



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2165824 - MG(2024/0316843-3)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **PAULO ROBERTO DE SOUZA VARGAS**
RECORRENTE : **SANDRA DE FATIMA BARTOLE VARGAS**
ADVOGADO : **EMANUEL ARAÚJO DE AZEVEDO ANTUNES - MG082536**
RECORRIDO : **IGREJA EVANGELICA DEUS E AMOR PENTECOSTAL**
ADVOGADO : **DANIEL CAMPANA REZENDE - MG193551**
RECORRIDO : **MUNICÍPIO DE LEOPOLDINA**
ADVOGADOS : **DANILO FERREIRA SOUZA RUAS - MG201454**
 JOAO BATISTA DE OLIVEIRA FILHO - MG020180

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão que negou provimento à apelação e não acolheu embargos de declaração, mantendo a improcedência da ação de usucapião extraordinária.
2. A controvérsia diz respeito à ação de usucapião extraordinária, em que se pleiteia o reconhecimento da aquisição da propriedade da área descrita na inicial e a expedição de título de domínio, com fundamento no art. 1.238, caput, do Código Civil.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido de usucapião e fixou honorários em 10% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa pela gratuidade de justiça.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 12% sobre o valor da causa; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto ao aspecto temporal da posse exclusiva, em violação aos arts. 1.022 II e 489 § 1º IV do CPC; (ii) saber se a natureza declaratória da sentença de usucapião, com efeitos ex tunc, impõe a reforma do acórdão; (iii) saber se o acórdão violou o art. 1.238 do CC ao concluir pela

ausência de *animus domini* e de posse mansa e pacífica; e (iv) saber se os embargos declaratórios prequestionaram a matéria federal nos termos do art. 1.025 do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem examina os requisitos da usucapião extraordinária, distingue posse com *animus domini* de mera servidão de passagem e fundamenta a conclusão pela ausência dos requisitos legais.

7. A pretensão de infirmar a conclusão sobre uso compartilhado e ausência de *animus domini* demanda reexame do conjunto probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

8. A natureza declaratória da sentença de usucapião não dispensa a comprovação fática dos requisitos do art. 1.238 do CC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão examina os requisitos da usucapião extraordinária e fundamenta a conclusão pela ausência de *animus domini* e posse exclusiva. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ, vedando o reexame fático-probatório para reconhecer usucapião ou infirmar a conclusão sobre servidão de passagem e uso compartilhado.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022 II, 489 § 1º IV, 1.025, 85 § 11; CC, art. 1.238.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 118360/SP, relator Ministro Vasco Della Giustina, Terceira Turma, julgado em 2/2/2011.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2165824 - MG(2024/0316843-3)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **PAULO ROBERTO DE SOUZA VARGAS**
RECORRENTE : **SANDRA DE FATIMA BARTOLE VARGAS**
ADVOGADO : **EMANUEL ARAÚJO DE AZEVEDO ANTUNES - MG082536**
RECORRIDO : **IGREJA EVANGELICA DEUS E AMOR PENTECOSTAL**
ADVOGADO : **DANIEL CAMPANA REZENDE - MG193551**
RECORRIDO : **MUNICÍPIO DE LEOPOLDINA**
ADVOGADOS : **DANILO FERREIRA SOUZA RUAS - MG201454**
 JOAO BATISTA DE OLIVEIRA FILHO - MG020180

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão que negou provimento à apelação e não acolheu embargos de declaração, mantendo a improcedência da ação de usucapião extraordinária.
2. A controvérsia diz respeito à ação de usucapião extraordinária, em que se pleiteia o reconhecimento da aquisição da propriedade da área descrita na inicial e a expedição de título de domínio, com fundamento no art. 1.238, caput, do Código Civil.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido de usucapião e fixou honorários em 10% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa pela gratuidade de justiça.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 12% sobre o valor da causa; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação

jurisdicional por omissão quanto ao aspecto temporal da posse exclusiva, em violação aos arts. 1.022 II e 489 § 1º IV do CPC; (ii) saber se a natureza declaratória da sentença de usucapião, com efeitos *ex tunc*, impõe a reforma do acórdão; (iii) saber se o acórdão violou o art. 1.238 do CC ao concluir pela ausência de *animus domini* e de posse mansa e pacífica; e (iv) saber se os embargos declaratórios prequestionaram a matéria federal nos termos do art. 1.025 do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem examina os requisitos da usucapião extraordinária, distingue posse com *animus domini* de mera servidão de passagem e fundamenta a conclusão pela ausência dos requisitos legais.

