial produzido, encontra óbice na Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp: 1.787.502/SP 2017/0203370-4, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Julgamento: 24/4/2023, QUARTA TURMA, DJe 27/4/2023)

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos das partes, desde que os fundamentos adotados sejam suficientes para justificar a decisão (AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 29/11/2019).

O Tribunal não apenas examinou os aspectos formais desses contratos, mas também contextualizou sua relevância probatória no conjunto da demanda. A decisão fundamentou adequadamente que:

(...) levando em conta os contratos de comodato acostados aos autos e os depoimentos acima transcritos não vislumbro o preenchimento dos requisitos legais que autorizam a usucapião ora pretendida, eis que não demonstrada a posse do imóvel com animus domini, de forma mansa e pacífica, sem oposição ou interrupção.

Ademais, o acórdão enfrentou especificamente a questão da transmutação da posse, concluindo de forma fundamentada que: *(...)a posse do autor nunca ultrapassou a mera detenção, tratando-se portanto de posse precária que não gera qualquer direito a usucapião.*

Esta conclusão foi amparada não apenas na análise dos contratos, mas também nos depoimentos colhidos durante a instrução probatória e na aplicação do art. 1.208 do Código Civil, que estabelece que não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância.

Nesse aspecto não prospera o recurso.

(2) Quanto a alegada violação dos arts. 104, III, 166, IV, e 595 do Código Civil e art. 37, § 1º, da Lei 6.015/73

BENEDITO argumentou que os contratos de comodato seriam nulos por não atenderem aos requisitos legais para sua validade, considerando que seria analfabeto e idoso.

Esta alegação demonstra equívoco tanto fático quanto jurídico. O acórdão recorrido registrou expressamente que pelo menos um dos contratos foi: *(...) assinado a rogo pelo requerente e onde também consta a assinatura de uma testemunha, portanto válido*, evidenciando que o Tribunal reconheceu e considerou a condição de analfabetismo do autor.

A ausência de assinatura do recorrente em alguns contratos não compromete sua validade, uma vez que o comodato é contrato que pode ser celebrado verbalmente, conforme o art. 579 do Código Civil.

A jurisprudência do STJ também reconhece que a ausência de formalidades não invalida o comodato, desde que comprovada sua existência por outros meios (AREsp 846.586/MG 2016/0009712-4, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 7/4/2016).

Mais importante ainda é o fato de que o Tribunal não baseou sua decisão exclusivamente na validade formal dos contratos, mas sim na análise do conjunto probatório.

Como destacado no acórdão, mesmo que houvesse questionamentos sobre aspectos formais de alguns contratos, o que se verificou foi que:

(...) o requerente, que à época do Sr. Walter assinava contratos de comodato para uso da área usucapienda, continuou a residir no mencionado imóvel por mera tolerância dos requeridos que, ante a negativa do autor em renovar o comodato, ajuizaram ação de reintegração de posse para reavê-lo.

A questão central não residiu na validade dos contratos em si, mas na demonstração inequívoca de que a posse exercida pelo recorrente sempre teve caráter precário, decorrente da tolerância dos proprietários.

O próprio fato de ter havido negociações para renovação do comodato e posterior ajuizamento de ação de reintegração de posse comprova que não havia, por parte do recorrente, o exercício de posse com *animus domini*.

O acórdão recorrido foi categórico ao afirmar que os contratos de comodato apresentados pelos recorridos são válidos e eficazes, sendo corroborados por depoimentos e provas documentais (e-STJ, fls. 514).

Ademais, o próprio BENEDITO confessou, em depoimento, que tinha ciência da existência dos contratos e que sua ocupação do imóvel se deu por mera permissão do proprietário, o que reforça a validade dos instrumentos (e-STJ, fls. 774).

Assim, rever as conclusões quanto a validade dos contratos de comodato e o exercício da posse com *animus domini* demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência desta Corte:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. MODO ORIGINÁRIO . REGISTRO TORRENS. REQUISITOS. POSSE. ÂNIMO DE DONO . REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ. 1 . A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade que independe de verificação acerca da idoneidade do título registrado e não envolve transferência de domínio. 2. A matrícula do imóvel rural no Registro Torrens, por si só, não inviabiliza a ação de usucapião, motivo pelo qual não prospera a alegação de impossibilidade jurídica do pedido. 3 . A reforma do julgado - para afastar a posse com ânimo de dono - demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ. 4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

(3) Da ausência de requisitos para a usucapião especial rural

BENEDITO argumenta que preencheu todos os requisitos para a usucapião especial rural, incluindo a posse mansa, pacífica e com animus domini, desde 1987.

A despeito de tais alegações, não prospera o insurgimento.

O acórdão recorrido concluiu, com base no conjunto probatório, que o recorrente não demonstrou o exercício da posse com animus domini, requisito essencial para a usucapião especial rural (e-STJ, fls. 512-514).

A posse do BENEDITO era precária, decorrente de contratos de comodato, e não havia qualquer elemento que indicasse a intenção de exercer domínio sobre o imóvel. Além disso, o art. 1.208 do Código Civil dispõe que atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse, o que foi expressamente reconhecido pelo Tribunal (e-STJ, fls. 515).

