



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2736821 - RS(2024/0331740-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : DIONATHAN DA CRUZ PEZENTI
AGRAVANTE : EDITE DA CRUZ
AGRAVANTE : JONAS ADAO PEZENTI
ADVOGADO : IVAN BATISTA - RS067790
AGRAVADO : GIOVANI CHEUICHE PESENTI
AGRAVADO : JONIA PEZENTI
AGRAVADO : MARIA CRISTINA CHEUICHE PESENTI
AGRAVADO : TAIS CHEUICHE PESENTI
AGRAVADO : TATIANA CHEUICHE PESENTI
ADVOGADO : RAFAEL DE FREITAS BITTENCOURT - RS098258
INTERES. : JONIA PEZENTI

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE PRECÁRIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutia a possibilidade de reconhecimento de usucapião extraordinária em favor da recorrente.

2. A sentença de origem reconheceu a usucapião extraordinária, mas o Tribunal de Justiça reformou a decisão, entendendo que a posse exercida pela recorrente não preenchia o requisito do *animus domini*, sendo precária e decorrente de cessão gratuita e posterior contrato de locação.

3. A parte agravante sustenta que os requisitos para o conhecimento e provimento do recurso especial estão presentes, enquanto a parte agravada defende a manutenção do julgado.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a posse exercida pela recorrente preenche os requisitos para o reconhecimento da usucapião extraordinária, especialmente o *animus domini*, e se é possível reexaminar o conjunto fático-probatório em sede de recurso especial.

III. Razões de decidir

5. O reconhecimento da usucapião extraordinária exige a comprovação de posse com *animus domini*, de forma contínua, mansa e pacífica, o que não foi demonstrado no caso concreto, conforme entendimento do Tribunal de origem.

6. A análise do recurso especial demandaria o reexame de fatos e provas, como o contrato de locação, o contexto da cessão inicial e os depoimentos testemunhais, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

7. A função uniformizadora do recurso especial não permite sua utilização para rejugamento do contexto fático-probatório, sendo inviável a revisão da qualificação jurídica da posse feita pelo Tribunal de origem.

IV. Dispositivo

8. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2736821 - RS(2024/0331740-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **DIONATHAN DA CRUZ PEZENTI**
AGRAVANTE : **EDITE DA CRUZ**
AGRAVANTE : **JONAS ADAO PEZENTI**
ADVOGADO : **IVAN BATISTA - RS067790**
AGRAVADO : **GIOVANI CHEUICHE PESENTI**
AGRAVADO : **JONIA PEZENTI**
AGRAVADO : **MARIA CRISTINA CHEUICHE PESENTI**
AGRAVADO : **TAIS CHEUICHE PESENTI**
AGRAVADO : **TATIANA CHEUICHE PESENTI**
ADVOGADO : **RAFAEL DE FREITAS BITTENCOURT - RS098258**
INTERES. : **JONIA PEZENTI**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE PRECÁRIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutia a possibilidade de reconhecimento de usucapião extraordinária em favor da recorrente.

2. A sentença de origem reconheceu a usucapião extraordinária, mas o Tribunal de Justiça reformou a decisão, entendendo que a posse exercida pela recorrente não preenchia o requisito do *animus domini*, sendo precária e decorrente de cessão gratuita e posterior contrato de locação.

3. A parte agravante sustenta que os requisitos para o conhecimento e provimento do recurso especial estão presentes, enquanto a parte agravada defende a manutenção do julgado.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a posse exercida pela recorrente preenche os requisitos para o reconhecimento da usucapião extraordinária, especialmente o *animus domini*, e se é possível reexaminar o conjunto fático-probatório em sede de recurso especial.

III. Razões de decidir

5. O reconhecimento da usucapião extraordinária exige a comprovação de posse com *animus domini*, de forma contínua, mansa e pacífica, o que não foi demonstrado no caso concreto, conforme entendimento do Tribunal de origem.

