



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2767131 - GO (2024/0385290-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **IMOBILIÁRIA YTAPUÃ LTDA**
ADVOGADOS : **WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390**
: **SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540**
AGRAVADO : **FRANCISCA CANDIDA MACHADO**
ADVOGADOS : **MÁRIO FERNANDO CAMOZZI - GO005020**
: **CLÁUDIO RODARTE CAMOZZI - GO018727**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DA AÇÃO reivindicatória. REVISÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. Controvérsia acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional e da presença dos requisitos da ação reivindicatória.

2. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

3. O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu pela ausência dos requisitos da ação reivindicatória.

4. Inviabilidade, ante o óbice da Súmula 7/STJ, de reversão da conclusão do Tribunal de origem, por demandar reexame de fatos e provas dos autos. Precedente.

Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2767131 - GO(2024/0385290-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA YTAPUÃ LTDA
ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540
AGRAVADO : FRANCISCA CANDIDA MACHADO
ADVOGADOS : MÁRIO FERNANDO CAMOZZI - GO005020
CLÁUDIO RODARTE CAMOZZI - GO018727

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DA AÇÃO reivindicatória. REVISÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. Controvérsia acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional e da presença dos requisitos da ação reivindicatória.

2. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

3. O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu pela ausência dos requisitos da ação reivindicatória.

4. Inviabilidade, ante o óbice da Súmula 7/STJ, de reversão da conclusão do Tribunal de origem, por demandar reexame de fatos e provas dos autos. Precedente.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por IMOBILIÁRIA YTAPUÃ LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria na qual neguei provimento ao seu agravo em recurso especial.

Extrai-se dos autos que o recurso especial foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS assim ementado (fl. 848):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REIVINDICATÓRIA.
ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DO

TANTUM DEVOLUTUM QUANTUM APELATUM. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA. POSSE JUSTA. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE NA AÇÃO REIVINDICATÓRIA. APELAÇÕES CÍVEIS CONHECIDAS E DESPROVIDAS. SENTENÇA MANTIDA.

1. O pedido recursal impõe os limites do julgamento, aplicando-se o princípio do tantum devolutum quantum appellatum, de modo que o julgamento proferido pelo Tribunal substituirá a decisão impugnada somente no que tiver sido objeto de recurso, nos termos do art. 1.008, do CPC/15.

2. A ação reivindicatória visa a restituição da posse do dono sobre a coisa, amparada pelo art. 1.228 do Código Civil, segundo o qual o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

3. Para a procedência da ação reivindicatória, é exigida a demonstração dos seguintes requisitos: que o autor tenha a titularidade do domínio sobre o bem reivindicando; que a coisa esteja devidamente individualizada; e que esteja injustamente em poder do réu; não evidenciado qualquer um dos requisitos acima informados a improcedência do pedido reivindicatório é providência necessária.

4. A ação de usucapião, embora não mais seja submetida a um procedimento especial pelo novo CPC, possui várias particularidades em seu processamento que a torna incompatível com a dedução em pleito reconvencional.

5. Devem ser majorados os honorários advocatícios em razão do desprovimento da apelação cível.

APELAÇÕES CÍVEIS CONHECIDAS E DESPROVIDAS. SENTENÇA MANTIDA.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 880-887).

Em suas razões, a parte agravante persiste na tese de ocorrência de negativa de prestação jurisdicional.

Defende também a inaplicabilidade do óbice da Súmula 7/STJ. Aduz que para o acolhimento do seu recurso basta a reavaliação dos fatos.

Postula o provimento deste agravo.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 1.008-1.015).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

Em relação à ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, a controvérsia foi solucionada com a aplicação do direito que os julgadores entenderam cabível à hipótese. Foram indicados, de maneira clara e fundamentada, os motivos que formaram a sua convicção acerca da ausência dos requisitos da ação reivindicatória, ainda que de forma contrária à pretensão da parte agravante.

O tribunal de origem se pronunciou acerca dos pontos essenciais à solução da controvérsia, afastando os argumentos deduzidos que, em tese, seriam capazes de infirmar a conclusão adotada.