A decisão reconheceu expressamente que:

(...) o imóvel rural objeto de usucapião, segundo memorial descritivo exibido (evento nº 14), possui área de 10.158,41 m², não excedente, portanto, a 50 hectares, conforme preconizam os arts. 191 da CF e 1.239 do CC. Ficou evidenciado, também, que o autor reside no imóvel há mais de 5 anos, utiliza-o como sua casa e como uma fonte de sustento, já que cultiva e vende produtos agrícolas e, além disso, não possui outro imóvel registrado em seu nome.

Não obstante o preenchimento desses requisitos objetivos, o tribunal fundamentou adequadamente que: (...) o autor/apelante não cumpriu com o ônus probatório de demonstrar que ocupa o bem com o propósito inequívoco de tê-lo como seu - *animus domini*. Esta conclusão foi amparada na robusta análise probatória que evidenciou a natureza precária da posse exercida.

O acórdão demonstrou que a ausência do *animus domini* não decorreu de mera presunção, mas sim da comprovação de que a ocupação do imóvel sempre se deu sob a tolerância expressa dos proprietários, mediante contratos de comodato sucessivos.

Como destacado na decisão: (...) *desse modo a posse do autor nunca ultrapassou a mera detenção, tratando-se portanto de posse precária que não gera qualquer direito a usucapião.*

A jurisprudência do STJ é clara ao afirmar que a posse precária, decorrente de comodato, não gera direito a usucapião (REsp 1.040.296/ES, Rel. Min. Marco Buzzi, DJe 14/8/2015).

(4) Da impossibilidade de transmutação da posse

BENEDITO sustenta que seria possível a transmutação da posse de comodatário para posse com *animus domini*, diante da inércia dos proprietários.

Contudo, sem razão.

O acórdão recorrido afastou categoricamente essa possibilidade, destacando que a posse do recorrente sempre esteve vinculada a contratos de comodato, configurando mera detenção. (e-STJ, fls. 515-516).

Nesse sentido.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. POSSE PRECÁRIA. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI . SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Consoante dispõe o art . 1.208 do Código Civil de 2002, os atos de mera permissão não ensejam a aquisição originária de propriedade, tendo em vista que se trata de posse precária, com o condão de afastar o ânimo de dono, caracterizando, portanto, a parte como mera detentora. 2. No caso concreto, o Tribunal a quo não afastou somente a prescrição aquisitiva, mas também a posse ad usucapionem, exercida com animus domini, consignando expressamente que o ora recorrente agia como mero detentor do imóvel, sendo a posse exercida precariamente em razão da existência de comodato verbal, não havendo, portanto, comprovação de transmutação do caráter da posse . 3. Esta Corte Superior entende que não é possível rever a análise do Tribunal a quo acerca da presença dos requisitos para a aquisição da propriedade pela usucapião, sem a perquirição do substrato fático-probatório presente nos autos, situação que, na hipótese vertente, encontra óbice na Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 2.008.958/GO 2021/0338889-4, Julgamento: 3/10/2022, QUARTA TURMA, DJe 21/10/2022)

A jurisprudência do STJ é pacífica ao afirmar que a posse decorrente de comodato não pode ser transmutada para posse com animus domini, salvo prova inequívoca de que o proprietário abandonou o imóvel, o que não ocorreu no caso (REsp 1.040.296/ES, Rel. Min. Marco Buzzi, DJe 14/8/2015).

Ademais, o próprio recorrente confessou que sua ocupação do imóvel se deu por permissão do proprietário, o que reforça a ausência de animus domini (e-STJ, fls. 774).

(5) Da deficiência de fundamentação recursal

BENEDITO alega que as razões do recurso especial foram claras e objetivas ao apontar a violação de dispositivos legais.

Mas, razão não lhe assiste.

A decisão de inadmissibilidade do recurso especial apontou que as razões recursais apresentavam deficiência de fundamentação, atraindo a aplicação da Súmula 284/STF (e-STJ, fls. 632-634).

Além disso, foi constatada a ausência de prequestionamento aos dispositivos legais, ensejando a aplicação da Súmula 282/STF. A jurisprudência do STJ é clara ao afirmar que a ausência de fundamentação suficiente impede o conhecimento do recurso especial (AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe 29/11/2019).

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de MARIA DE LOURDES E OUTROS, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC. Fica suspensa a exigibilidade da cobrança, até que cessem as razões do deferimento da gratuidade da justiça concedida a BENEDITO.

É o meu voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.642.525 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0162730-0

Número de Origem:

522545645 52254564520198090112

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BENEDITO INACIO DA COSTA

ADVOGADOS : EMERSON ALVES LOPES - GO042258

IGOR BELISARIO CAVALCANTE - GO071310

AGRAVADO : ROGERIO LUCAS

AGRAVADO : WALTER LUCCAS FILHO

AGRAVADO : MARIA DE LOUDES SILVA LUCAS

AGRAVADO : MERCIA LUCCAS RESENDE

AGRAVADO : WALKIRIA LUCAS

ADVOGADOS : FABIANA DAS FLORES BARROS - GO021013

JULIANA FERNANDES CHAVEIRO - GO051113

JULIO CESAR OLIVEIRA DE SOUZA - GO051113

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO
ESPECIAL (CONSTITUCIONAL)

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025