7. A pretensão de infirmar a conclusão sobre uso compartilhado e ausência de *animus domini* demanda reexame do conjunto probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

8. A natureza declaratória da sentença de usucapião não dispensa a comprovação fática dos requisitos do art. 1.238 do CC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão examina os requisitos da usucapião extraordinária e fundamenta a conclusão pela ausência de *animus domini* e posse exclusiva. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ, vedando o reexame fático-probatório para reconhecer usucapião ou infirmar a conclusão sobre servidão de passagem e uso compartilhado.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022 II, 489 § 1º IV, 1.025, 85 § 11; CC, art. 1.238.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 118360/SP, relator Ministro Vasco Della Giustina, Terceira Turma, julgado em 2/2/2011.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por PAULO ROBERTO DE SOUZA VARGAS e por SANDRA DE FÁTIMA BARTOLE VARGAS, com

fundamento no art. 105, III, *a, c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em apelação cível nos autos de ação de usucapião extraordinária.

O julgado foi assim ementado (fl. 319):

RECURSO DE APELAÇÃO - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - ARTIGO 1.238 DO CC - REQUISITOS AUSENTES - SENTENÇA CONFIRMADA. A aquisição da propriedade de imóvel por usucapião extraordinário depende da coexistência dos requisitos elencados no artigo 1.238, do Código Civil. Não restando comprovados os requisitos necessários à aquisição da propriedade por usucapião extraordinário, deve ser mantida a sentença que julgou improcedente o pedido inicial.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 363):

EMBARGOS DECLARATÓRIOS - ART. 1022 NCPC - INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO E/OU OBSCURIDADE E ERRO MATERIAL - PREQUESTIONAMENTO - NÃO ACOLHIMENTO - Ainda que voltados ao prequestionamento, para fins de interposição de recurso especial ou extraordinário, devem os embargos respeitar os requisitos previstos no art. 1022, do Novo Código de Processo Civil.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

- a) 1.022, II, do Código de Processo Civil, porque o acórdão deixou de enfrentar ponto relevante devolvido nos embargos de declaração, consistente na análise do aspecto temporal da posse exclusiva e pretérita sobre a área, anterior à construção da igreja, configurando negativa de prestação jurisdicional;
- b) 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, pois a fundamentação não apreciou questão capaz de, em tese, alterar o resultado do julgamento, omitindo-se quanto aos efeitos ex tunc da sentença de usucapião e à consumação da prescrição aquisitiva demonstrada por prova testemunhal;
- c) 1.238 do Código Civil, visto que o acórdão negou vigência ao dispositivo ao concluir pela ausência de requisitos da usucapião extraordinária, apesar da posse mansa, pacífica, contínua e com animus domini por prazo superior ao legal, já

consumada antes da utilização concomitante da área como servidão de passagem;

d) 1.025 do Código de Processo Civil, porquanto os embargos de declaração opostos visaram suprir omissão e prequestionar a matéria federal necessária ao conhecimento do recurso, e, ao final.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação do Superior Tribunal de Justiça sobre a natureza declaratória da sentença de usucapião e seus efeitos *ex tunc*, citando como paradigmas o REsp 1.818.564 e o REsp 118360/SP, no qual se assentou que a sentença de usucapião possui natureza declaratória, com oponibilidade *erga omnes* e efeitos retroativos desde a consumação da prescrição aquisitiva (fls. 388-392).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a negativa de prestação jurisdicional, se anule o acórdão recorrido e se determine o retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que se profira novo julgamento, enfrentando o aspecto temporal da posse pretérita e a consumação da prescrição aquisitiva à luz das provas; requer ainda o provimento do recurso para que se julgue procedente o pedido de usucapião extraordinária, ante o preenchimento dos requisitos do art. 1.238 do Código Civil (fls. 395-396).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de usucapião extraordinária em que a parte autora pleiteou o reconhecimento da aquisição da propriedade da área descrita na inicial, afirmando posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* por prazo superior a quinze anos, utilização da área como passagem para acesso à residência e guarda de veículos, e a expedição de título de domínio nos termos do art. 1.238, *caput*, do Código Civil (fls. 321-322).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido de usucapião, por entender desatendidos os requisitos fáticos e jurídicos, condenando a parte autora ao pagamento de custas e honorários fixados em 10% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa em razão da gratuidade de justiça (fl. 320).

A Corte estadual, em apelação cível, negou provimento ao recurso, mantendo integralmente a sentença por seus fundamentos, reconhecendo tratar-se de área utilizada como servidão de passagem por autores e ré, concluindo pela ausência dos requisitos do art. 1.238 do Código Civil e majorando os honorários para 12% sobre o valor da causa (fls. 321-323).

