



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2728516 - SP
(2024/0316442-9)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **AYMBERE RAMOS DE OLIVEIRA - ESPÓLIO**
REPR. POR : **LUCIMARA DE OLIVEIRA - INVENTARIANTE**
ADVOGADO : **ROSÂNGELA MARQUES DA ROCHA - SP177513**
AGRAVADO : **ADIMOB LTDA**
ADVOGADOS : **JOSE ALVES FERREIRA NETO - SP325512**
 GABRIELA DIAS DE OLIVEIRA - SP481233
AGRAVADO : **ALBA MARIA SOARES DO NASCIMENTO**
ADVOGADA : **MAYARA LIMA ROCHA MACEDO - AL011081**
AGRAVADO : **CINTHYA TATIANE BUDINI CORREA**
ADVOGADO : **JEFFERSON FERNANDO DA SILVA - SP399029**
AGRAVADO : **MILTON APARECIDO BUDINI - ESPÓLIO**
AGRAVADO : **IRMA AMA BUDINI - ESPÓLIO**
REPR. POR : **ROMUALDO BUDINI - INVENTARIANTE**
ADVOGADO : **GUILHERME FERNANDES LOPES PACHECO -**
 SP142947

EMENTA

CIVIL, FAMÍLIA, SUCESSÕES E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA RECONSIDERADA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL SUSCITADA DE MODO GENÉRICO. SÚMULA 284/STF. ALEGAÇÃO DE VENDA A *NON DOMINO* NÃO PREQUESTIONADA. SÚMULA 211/STJ. RECONHECIMENTO DE SIMULAÇÃO QUE DESAFIA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. REQUISITOS PARA RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO PROVIDO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agrado em recurso especial não provido por decisão singular da Presidência do Superior Tribunal de Justiça em razão da falta de impugnação de todos os fundamentos da decisão que, na origem, não admitiu o recurso especial. Decisão reconsiderada.

2. O recurso especial que suscita negativa de prestação jurisdicional de maneira genérica, sem indicação precisa dos pontos omitidos ou mal fundamentados, é deficiente em sua fundamentação e esbarra na Súmula 284/STF.

3. A alegação de venda a *non domino* carece do necessário prequestionamento, merecendo aplicação da Súmula 211/STJ.

4. Não é possível, no caso concreto, ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido no sentido de que a alienação imobiliária ocorreu de boa-fé e, portanto, desprovida de intuito fraudulento, sem revisar fatos e provas, o que atrai a aplicação da Súmula 7/STJ.

5. A alegação de que não estariam presentes os requisitos da usucapião, notadamente a posse *ad usucapionem*, demanda reexame de fatos e provas, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

6. Agravo interno provido. Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial não conhecido.

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, não conhecer do 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 AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2728516 - SP
(2024/0316442-9)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **AYMBERE RAMOS DE OLIVEIRA - ESPÓLIO**
REPR. POR : **LUCIMARA DE OLIVEIRA - INVENTARIANTE**
ADVOGADO : **ROSÂNGELA MARQUES DA ROCHA - SP177513**
AGRAVADO : **ADIMOB LTDA**
ADVOGADOS : **JOSE ALVES FERREIRA NETO - SP325512**
 GABRIELA DIAS DE OLIVEIRA - SP481233
AGRAVADO : **ALBA MARIA SOARES DO NASCIMENTO**
ADVOGADA : **MAYARA LIMA ROCHA MACEDO - AL011081**
AGRAVADO : **CINTHYA TATIANE BUDINI CORREA**
ADVOGADO : **JEFFERSON FERNANDO DA SILVA - SP399029**
AGRAVADO : **MILTON APARECIDO BUDINI - ESPÓLIO**
AGRAVADO : **IRMA AMA BUDINI - ESPÓLIO**
REPR. POR : **ROMUALDO BUDINI - INVENTARIANTE**
ADVOGADO : **GUILHERME FERNANDES LOPES PACHECO -**
 SP142947

EMENTA

CIVIL, FAMÍLIA, SUCESSÕES E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA RECONSIDERADA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL SUSCITADA DE MODO GENÉRICO. SÚMULA 284/STF. ALEGAÇÃO DE VENDA A *NON DOMINO* NÃO PREQUESTIONADA. SÚMULA 211/STJ. RECONHECIMENTO DE SIMULAÇÃO QUE DESAFIA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. REQUISITOS PARA RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO PROVIDO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agrado em recurso especial não provido por decisão singular da Presidência do Superior Tribunal de Justiça em razão da falta de impugnação de todos os fundamentos da decisão que, na origem, não admitiu o recurso especial. Decisão reconsiderada.