6. A análise do recurso especial demandaria o reexame de fatos e provas, como o contrato de locação, o contexto da cessão inicial e os depoimentos testemunhais, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

7. A função uniformizadora do recurso especial não permite sua utilização para rejugamento do contexto fático-probatório, sendo inviável a revisão da qualificação jurídica da posse feita pelo Tribunal de origem.

IV. Dispositivo

8. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por EDITE DA CRUZ PEZENTI E SUCESSORES DE JONAS ADÃO PEZENTI contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. POSSE (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. CONTRATO DE COMODATO. RESPONSABILIDADE DO COMODATÁRIO PELAS DESPESAS DE FRUIÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL E PELO PAGAMENTO DO IPTU. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. 1. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. CONSOANTE DISPOSTO NOS ART. 558, 561 E 562 DO CPC, TRATANDO-SE DE AÇÃO DE FORÇA NOVA, A CONCESSÃO LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DEPENDE DA DEMONSTRAÇÃO: I) DA POSSE; II) DO ESBULHO; III) DA DATA DO ESBULHO; E IV) DA PERDA EFETIVA DA POSSE. CONFORME SÚMULA Nº 237 DO STF, É LÍCITO AO RÉU SUSCITAR E DEFESA EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. TODAVIA, É SEU O ÔNUS DE COMPROVAR O PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELA PRÉSCRIÇÃO AQUISITIVA. CASO CONCRETO EM QUE A POSSE EXERCIDA PELO RÉU ERA FRUTO DE CONTRATO DE COMODATO CELEBRADO COM O PROPRIETÁRIO REGISTRAL, SEU IRMÃO. SITUAÇÃO EM QUE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE COMODATO DE FORMA LIVRE E CONSCIENTE PELO DEMANDADO INFIRMA A POSSE AD

USUCAPIONEM QUE ALEGOU EXERCER SOBRE O IMÓVEL EM PERÍODO ANTERIOR, NÃO SENDO POSSÍVEL ACOLHER A EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. HIPÓTESE EM QUE OS AUTORES SÃO SUCESSORES UNIVERSAIS DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL E COMODANTE DO IMÓVEL, QUE GOZAVA DE POSSE INDIRETA, E, EM TAL CONDIÇÃO, ADQUIRIRAM A POSSE COM OS MESMOS CARACTERES, ASSISTINDO-LHES O DIREITO DE EXIGIR A RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL CONFERIDO EM COMODATO. ESBULHO POSSESSÓRIO EVIDENCIADO QUE SE AFIGURA INCONTROVERSO, NA MEDIDA EM QUE O RÉU FOI NOTIFICADO EM DUAS OPORTUNIDADES PARA DESOCUPAR O IMÓVEL E QUEDOU INERTE. SENTENÇA QUE COMPORTA REFORMA PARA AFASTAR A EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO E REINTEGRAR OS AUTORES NA POSSE DO IMÓVEL LITIGIOSO. 2. CONTRATO DE COMODATO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. IPTU. CONFORME DICÇÃO DO ART. 584 DO CC O COMODATÁRIO NÃO PODERÁ JAMAIS RECOBRAR DO COMODANTE AS DESPESAS FEITAS COM O USO E GOZO DA COISA EMPRESTADA. NO CASO EM APREÇO, O RÉU SE OBRIGOU A EFETUAR O PAGAMENTO DE TODAS AS DESPESAS RELATIVAS À FRUIÇÃO DO IMÓVEL, INCLUSIVE A TÍTULO DE IPTU, CONFORME CLÁUSULA SÉTIMA DO CONTRATO DE COMODATO. LOGO, DEVE SER MANTIDA A CONDENAÇÃO DO RÉU À RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELOS AUTORES A TAL TÍTULO. APELO DO RÉU DESPROVIDO. APELO DOS AUTORES PROVIDO.” (e-STJ, fls. 481)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 536-541).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação do art. 1.238, *caput* e parágrafo único, do Código Civil, pois teria havido negativa indevida da usucapião extraordinária arguida em defesa, apesar de posse contínua, sem oposição e com *animus domini* por mais de quinze anos, além de moradia habitual que teria reduzido o prazo para dez anos.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 603).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial não encontra em seu caminho nenhum dos óbices do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. É dizer, o recurso de agravo atende aos requisitos de admissibilidade, não se acha prejudicado e impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do especial.

