



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2649509 - DF
(2024/0180794-1)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : MANOEL TEODORIO FROTA
ADVOGADO : RAFAEL NONATO FERREIRA FONTINELE - DF027094
AGRAVADO : JOSE AFRANIO DE FREITAS
AGRAVADO : MONACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADOS : ADRIANO SOUZA NÓBREGA - DF007803
ALAN CARLOS ORDAKOVSKI - PR030250
BRUNO HENRIQUE RIBEIRO DO NASCIMENTO
MORAIS - PR081047
INTERES. : FRANCISCO NUNES DOURADO NETO
ADVOGADOS : MARIO GOMES DA NOBREGA - DF024238
KLEYSON GOMES RIBEIRO DA SILVA - GO029255
MÁRCIA CRISTINA CUTRIM MACHADO FERREIRA -
GO029352
INTERES. : FRANCISCO ONOFRE DE SANTANA
INTERES. : RITA FERREIRA LIMA DE SANTANA
ADVOGADOS : FILLIPE GOMES DE LIMA - DF028380
FELLIPE LIMA DE SANTANA - DF036045

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. MELHOR POSSE. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM FUNDADA EM AMPLO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182/STJ. APLICAÇÃO POR ANALOGIA.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio, pois impede a verificação da similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas invocados.
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 16/06/2026 a 22/06/2026, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2649509 - DF
(2024/0180794-1)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : MANOEL TEODORIO FROTA
ADVOGADO : RAFAEL NONATO FERREIRA FONTINELE - DF027094
AGRAVADO : JOSE AFRANIO DE FREITAS
AGRAVADO : MONACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADOS : ADRIANO SOUZA NÓBREGA - DF007803
ALAN CARLOS ORDAKOVSKI - PR030250
BRUNO HENRIQUE RIBEIRO DO NASCIMENTO
MORAIS - PR081047
INTERES. : FRANCISCO NUNES DOURADO NETO
ADVOGADOS : MARIO GOMES DA NOBREGA - DF024238
KLEYSON GOMES RIBEIRO DA SILVA - GO029255
MÁRCIA CRISTINA CUTRIM MACHADO FERREIRA -
GO029352
INTERES. : FRANCISCO ONOFRE DE SANTANA
INTERES. : RITA FERREIRA LIMA DE SANTANA
ADVOGADOS : FILLIPE GOMES DE LIMA - DF028380
FELLIPE LIMA DE SANTANA - DF036045

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. MELHOR POSSE. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM FUNDADA EM AMPLO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182/STJ. APLICAÇÃO POR ANALOGIA.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio, pois impede a verificação da similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas invocados.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MANOEL TEODORIO FROTA contra a decisão singular de fls. 1.811-1.818, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

A parte recorrente alega, nas razões do agravo interno (fls. 1.837-1.884), que a decisão agravada merece reforma. Sustenta, em síntese, que a controvérsia não demanda o reexame de fatos e provas, mas a reavaliação jurídica dos fatos já delineados no acórdão recorrido, afastando a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ. Argumenta que sua posse, adquirida legalmente dos proprietários registrais do imóvel, é de melhor qualidade do que a dos agravados, que seria precária. Afirma que a decisão agravada não enfrentou adequadamente a tese de violação aos artigos 1.196 do Código Civil e 560 e 561 do Código de Processo Civil, que definem a posse e os requisitos para sua proteção. Reitera seu direito de preferência e contesta, por fim, a ausência de análise do dissídio jurisprudencial. Por fim, requer o provimento do recurso para que seja conhecido e provido o recurso especial.

Foi apresentada impugnação por MONACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (fls. 1.894-1.896), na qual a parte recorrida sustenta que o agravo interno é protelatório e não ataca especificamente os fundamentos da decisão agravada, o que atrai a aplicação da Súmula 182/STJ. Reitera que a pretensão do agravante exige, de fato, o reexame do acervo probatório, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

É o breve relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de três ações conexas (Ação de Manutenção de Posse, Ação de Reintegração de Posse e Embargos de Terceiro) envolvendo a disputa pela posse do imóvel denominado Chácara 21, no Núcleo Rural Santa Maria/DF. O juízo de primeira instância, em sentença una, julgou procedente o pedido na Ação de Manutenção de Posse para consolidar a posse em favor de MÔNACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e JOSÉ AFRÂNIO DE FREITAS e improcedentes os pedidos formulados nas outras duas ações.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, por maioria, negou provimento às apelações interpostas por MANOEL TEODORIO FROTA, Espólio de José Jorge Salgado Rechden e Francisco Nunes Dourado Neto, e deu parcial provimento aos apelos de José Afrânio de Freitas, Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Disdal Distribuidora de Alimentos Ltda., apenas para majorar os honorários advocatícios. O acórdão recorrido (fls. 1.518-1.546) fundamentou sua decisão na constatação, após exame de vasto conjunto probatório, de que JOSÉ AFRÂNIO DE FREITAS exerceu a "melhor posse" sobre o imóvel desde 1992, cedendo-a posteriormente à MÔNACO.

Os embargos de declaração opostos por MANOEL TEODORIO FROTA foram parcialmente providos, tão somente para sanar obscuridade e corrigir erro material na distribuição dos honorários de sucumbência, sem alteração do mérito (fls. 1.649-1.656).

A decisão agravada, de minha lavra (fls. 1.811-1.818), conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial interposto por MANOEL TEODORIO FROTA, com base nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ e por deficiência na demonstração do dissídio jurisprudencial.

Assim posta a questão, verifico que os argumentos da parte agravante não são capazes de infirmar os fundamentos da decisão recorrida.

O recorrente insiste na tese de que a análise do seu recurso especial não exigiria o reexame de provas, mas apenas a reavaliação jurídica dos fatos. Essa alegação, contudo, se revela uma tentativa de contornar a jurisprudência consolidada do STJ.