2. O recurso especial que suscita negativa de prestação jurisdicional de maneira genérica, sem indicação precisa dos pontos omitidos ou mal fundamentados, é deficiente em sua fundamentação e esbarra na Súmula 284/STF.

3. A alegação de venda a *non domino* carece do necessário prequestionamento, merecendo aplicação da Súmula 211/STJ.

4. Não é possível, no caso concreto, ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido no sentido de que a alienação imobiliária ocorreu de boa-fé e, portanto, desprovida de intuito fraudulento, sem revisar fatos e provas, o que atrai a aplicação da Súmula 7/STJ.

5. A alegação de que não estariam presentes os requisitos da usucapião, notadamente a posse *ad usucapionem*, demanda reexame de fatos e provas, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

6. Agravo interno provido. Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão singular da lavra do Ministro Presidente do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu do seu agravo em recurso especial porque não impugnados todos os fundamentos da decisão que, na origem, deixou de admitir o recurso especial.

Segundo consignado, não teria sido atacado o fundamento relativo à incidência da Súmula 7/STJ (fls. 373-739).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega que teria impugnado devidamente todos os fundamentos da decisão que não admitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 473-750).

É o relatório.

VOTO

A petição do agravo em recurso especial impugna, de fato, todos os fundamentos declinados na decisão agravada, inclusive aquele relativo à incidência da Súmula 7/STJ, na medida em que sublinha o aspecto jurídico da questão trazida a debate.

Dessa forma, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão da Presidência (fls. 737-739) e, reputando satisfeitos os requisitos de admissibilidade do agravo, dele conheço, passando à análise do recurso especial.

Originariamente, E. de A. R. de R. ajuizou ação declaratória da nulidade da escritura pública de compra e venda de imóvel cumulada com lucros cessantes e imissão na posse em face de A. M. S. do N., e outros. Alegou que o falecido A. R. de R. adquiriu, em 19/1/1990 o imóvel matriculado sob nº 21.218 do Cartório de Registro de Imóveis de Poá/SP à Adimob (à época Zarvos Imóveis Ltda.), mas que a escritura de compra e venda só foi lavrada aos 20/4/2010, em nome da primeira ré. Sustentou que isto foi possível porque a ela alegou ser a única herdeira e ex-companheira do falecido, o que não era verdade. Aduziu que cabia à ré vendedora Adimob exigir no ato de celebração do negócio jurídico, os documentos extraídos dos autos de inventário que atestassem as afirmações unilaterais da primeira ré. Alegou que, após registrar ilegalmente o imóvel em seu nome, ela o vendeu para os demais réus. Diante disso, requereu a declaração de nulidade da escritura pública lavrada de 20/4/2010 e, bem assim, daquela que se seguiu, firmada em 22/04/2010, com condenação solidária de todos os réus ao pagamento de lucros cessantes, bem como a imediata imissão na posse do bem (fls. 1-23).

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, por entender que as transmissões ocorreram por escritura pública, com agentes capazes, objeto lícito e forma legal; que não houve simulação ou conluio para prejudicar terceiros; e que seria

possível reconhecer usucapião pela posse desde 2010, com prazo do art. 1.242, parágrafo único, do Código Civil. Acrescentou que a autora deveria pleitear eventual indenização em via própria (fls. 506-511).

O Tribunal de origem negou provimento à apelação que se seguiu em acórdão assim ementado (fl. 598):

ACÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA C/C LUCROS CESSANTES. Sentença improcedência. APELAÇÃO. Insurgência da parte autora. Genitor da autora que adquiriu imóvel por compromisso de compra e venda. Imóvel que foi transferido da vendedora diretamente para à corré Alba, inventariante dos bens deixados pelo genitor da autora que, por sua vez, alienou o imóvel para os outros réus. Pendência de recurso quanto ao reconhecimento de união estável, pela declaração de prescrição. Autora que foi reconhecida como filha do falecido após a realização dos negócios jurídicos, realizados de boa fé. Ausência de simulação. Corré que adquiriu o imóvel em 2010, exercendo a posse desde então, podendo arguir usucapião como matéria de defesa. Autora que deve buscar, em vias próprias, indenização pelos prejuízos suportados. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 618-623).