Assim, autorizado pelo art. 1.042, §5º, do CPC, promovo o julgamento do agravo conjuntamente com o recurso especial, passando a analisar, doravante, os fundamentos do especial.

O Tribunal de origem, com base na análise das provas, consignou que a posse exercida pelos recorrentes decorria de contrato de comodato firmado em 02/02/2000. O acórdão recorrido transcreveu, inclusive, a **Cláusula Segunda** do instrumento, na qual o recorrente "*reconheceu expressamente que 'o Comodante é o legítimo proprietário e ele nada quer do mesmo nem de seus herdeiros'*":

"Analisando os autos de origem, constata-se que JONEI DOMINGOS CAVALI PESENTI, antigo proprietário registral, celebrou contrato de comodato com o demandado JONAS em 02/02/2000, tendo por objeto o imóvel litigioso pelo prazo de 10 (dez) anos, como deflui da interpretação conjunta das cláusulas primeira, segunda e terceira: [...] Consoante previsão da cláusula segunda, JONAS reconheceu expressamente que 'o Comodante é o legítimo proprietário e ele nada quer do mesmo nem de seus herdeiros'. [...] Como se observa, a posse exercida pelo demandado sobre o imóvel era precária por que adquirida por intermédio de contrato de comodato, no qual é insita a obrigação de o comodatário, ao término do prazo ou quando solicitada pelo comodante, restituir a coisa."

Nesse contexto, a Corte *a quo* aplicou corretamente o entendimento de que a assinatura do contrato, após suposto período de posse anterior, esvazia o *animus domini*. Mais do que isso, o acórdão fundamentou que a conduta do recorrente de alegar usucapião após assinar contrato reconhecendo a propriedade alheia configura **comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*)**, vedado pelo princípio da boa-fé objetiva (art. 421 do CC).

Quanto à alegação dos recorrentes de que os autores "jamais tiveram posse" do bem, o acórdão recorrido aplicou com acerto o **Princípio da *Saisine*** (art. 1.784 do CC). O Tribunal esclareceu que, embora o proprietário original (comodante) não exercesse a posse direta, ele detinha a posse indireta (art. 1.197 do CC), a qual foi transmitida automaticamente aos seus herdeiros (ora recorridos) no momento da abertura da sucessão, com os mesmos caracteres.

Assim, a via da reintegração de posse era adequada, pois os herdeiros receberam a posse indireta e foram esbulhados no momento em que os comodatários se recusaram a devolver o imóvel após notificação.

Por fim, a tese de que o contrato seria uma "simulação" ou "engodo" para mascarar a realidade fática esbarra na Súmula 7/STJ. O Tribunal de origem foi taxativo ao afirmar que o recorrente *"não suscita a caracterização de qualquer vício de consentimento... tampouco produziu qualquer prova para demonstrar que o negócio jurídico foi celebrado de forma fraudulenta"*.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. POSSE PRECÁRIA. MODIFICAÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO

RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutia a possibilidade de reconhecimento de usucapião extraordinária em favor da recorrente.

2. A sentença de origem reconheceu a usucapião extraordinária, mas o Tribunal de Justiça reformou a decisão, entendendo que a posse exercida pela recorrente não preenchia o requisito do animus domini, sendo precária e decorrente de cessão gratuita e posterior contrato de locação.

3. A parte agravante sustenta que os requisitos para o conhecimento e provimento do recurso especial estão presentes, enquanto a parte agravada defende a manutenção do julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a posse exercida pela recorrente preenche os requisitos para o reconhecimento da usucapião

extraordinária, especialmente o animus domini, e se é possível reexaminar o conjunto fático-probatório em sede de recurso especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O reconhecimento da usucapião extraordinária exige a comprovação de posse com animus domini, de forma contínua, mansa e pacífica, o que não foi demonstrado no caso concreto, conforme entendimento do Tribunal de origem.

