



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2846653 - MT
(2025/0032035-1)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : FERNANDA BORGES LIMA
ADVOGADOS : VANDERLEI CHILANTE - MT003533A
ALBERTO PERGO CHILANTE - MT012995O
AGRAVADO : SALMEM GUIMARÃES HAMZE
AGRAVADO : ANA LUIZA GUIMARAES HAMZE
AGRAVADO : LENISE NUNES GUIMARAES DA SILVA
ADVOGADOS : VANDERLEI SILVERIO PEREIRA - MT011230B
ELIEMERSON DOUGLAS LANGNER - MT024494B
AGRAVADO : LUIZ GUSTAVO DE SOUZA SALMEN HAMZE
ADVOGADOS : RAFAEL NEPOMUCENO DE ASSIS - MT012093B
VALERIA SOUZA FONTANA DE ASSIS - MT014580

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE. ORIGEM. CONTRATO DE COMODATO. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. POSSE PRECÁRIA. OPOSIÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS. EXISTÊNCIA DE AÇÕES POSSESSÓRIAS ANTERIORES. REQUISITOS PARA A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A posse decorrente de contrato de comodato é precária e exercida em nome de outrem, o que afasta a caracterização do animus domini, requisito essencial para a aquisição da propriedade por usucapião.
2. A existência de interpelação judicial e de ação de reintegração de posse ajuizada pelos proprietários, ainda que em face dos sócios da pessoa jurídica usucapiente, evidencia a oposição à posse e afasta o requisito da posse mansa e pacífica.
3. A revisão das conclusões do Tribunal de origem, que, com base no acervo fático-probatório dos autos, entendeu pela ausência dos requisitos necessários à configuração da usucapião extraordinária, encontra óbice na Súmula 7 do STJ.
4. 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao 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, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2846653 - MT(2025/0032035-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **FERNANDA BORGES LIMA**
ADVOGADOS : **VANDERLEI CHILANTE - MT003533**
 ALBERTO PERGO CHILANTE - MT012995
AGRAVADO : **SALMEM GUIMARÃES HAMZE**
AGRAVADO : **ANA LUIZA GUIMARAES HAMZE**
AGRAVADO : **LENISE NUNES GUIMARAES DA SILVA**
ADVOGADOS : **VANDERLEI SILVERIO PEREIRA - MT011230**
 ELIEMERSON DOUGLAS LANGNER - MT024494
AGRAVADO : **LUIZ GUSTAVO DE SOUZA SALMEN HAMZE**
ADVOGADOS : **RAFAEL NEPOMUCENO DE ASSIS - MT012093**
 VALERIA SOUZA FONTANA DE ASSIS - MT014580

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE. ORIGEM. CONTRATO DE COMODATO. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. POSSE PRECÁRIA. OPOSIÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS. EXISTÊNCIA DE AÇÕES POSSESSÓRIAS ANTERIORES. REQUISITOS PARA A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A posse decorrente de contrato de comodato é precária e exercida em nome de outrem, o que afasta a caracterização do animus domini, requisito essencial para a aquisição da propriedade por usucapião.
2. A existência de interpelação judicial e de ação de reintegração de posse ajuizada pelos proprietários, ainda que em face dos sócios da pessoa jurídica usucapiente, evidencia a oposição à posse e afasta o requisito da posse mansa e pacífica.
3. A revisão das conclusões do Tribunal de origem, que, com base no acervo fático-probatório dos autos, entendeu pela ausência dos requisitos necessários à configuração da usucapião extraordinária, encontra óbice na Súmula 7 do STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FERNANDA BORGES LIMA ME contra decisão singular de minha lavra (fls. 2013-2017), por meio da qual conheci do agravo para negar provimento ao seu recurso especial.