O Tribunal de origem, ao julgar a controvérsia, foi claro ao assentar que a definição da "melhor posse" decorreu de uma análise pormenorizada de um extenso acervo probatório, incluindo documentos de cessão de direitos, procurações, contas de consumo, comprovantes de pagamento de tributos, boletins de ocorrência, peças de outros processos judiciais e prova testemunhal. A conclusão foi de que os atos possessórios de JOSÉ AFRÂNIO DE FREITAS, desde 1992, eram mais robustos e contínuos do que os atos alegados pelos demais litigantes, incluindo o ora agravante.

Nesse sentido, transcrevo trecho do acórdão recorrido que ilustra a profundidade da análise fática realizada (fl. 1.535):

Dessa forma, dentre os litigantes das demandas em análise, o único que conseguiu comprovar o exercício de posse sobre o imóvel litigioso foi José Afrânio de Freitas, pois os demais apenas alegam ter a posse ancorados no suposto direito de propriedade. De fato, o acervo probatório, especialmente os comprovantes de pagamento de fatura de energia elétrica, imposto sobre a propriedade rural e de peças de processos de ações reivindicatória e possessórias, demonstra que, desde 1992, José Afrânio de Freitas já detinha a posse da área sob litígio, o que perdurou até 02/6/2014, quando cedeu os direitos possessórios sobre o bem para a segunda Recorrente, Mônaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Alterar essa conclusão para acolher a tese do agravante, de que sua posse, supostamente derivada de um título de propriedade, seria superior, demandaria, inevitavelmente, que esta Corte reexaminasse todo o conjunto probatório para conferir peso distinto aos elementos que formaram a convicção das instâncias ordinárias. Tal procedimento é vedado pela Súmula 7 do STJ.

Ademais, a própria análise da cadeia de transmissões possessórias e da natureza da posse exercida por cada um dos envolvidos, inclusive para aferir se a posse de José Afrânio era precária em virtude de um suposto contrato de comodato, exigiria a interpretação de cláusulas dos diversos instrumentos contratuais juntados aos autos, o que encontra óbice na Súmula 5 do STJ.

Outrossim, como bem apontado pela parte agravada, o agravo interno não impugna especificamente os fundamentos da decisão agravada, limitando-se a reiterar as razões do recurso especial. A decisão singular expôs claramente por que as Súmulas 5 e 7 do STJ se aplicavam ao caso, e o agravante, em suas razões, não

conseguiu demonstrar o desacerto dessa aplicação, insistindo na tese da reavaliação jurídica sem, contudo, desconstituir a premissa de que a conclusão do Tribunal de origem foi eminentemente fática.

Finalmente, quanto à alegada divergência jurisprudencial, a decisão agravada apontou corretamente a ausência de demonstração analítica, requisito indispensável para o conhecimento do recurso pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal. Além disso, a incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio, pois impede a verificação da similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas invocados.

Portanto, não havendo argumentos capazes de afastar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Aglnt no AREsp 2.649.509 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0180794-1

Número de Origem:

00048562020148070010 20140111492750 20141010049369 20150110121512 48562020148070010

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do Aglnt

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 : MANOEL TEODORIO FROTA

ADVOGADO : RAFAEL NONATO FERREIRA FONTINELE - DF027094

AGRAVANTE : FRANCISCO NUNES DOURADO NETO

ADVOGADOS : MARIO GOMES DA NOBREGA - DF024238

KLEYSON GOMES RIBEIRO DA SILVA - GO029255

MÁRCIA CRISTINA CUTRIM MACHADO FERREIRA - GO029352

AGRAVADO : MANOEL TEODORIO FROTA

ADVOGADO : RAFAEL NONATO FERREIRA FONTINELE - DF027094

AGRAVADO : FRANCISCO ONOFRE DE SANTANA

AGRAVADO : RITA FERREIRA LIMA DE SANTANA

ADVOGADOS : FILLIPE GOMES DE LIMA - DF028380

FELLIPE LIMA DE SANTANA - DF036045

AGRAVADO : JOSE AFRANIO DE FREITAS

AGRAVADO : MONACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADOS : ADRIANO SOUZA NÓBREGA - DF007803

ALAN CARLOS ORDAKOVSKI - PR030250

BRUNO HENRIQUE RIBEIRO DO NASCIMENTO MORAIS -
PR081047

AGRAVADO : FRANCISCO NUNES DOURADO NETO

ADVOGADOS : MARIO GOMES DA NOBREGA - DF024238

KLEYSON GOMES RIBEIRO DA SILVA - GO029255

MÁRCIA CRISTINA CUTRIM MACHADO FERREIRA - GO029352

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MANOEL TEODORIO FROTA

ADVOGADO : RAFAEL NONATO FERREIRA FONTINELE - DF027094

AGRAVADO : JOSE AFRANIO DE FREITAS

AGRAVADO : MONACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADOS : ADRIANO SOUZA NÓBREGA - DF007803

ALAN CARLOS ORDAKOVSKI - PR030250

BRUNO HENRIQUE RIBEIRO DO NASCIMENTO MORAIS -
PR081047

INTERES. : FRANCISCO NUNES DOURADO NETO

ADVOGADOS : MARIO GOMES DA NOBREGA - DF024238

KLEYSON GOMES RIBEIRO DA SILVA - GO029255

MÁRCIA CRISTINA CUTRIM MACHADO FERREIRA - GO029352

INTERES. : FRANCISCO ONOFRE DE SANTANA

INTERES. : RITA FERREIRA LIMA DE SANTANA

ADVOGADOS : FILLIPE GOMES DE LIMA - DF028380

FELLIPE LIMA DE SANTANA - DF036045

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026