Nas razões do recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, a parte recorrente alega violação dos arts. 11; 619, I e II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, e arts. 167, § 1º, I e II; 1.238, 1.240 e 1.242, parágrafo único, e 1.784 do Código Civil.

Quanto aos arts. 11 e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, sustenta que o Tribunal de origem "ao considerar que os negócios jurídicos ocorreram de boa-fé desconsiderou os argumentos relevantes que, revelam postura dos recorridos que não utilizaram os instrumentos existentes no direito para se proteger." (fl. 635).

Quanto aos arts. 619 e 1.784 do Código Civil, defende que, por força do princípio da *saisine*, a transmissão dos bens da herança se dá imediatamente com a morte, e o inventariante só os pode alienar com a autorização do juiz, de forma que a compra e venda se deu por quem não era o real proprietário do imóvel.

Quanto ao art. 167, § 1º, I e II, do Código Civil, aponta simulação relativa nas escrituras de compra e venda, com declaração de preço não verdadeiro e afirmação falsa de "única herdeira", além de aparência negocial para transmitir direitos em prejuízo do espólio.

Quanto aos arts. 1.238, 1.240 e 1.242, parágrafo único, do Código Civil, sustenta que não se configuram os requisitos para a usucapião invocada em defesa, uma vez que não haveria, no caso, posse com *animus domini* e, além disso, deveria ser aplicável o prazo decenal, uma vez que "para a redução do prazo de dez anos para cinco anos deverá à aquisição onerosa estar transcrita no cartório de registro de imóveis, logo o negócio deverá ter sido realizado com o proprietário registral." (fl. 639).

A irresignação não merece prosperar.

A alegação de ofensa aos arts. 11 e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil não pode ser conhecida, porque apresentada de forma genérica, sem indicação precisa dos pontos em relação aos quais teria havido carência de fundamentação, omissão ou contradição.

Anote-se (fl. 635):

2.1.4. Nota-se, o v. acórdão da apelação ao considerar que os negócios jurídicos ocorreram de boa-fé desconsiderou os argumentos relevantes que, revelam postura dos recorridos que não utilizaram os instrumentos existentes no direito para se proteger. As regras de boa-fé objetiva protegem apenas os contratantes diligentes, não sendo o caso dos contratantes que nesses autos evidencia a ausência da boa-fé.

2.1.5. Ressalta-se que, nos termos do v. acórdão da apelação o enfrentamento da posse indireta exercida pela recorrida C., em razão da detenção do usufruto vitalício dos recorridos M. e I. que detinham a posse direta, o v. acórdão recorrido igualmente silenciou.

2.1.6. Nesse contexto, em conformidade com a regra impositiva do artigo 489, § 1º e artigo 11, caput *in fine*, do Código de Processo Civil, impõe-se o decreto de nulidade do v. acórdão nessa parte por vício de fundamentação e o consequente provimento do recurso especial.

Com relação ao ponto incide, assim, a. Súmula 284/STF. A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. ADVOCACIA PREDATÓRIA. MULTA. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem concluiu pela improcedência da ação, reconhecendo a prática de advocacia predatória, caracterizada pelo ajuizamento em massa de ações com petições genéricas e provas padronizadas, sem demonstração de dano concreto, e aplicou multa por litigância de má-fé.

2. A alegação de ofensa aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 foi apresentada de forma genérica, sem especificação clara das teses jurídicas não apreciadas pelo Tribunal de origem, configurando deficiência na fundamentação recursal e atraindo a incidência da Súmula 284 do STF.

(AREsp n. 2.632.271/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL.

I. CASO EM EXAME

[...]

6. A alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC não prospera, pois a fundamentação apresentada pela recorrente é genérica e não demonstra efetivamente a contrariedade alegada, aplicando-se, por analogia, o entendimento da Súmula 284 do STF.