Nas razões do agravo interno (fls. 2021-2027), a agravante sustenta, em síntese, que a decisão agravada partiu de premissa fática equivocada ao considerar a existência de um contrato de comodato verbal, tese que, segundo alega, não foi objeto de instrução processual nos autos da usucapião e decorreria de processo diverso do qual não foi parte. Afirma que, por ser pessoa jurídica com personalidade própria e

distinta da de seus sócios, os atos de oposição praticados contra terceiros, ainda que seus antecessores na posse, não podem macular a posse por ela exercida, a qual alega ser mansa e pacífica. Argumenta que os agravados não se desincumbiram do ônus de provar a oposição direta à sua posse. Por fim, requer a reconsideração da decisão agravada ou o provimento do agravo interno para que seja provido o recurso especial.

Não foram apresentadas impugnações, conforme certidões de fls. 2031-2034.

É o breve relatório.

VOTO

Os argumentos aduzidos no agravo interno não são suficientes para infirmar os fundamentos da decisão agravada, que, portanto, deve ser mantida.

A controvérsia tem origem em ação de usucapião extraordinária ajuizada por FERNANDA BORGES LIMA ME, visando à declaração de domínio sobre uma área de 1.452,62 m², onde se localiza o estabelecimento "Pousada Real Hotel".

O juízo de primeira instância julgou procedente o pedido (fls. 1712-1718), por entender preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária com prazo reduzido.

Interpostos recursos de apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, por unanimidade, deu-lhes provimento para julgar improcedente o pedido, em acórdão assim ementado (fl. 1870):

APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE USUCAPIÃO – AUSENTE A PROVA DOS REQUISITOS DA AÇÃO ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO. Ausente a comprovação da posse ininterrupta e sem oposição, exercida com animus domini, não se fazem presentes os requisitos para a declaração da prescrição aquisitiva (usucapião). Reformada a sentença, impõe-se a inversão do ônus de sucumbência.

Os embargos de declaração opostos pela ora agravante foram rejeitados (fls. 1906-1912).

Seguiu-se a interposição de recurso especial, fundamentado na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, no qual se alegou violação dos arts. 49-A do Código Civil e 506 do Código de Processo Civil. A Vice-Presidência do Tribunal de origem não admitiu o recurso (fls. 1962-1966), o que ensejou a interposição do correspondente agravo em recurso especial.

Na decisão ora agravada (fls. 2013-2017), conheci do agravo para negar provimento ao recurso especial, sob os seguintes fundamentos: a controvérsia não reside nos limites subjetivos da coisa julgada, mas na ausência de comprovação dos requisitos para a usucapião; a posse da recorrente, originada de comodato, é precária

e não provida de animus domini; não ficou demonstrada a transmutação da natureza da posse; e a revisão das conclusões do acórdão recorrido demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

A parte agravante, em suas razões, insiste em que a decisão singular partiu de premissa equivocada ao considerar a existência de comodato e que as ações possessórias movidas contra seus sócios não caracterizam oposição à posse da pessoa jurídica.

A agravante, contudo, não tem razão.

Conforme assinalado na decisão agravada, a questão central para o deslinde da controvérsia não reside na violação aos limites subjetivos da coisa julgada ou na autonomia da pessoa jurídica, mas sim na própria natureza da posse exercida pela empresa recorrente e na manifesta ausência de comprovação dos requisitos indispensáveis à aquisição da propriedade por usucapião, ônus que incumbia à autora, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil.

O Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório, foi categórico ao assentar que a posse exercida pela agravante e seus antecessores originou-se de um contrato de comodato verbal, o que, por si só, afasta o animus domini. Consta do acórdão de apelação (fl. 1865):

O referido imóvel foi cedido em comodato verbal por JOSÉ SALMEM HAMZE FILHO, filho do anterior proprietário, a JOSÉ ALVES DE LIMA, ELSA OLIVEIRA ALVES DE LIMA e seu filho MARCUS JÚNIOR LIMA ALVES, sócio e responsável da empresa autora, quando de sua inscrição comercial sob o nome M.J. LIMA ALVES – ME, com o nome fantasia de Pousada Real Hotel. Tal pacto foi admitido por ambas as partes e declarado pelo construtor do imóvel ANTÔNIO RODRIGUES DA SILVA (ID 205658767 Pág. 24) e pelo corretor ODAIR BUFALO (ID 205658767 Pág. 25).

