



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2688225 - MG (2024/0252088-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ANTONIO GUILHERME SOUZA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
SOFIA DA SILVA MARTINEZ - MG219862
AGRAVADO : ANA FARIA VIEIRA - ESPÓLIO
REPR. POR : FELIZIA BATISTA DA SILVA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : MARCOS HIGA SOUZA BRITO - MG148434
FERNANDA BEATRIZ GARCIA BAPTISTA PERFEITO -
MG181768

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. *ANIMUS DOMINI*. POSSE MANSA E PACÍFICA. REQUISITOS NÃO VERIFICADOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do CC/2002, exige, além da fluência do prazo de 15 (quinze) anos, salvo exceções legais, posse mansa, pacífica e ininterrupta, independentemente de justo título e boa-fé, requisitos que, no caso, não foram preenchidos.
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 2688225 - MG (2024/0252088-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ANTONIO GUILHERME SOUZA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
SOFIA DA SILVA MARTINEZ - MG219862
AGRAVADO : ANA FARIA VIEIRA - ESPÓLIO
REPR. POR : FELIZIA BATISTA DA SILVA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : MARCOS HIGA SOUZA BRITO - MG148434
FERNANDA BEATRIZ GARCIA BAPTISTA PERFEITO -
MG181768

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. *ANIMUS DOMINI*. POSSE MANSA E PACÍFICA. REQUISITOS NÃO VERIFICADOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do CC/2002, exige, além da fluência do prazo de 15 (quinze) anos, salvo exceções legais, posse mansa, pacífica e ininterrupta, independentemente de justo título e boa-fé, requisitos que, no caso, não foram preenchidos.
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 ANTÔNIO GUILHERME SOUZA DE OLIVEIRA contra decisão singular de minha lavra na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial em virtude do óbice das Súmulas 7 e 568 do STJ (fls. 880 /884 e-STJ).

Nas razões do presente agravo, a parte agravante sustenta que foi comprovada a violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil/2015, sustentando que não houve manifestação quanto ao fato de que o agravante sempre usufruiu do imóvel de maneira que ultrapassa os poderes concedidos a ele por meio de procuração.

Aduz, no que tange aos requisitos previstos no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil, que sempre agiu com *animus domini*, tendo em vista que goza do bem como sua moradia habitual, realizando obras e serviços de caráter produtivo.

É o relatório.

VOTO

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

Em síntese, na origem, trata-se de ação de usucapião ajuizada pelo agravante e julgada improcedente, cuja sentença foi mantida pelo Tribunal de origem em virtude da ausência de comprovação dos elementos caracterizadores da usucapião, nos termos do art. 1.238 do CC/2002. Valor da causa no montante de R\$243.000,00 (duzentos e quarenta e três mil reais).

Quanto à suposta violação do art. 1.022 do CPC/2015, sustentando a omissão do Tribunal de origem sobre o fato de que sempre gozou do imóvel de maneira a ultrapassar os poderes a ele outorgados por procuração e que o envio de notificação não interrompe o prazo da prescrição aquisitiva não merece prosperar o recurso especial, uma vez que, no caso, a questão relativa foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada sobre o assunto, ainda que em sentido contrário à pretensão do agravante.

Isso, porque o Tribunal de origem ao julgar os embargos de declaração consignou expressamente que (i) "o acórdão embargado foi claro ao decidir que ele não comprovou o exercício da posse de forma mansa e pacífica, com "animus domini", pois sua posse se deu em razão da procuração pública que lhe foi outorgada pela Sra. Ana Faria Vieira, sendo certo que, de acordo com as disposições do art. 1.208 do CC, não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância"; e (ii) o acórdão embargado também foi expresso ao decidir que, no ano de 2011, o ora embargante foi destituído do cargo de inventariante e, desde então, sua posse sobre o bem imóvel vem sendo impugnada judicialmente pelos demais herdeiros, tendo, inclusive, sido proferidas decisões nos autos do inventário, determinando que ele entregasse as chaves dos bens do espólio, dentre eles, o imóvel objeto desta ação" (e-STJ, fls. 770 /771).

Como constou na decisão ora agravada, o ordenamento jurídico permite a aquisição de propriedade por meio do instituto denominado de usucapião, previsto nos artigos 1238 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.

Isso, porque a detenção ou mera tolerância do proprietário no uso do bem por outrem não levam à posse apta e legítima a ensejar a declaração de usucapião (como assim se denomina de posse *ad usucapionem*).

Nos termos da jurisprudência desta Corte, 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.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

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 n. 2.008.958/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 21/10/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. CONDOMÍNIO. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO PELA AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. MERA PERMISSÃO DOS COPROPRIETÁRIOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 7 E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Com efeito, segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "o condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários" (REsp n. 668.131/PR, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/8/2010, DJe 14/9/2010).

2. Na hipótese, o Tribunal estadual, ao dirimir a controvérsia, concluiu não ser possível o reconhecimento da usucapião extraordinária, uma vez que não houve comprovação do animus domini, na medida em que a posse exercida pelos recorrentes resultou de atos de mera permissão dos demais herdeiros e coproprietários do bem, sendo assim, não haveria necessidade de reabrir a instrução para a colheita de novas provas como pleiteado. Reverter a essa conclusão para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em virtude da natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula n. 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre

uma mesma questão legal, mas, sim, de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.021.731/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1/6/2023.)

No caso em questão, o Tribunal de origem mencionou expressamente que (i) o agravante não comprovou o exercício da posse de forma mansa e pacífica, com “animus domini”; (ii) foi comprovado que a posse se deu em razão da procuração pública que lhe foi outorgada pela Sra. Ana Faria Vieira; (iii) nota-se que o agravante, ainda que ocupe o imóvel por mais de 20 anos, sempre o fez em razão da procuração que lhe foi outorgada, não havendo como prosperar a tese de extrapolação dos poderes da procuração; (iv) de acordo com as disposições do art. 1.208 do Código Civil, não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância; e (v) foi comprovado que no ano de 2011 o agravante foi destituído do cargo de inventariante, sendo certo que, desde então, sua posse sobre o bem imóvel vem sendo impugnada judicialmente pelos demais herdeiros, tendo, inclusive, sido proferidas decisões nos autos do inventário, determinando que o apelante entregasse as chaves dos bens do espólio, dentre eles, o imóvel objeto desta ação (e-STJ, fls. 735/737).

Com isso, os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem estão em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, no sentido de que a posse decorrente de atos de mera permissão não ampara a pretensão à aquisição por usucapião.

Quanto ao mais, rever as conclusões do Tribunal de origem, quanto ao preenchimento dos requisitos do art. 1.238 do CC, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta fase de recurso.

Dessa forma, incidem sobre o tema os óbices das Súmulas 7 e 568 do STJ.

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 2.688.225 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0252088-1

Número de Origem:

10000222944308004 50006145020178130271

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 : ANTONIO GUILHERME SOUZA DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254

SOFIA DA SILVA MARTINEZ - MG219862

AGRAVADO : ANA FARIA VIEIRA - ESPÓLIO

REPR. POR : FELIZIA BATISTA DA SILVA - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : MARCOS HIGA SOUZA BRITO - MG148434

FERNANDA BEATRIZ GARCIA BAPTISTA PERFEITO - MG181768

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANTONIO GUILHERME SOUZA DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254

SOFIA DA SILVA MARTINEZ - MG219862

AGRAVADO : ANA FARIA VIEIRA - ESPÓLIO

REPR. POR : FELIZIA BATISTA DA SILVA - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : MARCOS HIGA SOUZA BRITO - MG148434

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