II – Da alegada violação aos arts. 1.022, inciso II, e 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil

Os recorrentes alegam que o acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais incorreu em omissão ao não analisar "o aspecto temporal da utilização exclusiva da servidão de passagem" pelos requerentes há mais de 20 anos, período anterior à própria existência da igreja requerida.

Sustentam que tal omissão caracterizaria negativa de prestação jurisdicional, violando os arts. 1.022, inciso II, e 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil.

A alegação não procede.

O Tribunal *a quo* examinou detidamente os requisitos da usucapião extraordinária previstos no art. 1.238 do Código Civil, especialmente o *animus domini*, concluindo pela sua ausência com base na prova testemunhal produzida nos autos.

Conforme consignado no acórdão recorrido: "foram as testemunhas uníssonas em afirmar que a área descrita é utilizada para a passagem de várias pessoas, tendo a testemunha de nome Elaine Aparecida de Almeida Silva Junqueira afirmado que conhece a área há aproximadamente 30 anos, frequenta a

casa dos apelantes e, assim como o autor, costuma parar o seu carro ali, levando a crer que, de fato, trata-se de área de uso comum".

O tribunal estadual fundamentou adequadamente sua decisão ao distinguir entre posse com *animus domini* e mera utilização de servidão de passagem, registrando que "a servidão de passagem não obsta a aquisição de propriedade por usucapião, porquanto são direitos reais que não se repelem, ao contrário, coexistem. Entretanto, restaram ausentes os requisitos necessários para o reconhecimento da usucapião extraordinária, previstos no artigo 1.238 do Código Civil".

A questão temporal suscitada pelos recorrentes foi implicitamente analisada quando o tribunal examinou a prova testemunhal e concluiu pelo uso compartilhado da área desde sempre, incompatível com a posse exclusiva exigida para a usucapião.

Não há, portanto, violação aos arts. 1.022, inciso II, e 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil.

III – Da alegada violação ao art. 1.238 do Código Civil

No tocante à alegada violação ao art. 1.238 do Código Civil, a pretensão dos recorrentes esbarra na vedação ao reexame de matéria fático-probatória.

Os recorrentes sustentam que teria havido posse exclusiva da área por mais de 20 anos, anterior à própria existência da igreja, invocando a natureza declaratória da sentença de usucapião e seus efeitos *ex tunc*, conforme o precedente REsp 118.360/SP (Rel. Ministro Vasco Della Giustina, Terceira Turma, DJe de 2/2/2011).

Embora correto o entendimento sobre a natureza declaratória da usucapião, tal questão jurídica não afasta a necessidade de demonstração fática dos requisitos legais, especialmente o *animus domini* e a posse mansa e pacífica.

Para acolher a tese recursal de que teria havido período de posse exclusiva anterior ao uso pela igreja, seria necessário nova valoração da prova testemunhal produzida nos autos, o que é vedado pela súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

O Tribunal de origem, com base nos depoimentos colhidos, concluiu que sempre houve uso compartilhado da área, sendo expressivo o depoimento da testemunha Wiles Faustino Teodoro, que "afirmou que a área é passagem para os frequentadores da igreja, e afirmou ainda, que a manutenção da referida área (limpeza) é realizada pelos colaboradores da apelada, fato que contradiz o alegado *animus domini* dos autores".

A conclusão de que "trata-se tão somente de servidão de passagem, utilizada tanto pelos autores, como pelo réu" decorreu da análise do conjunto probatório, não sendo possível sua revisão em sede de recurso especial.

Rever tal conclusão demandaria novo exame das provas, o que não é possível na via especial.

IV – Conclusão

Pelo exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 15% sobre o valor atualizado da causa.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.165.824 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0316843-3

Número de Origem:

10000222852170003 50023106820208130384

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PAULO ROBERTO DE SOUZA VARGAS

RECORRENTE : SANDRA DE FATIMA BARTOLE VARGAS

ADVOGADO : EMANUEL ARAÚJO DE AZEVEDO ANTUNES - MG082536

RECORRIDO : IGREJA EVANGELICA DEUS E AMOR PENTECOSTAL

ADVOGADO : DANIEL CAMPANA REZENDE - MG193551

RECORRIDO : MUNICÍPIO DE LEOPOLDINA

ADVOGADOS : JOAO BATISTA DE OLIVEIRA FILHO - MG020180

DANILO FERREIRA SOUZA RUAS - MG201454

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026