(REsp n. 2.225.694/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 5/3/2026.)

A indicação de contrariedade aos arts. 619 e 1.784 do Código Civil não pode ser conhecida, porque o Tribunal estadual não analisou a regularidade da compra e venda à luz desses dispositivos legais, mas apenas sob o enfoque do art. 167 do Código Civil, consoante se pode verificar a partir da seguinte passagem (fls. 601/603):

Dispõe o artigo 167 do Código Civil:

Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§ 1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

I - aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem;

II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;

III - os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados.

§ 2º Ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado.

Flavio Tartucce leciona:

[...]

A corré A. foi nomeada Inventariante dos bens deixados por A. (falecido em 13/04/1996), por estar na posse dos bens, em 07/08/1996 (fls. 37), exercendo o encargo até 28/09/2016 (fls. 41/42).

A ação de reconhecimento de paternidade foi julgada improcedente (0109726-14.1997.8.26.0001), sendo provido o recurso de apelação, em 30/03/2011, para “julgar procedente a ação, declarando nulo o assento de nascimento da autora na parte que atribui a paternidade a L. R. C. e reconhecer a paternidade de A. R. DE O.”, com trânsito em julgado em 23/08/2012.

Na matrícula do imóvel consta que a empresa Zarvos Imóveis (anterior denominação de ADIMOB Ltda.) é proprietária do bem (fls. 56/58). O imóvel teria sido adquirido pelo falecido A. (genitor da autora) em 19/01/1990. Por meio da escritura pública (fls. 75/78), lavrada em 20/04/2010, a corré A. transferiu o imóvel à corré A., que se declarou como convivente do falecido. Por sua vez, a corré A. alienou o imóvel a nua propriedade do imóvel a ré C. e o usufruto aos réus M. e sua mulher I., por meio da escritura pública lavrada em 22/04/2010 (fls. 87/90).

Assim, não há provas de que as escrituras públicas foram lavradas de má-fé dos réus ou mesmo a existência de conluio, afastando a alegação de simulação das escrituras públicas, posto que à época da sua lavratura a autora sequer havia sido reconhecida como filha do falecido.

Registre-se que, muito embora os embargos de declaração tenham alegado omissão com relação aos arts. 619 e 1.784 do Código Civil, eles foram rejeitados sem enfrentamento expresso do tema e a alegação de ofensa ao art. 489 do Código de Processo Civil, como visto, foi genérica.

A alegação de nulidade por venda a *non domino* carece, portanto, do necessário prequestionamento, merecendo aplicação da Súmula 211/STJ.

No que respeita ao art. 167 do Código Civil, não é possível ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido no sentido de que a alienação ocorreu de boa-fé e, portanto, sem intenção fraudulenta, sem revisar fatos e provas, o que atrai a aplicação da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, CERCEAMENTO DE DEFESA, SIMULAÇÃO CONTRATUAL, CONFUSÃO PARCIAL DA DÍVIDA E BOA-FÉ OBJETIVA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA C ONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

[...]

8. O reconhecimento de simulação contratual demandaria revolvimento fático e interpretação de cláusulas; incidem as Súmulas n. 7 e n. 5 do STJ.

(AREsp n. 3.101.863/BA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. AGIOTAGEM. SIMULAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O acórdão vergastado assentou que não foi comprovada a simulação ou a agiotagem. Alterar as conclusões do acórdão impugnado exigiria incursão fático-probatória, em afronta à Súmula nº 7 do STJ.

(AREsp n. 3.101.761/PB, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 30/3/2026.)

Em relação à usucapião, o Tribunal estadual afirmou que a questão poderia ter sido alegada como matéria de defesa, o que de fato ocorreu e que a corré A. ocupava de boa-fé o imóvel desde 2010 até a propositura da ação, em 30/10/2019.

Confira-se (fl. 603):

No mais, era possível à corré Cinthya arguir a usucapião como matéria de defesa, posto que adquiriu o imóvel de boa-fé da corré Alba no ano de 2010, exercendo a posse do imóvel de forma pacífica até a propositura da ação.