6. A análise do recurso especial demandaria o reexame de fatos e provas, como o contrato de locação, o contexto da cessão inicial e os depoimentos testemunhais, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

7. A função uniformizadora do recurso especial não permite sua utilização para rejugamento do contexto fático-probatório, sendo inviável a revisão da qualificação jurídica da posse feita pelo Tribunal de origem.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

*(AREsp n. 2.987.095/MS, relatora Ministra **Daniela Teixeira**, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025, - destaquei.)*

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE PRECÁRIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo em recurso especial para, em parte, negar provimento ao recurso especial.

2. A parte agravante sustenta violação do art. 1.022, I, do CPC, alegando omissão e contradição no acórdão recorrido, especialmente quanto à análise da litigiosidade entre as partes após o prazo legal de cinco anos para usucapião. Argumenta que preenche os requisitos do art. 1.240 do Código Civil para usucapir o imóvel, exercendo posse direta desde 2009, sem oposição, e não possuindo outro imóvel.

3. A decisão monocrática aplicou o óbice da Súmula n. 7 do STJ, considerando que a análise da transmutações do caráter da posse demandaria reexame de provas.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a posse decorrente de contrato de promessa de compra e venda inadimplido pode ser considerada apta para usucapião extraordinária, e se a análise da transmutações do caráter da posse demanda reexame de provas, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III. Razões de decidir

5. A posse decorrente de contrato de promessa de compra e venda inadimplido é, em regra, precária e desprovida de animus domini, sendo incompatível com a pretensão à aquisição por usucapião.

6. A transmutações da posse precária para uma posse qualificada para usucapião exige demonstração inequívoca de atos exteriores que manifestem a inversão do título da posse, o que não foi comprovado no caso concreto.

7. A simples alegação de prescrição da dívida não converte automaticamente a posse precária em posse ad usucapionem.

8. A análise de transmutações do caráter da posse demanda incursão nos fatos e provas dos autos, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.441.997/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025, destaquei.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE PRECÁRIA. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a agravo em recurso especial em razão da incidência da Súmula n. 7 do STJ.

2. O Tribunal estadual concluiu pela ausência de posse com animus domini, entendendo que a posse da autora sobre o imóvel decorreria de relação locatícia, sem comprovação de alteração da natureza precária.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a posse exercida pela recorrente sobre o imóvel, inicialmente decorrente de contrato de locação, pode ser considerada posse com animus domini para fins de usucapião extraordinária.

III. Razões de decidir

4. O Tribunal de origem concluiu que a posse da recorrente era precária, decorrente de relação locatícia, sem comprovação de atos que demonstrassem a exploração do imóvel em nome próprio ou de abandono do terreno pelo proprietário.

5. A modificação do entendimento do Tribunal de origem demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que a posse com animus domini é requisito essencial para a usucapião extraordinária, não se configurando em casos de mera tolerância ou permissão do proprietário.

IV. Dispositivo e tese

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.637.147/SC, relator Ministro **João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025, destaquei.)

Ante o exposto, conheço do agravo para **negar provimento** ao recurso especial.

Majoro os honorários, a teor do art. 85, § 11, do CPC, em 1% (um por cento), observada a suspensão da exigibilidade decorrente da justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.736.821 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0331740-6

Número de Origem:

50000954420208210046 50187912420208217000

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DIONATHAN DA CRUZ PEZENTI

AGRAVANTE : EDITE DA CRUZ

AGRAVANTE : JONAS ADAO PEZENTI

ADVOGADO : IVAN BATISTA - RS067790

AGRAVADO : GIOVANI CHEUICHE PESENTI

AGRAVADO : JONIA PEZENTI

AGRAVADO : MARIA CRISTINA CHEUICHE PESENTI

AGRAVADO : TAIS CHEUICHE PESENTI

AGRAVADO : TATIANA CHEUICHE PESENTI

ADVOGADO : RAFAEL DE FREITAS BITTENCOURT - RS098258

INTERES. : JONIA PEZENTI

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

TERMO

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

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

Brasília, 09 de março de 2026