Com efeito, cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declarando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pela parte recorrente não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

Insubsistente, portanto, a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

No mesmo sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA (CF, ART. 93, IX; CPC, ART. 489, § 1º). COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL. INCLUSÃO DE CREDORA FIDUCIÁRIA NO POLO PASSIVO. IMPOSSIBILIDADE SEM PARTICIPAÇÃO NA FASE COGNITIVA. DISTINÇÃO ENTRE RESPONSABILIDADE MATERIAL E EXECUÇÃO DO TÍTULO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO COMPROVAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o julgador apresenta fundamentação suficiente para sustentar sua decisão, ainda que desfavorável à parte recorrente.

2. A natureza propter rem das despesas condominiais não autoriza a inclusão da credora fiduciária no polo passivo da execução, sem que esta tenha participado da fase de conhecimento.

3.

A responsabilidade material pelos débitos do imóvel não se confunde com a responsabilidade pelo débito reconhecido no título executivo judicial.

4. Dissídio jurisprudencial não demonstrado, por tratarem os precedentes invocados de hipóteses de cobrança autônoma após a consolidação da propriedade, distintas da pretensão de redirecionar a execução de título judicial formado contra outra parte.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

No mérito, a convicção do Tribunal de origem acerca da ausência dos requisitos da ação reivindicatória decorreu da análise do conjunto fático-probatório dos autos, como se infere do seguinte excerto do acórdão recorrido (fls. 842-846):

A autora, ora apelante, reivindica a posse do imóvel objeto da lide; opõe-se ao argumento de que sua atual detentora reúne os requisitos para a aquisição por meio da usucapião extraordinária; e requer a condenação dos requeridos no pagamento pela fruição indevida do bem. Com efeito, é de lembrar-se que a ação reivindicatória visa a restituição da posse do dono sobre a coisa, amparada pelo do art. 1.228 Código Civil, segundo o qual "o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha". Trata-se, portanto, de uma ação de natureza real que possui fundamento no direito de sequência, sendo legitimado para a sua propositura o proprietário destituído da posse, em face do não proprietário que a detém de forma injusta. [...] Assim, para a procedência da ação reivindicatória, é exigida a demonstração dos seguintes requisitos: i) que o autor tenha a titularidade do domínio sobre o bem reivindicando; ii) que a coisa esteja devidamente individualizada; e iii) que esteja injustamente em poder do réu. [...] No caso, os pedidos iniciais foram julgados improcedentes, sob o argumento de que, à época da propositura da presente ação, a requerida - atual ocupante do imóvel - já havia reunido as condições necessárias para aquisição do bem por usucapião extraordinária qualificada pela moradia da posseira. Depreende-se, pois, que a usucapião extraordinária pressupõe o exercício da posse contínua e incontestada pelo prazo de 15 (quinze) anos, reduzido a 10 (dez) na hipótese de moradia habitual ou realização de obras e serviços de caráter produtivo, a despeito de justo título e boa-fé. Diante disso, para que pudesse ser levada a efeito a usucapião como matéria de defesa, tendo em vista a distribuição do ônus da prova prevista pelo do art. 373 CPC, incumbiria à parte requerida provar o exercício de sua posse sobre o imóvel reivindicado, como dono, pelo prazo legal, sem interrupção nem oposição. Assim, compulsando os autos, constata-se que as partes formalizaram contrato de compra e venda do imóvel objeto da lide, em 2003 e, em houve o rompimento da 19/02/2005, relação contratual, diante do inadimplemento da apelada Francisca. No referido momento, iniciou-se o termo inicial para a aquisição originária da propriedade, com o início dos atos de posse mansa e pacífica. Anote-se, por oportuno, que a primeira apelante não coligiu ao feito qualquer evidência de que tenha, de fato, instado Francisca a desocupar o bem, de modo a evidenciar incontestavelmente a posse injusta e resistida alegada na petição inicial e recursal. Pondere-se, ainda, que essa comprovação competia a Imobiliária, pois inerente ao ônus de comprovar