Nas razões do recurso especial, alega-se ofensa aos arts. 1.238, 1.240 e 1.242, parágrafo único, do Código Civil, porque não estaria configurada posse com *animus domini* e, além disso, deveria ser aplicável o prazo decenal, uma vez que "para a redução do prazo de dez anos para cinco anos deverá à aquisição onerosa estar transcrita no cartório de registro de imóveis, logo o negócio deverá ter sido realizado com o proprietário registral." (fl. 639).

Com relação à existência de *animus domini* não é possível ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido sem reexaminar fatos e provas, o que veda a Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INDENIZAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

[...]

2. O reexame dos requisitos para a aquisição da propriedade por usucapião extraordinária, posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini, demanda análise do conjunto fático-probatório, providência vedada na via do recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 desta Corte.

(AREsp n. 2.956.346/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 8/5/2026.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE COMPRA E VENDA C/C DIREITO DE PREFERÊNCIA.

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO PARA FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS. ART. 504 DO CÓDIGO CIVIL. PRAZO DECADENCIAL E DEPÓSITO DO PREÇO. USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

[...]

4. As teses relativas à usucapião (arts. 1.240 e 1.238 a 1.242 do Código Civil) não foram objeto de debate ou deliberação pelo Tribunal de origem, configurando ausência de prequestionamento (Súmulas 282 e 356 do STF), **além de demandarem reexame do acervo fático-probatório para aferição de metragem, animus domini** e continuidade da posse (Súmula 7 do STJ), razão pela qual o recurso especial somente pode ser conhecido quanto à alegada violação do art. 504 do Código Civil e à divergência correlata.

(AREsp n. 2.000.050/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

De outra parte, em relação ao prazo para o reconhecimento da prescrição aquisitiva, observa-se que o critério com base no qual pleiteada a incidência do prazo decenal - necessidade de o contrato ser firmado diretamente com o proprietário registral - não foi apreciado pelo Tribunal de origem.

Também aqui incide, portanto, a Súmula 211/STJ.

Em face do exposto, dou provimento ao agravo interno para conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em desfavor da parte recorrente, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.728.516 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0316442-9

Número de Origem:

01097261419978260001 07173551819968260100 10042212020198260462 10276146520218260506
1097261419978260001 109726141997826000107173551819968260100 11247445120178260100
7173551819968260100

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

SEGREDO DE JUSTIÇA

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 : A R DE O - ESPÓLIO

REPR. POR : L DE O - INVENTARIANTE

ADVOGADO : ROSÂNGELA MARQUES DA ROCHA - SP177513

AGRAVADO : A L

ADVOGADOS : JOSE ALVES FERREIRA NETO - SP325512

GABRIELA DIAS DE OLIVEIRA - SP481233

AGRAVADO : A M S DO N

ADVOGADA : MAYARA LIMA ROCHA MACEDO - AL011081

AGRAVADO : C T B C

ADVOGADO : JEFFERSON FERNANDO DA SILVA - SP399029

AGRAVADO : M A B - ESPÓLIO

AGRAVADO : I A B - ESPÓLIO

REPR. POR : R B - INVENTARIANTE

ADVOGADO : GUILHERME FERNANDES LOPES PACHECO - SP142947

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FAMÍLIA - UNIÃO ESTÁVEL OU CONCUBINATO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AYMBERE RAMOS DE OLIVEIRA - ESPÓLIO

REPR. POR : LUCIMARA DE OLIVEIRA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ROSÂNGELA MARQUES DA ROCHA - SP177513
AGRAVADO : ADIMOB LTDA
ADVOGADOS : JOSE ALVES FERREIRA NETO - SP325512
 GABRIELA DIAS DE OLIVEIRA - SP481233
AGRAVADO : ALBA MARIA SOARES DO NASCIMENTO
ADVOGADA : MAYARA LIMA ROCHA MACEDO - AL011081
AGRAVADO : CINTHYA TATIANE BUDINI CORREA
ADVOGADO : JEFFERSON FERNANDO DA SILVA - SP399029
AGRAVADO : MILTON APARECIDO BUDINI - ESPÓLIO
AGRAVADO : IRMA AMA BUDINI - ESPÓLIO
REPR. POR : ROMUALDO BUDINI - INVENTARIANTE
ADVOGADO : GUILHERME FERNANDES LOPES PACHECO - SP142947

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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