o direito por ela alegado. Frise-se que a posse mansa, pacífica e ininterrupta se estendeu até a data da citação, quando então se tornou inconteste a pretensão resistida da sociedade empresária. Não há falar-se que a posse iniciou-se somente a partir do registro do IPTU em nome da apelada (ano de 2008). Isso porque a alteração do nome do contribuinte perante os órgãos oficiais fiscais não altera a realidade fática concernente na ocupação pacífica já mencionada. Além disso, a apelada Francisca apresentou comprovantes de pagamento do tributo em referência atinentes a anos anteriores a 2008, provas que, aliadas aos depoimentos testemunhais coligidos ao feito, demonstram que o animus domini suficiente para reconhecer a improcedência do pedido reivindicatório. 2.2. Da alegação de usucapião como matéria de defesa em ação reivindicatória como requisito suficiente para a declaração da aquisição originária da propriedade Inegável que a parte ré da ação reivindicatória pode, como matéria de defesa, arguir a prescrição aquisitiva do bem, mas apenas com o propósito de afastar a pretensão do autor daquela ação. É que, enquanto na ação reivindicatória discute-se a propriedade, na ação de usucapião discute-se a posse do bem, tendo as ações, portanto, ritos e procedimentos próprios, totalmente distintos entre si, consoante bem delineado na sentença recorrida. Aclare-se que a ação de usucapião, embora não mais seja submetida a um procedimento especial pelo novo CPC, possui várias particularidades em seu processamento que a torna incompatível com a dedução em pleito reconvenicional. O pretense usucapiente deverá requerer a citação de todos os confinantes do imóvel e a citação por edital de eventuais terceiros interessados (arts. 246, § 3º, e 259, inciso I, do CPC), o que, por evidente, não se exige em uma ação que tramita integralmente pelo procedimento comum, como a reivindicatória. E, como se sabe, um dos pressupostos da admissibilidade da reconvenção é, justamente, a compatibilidade de ritos. [...] Assim, em que pese os termos da Súmula n. 237 do STF, quanto à possibilidade de invocar a usucapião como matéria de defesa, não é possível desenvolver-se pedido próprio de declaração de domínio do imóvel por usucapião, seja na contestação, seja por meio de reconvenção, por se tratar de pedido de natureza declaratória, que demanda rito especial para seu reconhecimento.

A revisão dessa conclusão do acórdão para acolher a pretensão recursal, ou seja, para reconhecer a presença dos requisitos da ação reivindicatória, demandaria o reexame de fatos e provas dos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

A tese defendida nas razões recursais não está a exigir do STJ a emissão de um juízo acerca da existência ou não de ofensa a tratado ou lei federal, mas sim a base fática sobre a qual se fundou o acórdão recorrido.

A propósito:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUDIÊNCIA. DEPOIMENTO PESSOAL DA PARTE RÉ. NÃO COMPARECIMENTO. CONFISSÃO FICTA. PRECEDENTES. PRESUNÇÃO RELATIVA. REVISÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. VERIFICAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS PARA A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. QUESTÃO SOLUCIONADA A PARTIR DA ANÁLISE DAS PROVAS DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de usucapião extraordinária de imóvel urbano, cujo pedido foi julgado improcedente nas instâncias de origem.

2. A confissão ficta conduz a uma presunção relativa de veracidade, passível, todavia, de sucumbir frente aos demais elementos de prova existentes nos autos, uma vez que figura no nosso sistema processual o princípio do livre convencimento motivado. Precedentes.

3. Ademais, no caso, alterar a valoração do acórdão recorrido sobre as consequências do não comparecimento da parte à audiência esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. Rever o entendimento do Tribunal estadual quanto à presença, ou não, dos requisitos da ação de usucapião intentada na origem demandaria, necessariamente, nova incursão nas circunstâncias fáticas da causa, o que não se admite nesta fase excepcional, em observância à Súmula n. 7 desta Corte.

5. Agravo interno provido.

Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial, negando-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.997.205/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 16/12/2025.)

A esta Corte não é dado fugir do contexto fático definitivamente delineado nas instâncias ordinárias, tampouco é possível perquirir, a partir da leitura de peças processuais, se os fatos ocorreram de forma diferente daquela apresentada no acórdão recorrido como espera a parte agravante.

Dessa forma, não há como afastar o óbice da Súmula 7/STJ.

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.767.131 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0385290-0

Número de Origem:
529738195 52973819520168090051

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA YTAPUÃ LTDA

ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390

SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540

PEDRO HENRIQUE DE AQUINO DUARTE - DF074589

AGRAVADO : FRANCISCA CANDIDA MACHADO

ADVOGADOS : MÁRIO FERNANDO CAMOZZI - GO005020

CLÁUDIO RODARTE CAMOZZI - GO018727

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA YTAPUÃ LTDA

ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390

SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540

AGRAVADO : FRANCISCA CANDIDA MACHADO

ADVOGADOS : MÁRIO FERNANDO CAMOZZI - GO005020

CLÁUDIO RODARTE CAMOZZI - GO018727

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026