A posse oriunda de comodato é eminentemente precária, exercida por mera tolerância e liberalidade do proprietário. A transmutação do caráter dessa posse, de precária para posse ad usucapionem, exige a prática de atos inequívocos de oposição ao direito do proprietário, que demonstrem de forma ostensiva a inversão do título possessório. No caso, as instâncias ordinárias não identificaram a ocorrência de tal inversão.

Ademais, o requisito da posse mansa e pacífica também não foi preenchido. O acórdão recorrido destacou a existência de oposição clara e contundente por parte dos proprietários, materializada em uma interpelação judicial no ano de 2008 e no ajuizamento de ação de reintegração de posse em 2009, julgada procedente, com trânsito em julgado. A alegação da agravante de que tais ações foram movidas contra terceiros (seus sócios) e, portanto, não podem prejudicá-la, foi devidamente rechaçada tanto pelo Tribunal de origem, no julgamento dos embargos de declaração (fls. 1906-1912), quanto na decisão singular ora agravada.

A menção a tais processos não teve o condão de estender os efeitos da coisa julgada à agravante, mas sim de evidenciar, como elemento de prova, a ciência inequívoca da empresa e de seus representantes sobre a litigiosidade da posse e a ativa oposição dos proprietários. Ignorar tais fatos sob o argumento da autonomia da pessoa jurídica seria permitir que a estrutura societária servisse de escudo para a perpetuação de uma posse sabidamente contestada e precária, o que contraria o princípio da boa-fé objetiva que deve nortear as relações jurídicas.

O acórdão recorrido concluiu, com base nas provas dos autos, que a posse exercida pela agravante não foi mansa, pacífica, sem interrupção, nem exercida com animus domini pelo lapso temporal exigido em lei. Alterar tal entendimento, para reconhecer o preenchimento dos requisitos da usucapião, demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Os argumentos da agravante, portanto, não são capazes de abalar a solidez da decisão agravada, que se encontra em harmonia com a legislação de regência e a jurisprudência deste Tribunal Superior.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Aglnt no AREsp 2.846.653 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0032035-1

Número de Origem:
00178072220158110003 178072220158110003

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

Relator do Aglnt

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 : FERNANDA BORGES LIMA

ADVOGADOS : VANDERLEI CHILANTE - MT003533

ALBERTO PERGO CHILANTE - MT0129950

AGRAVADO : SALMEM GUIMARÃES HAMZE

AGRAVADO : ANA LUIZA GUIMARAES HAMZE

AGRAVADO : LENISE NUNES GUIMARAES DA SILVA

ADVOGADOS : VANDERLEI SILVERIO PEREIRA - MT011230

ELIEMERSON DOUGLAS LANGNER - MT024494

AGRAVADO : LUIZ GUSTAVO DE SOUZA SALMEN HAMZE

ADVOGADOS : RAFAEL NEPOMUCENO DE ASSIS - MT012093

VALERIA SOUZA FONTANA DE ASSIS - MT014580

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FERNANDA BORGES LIMA

ADVOGADOS : VANDERLEI CHILANTE - MT003533

ALBERTO PERGO CHILANTE - MT0129950

AGRAVADO : SALMEM GUIMARÃES HAMZE

AGRAVADO : ANA LUIZA GUIMARAES HAMZE

AGRAVADO : LENISE NUNES GUIMARAES DA SILVA
ADVOGADOS : VANDERLEI SILVERIO PEREIRA - MT011230
ELIEMERSON DOUGLAS LANGNER - MT024494
AGRAVADO : LUIZ GUSTAVO DE SOUZA SALMEN HAMZE
ADVOGADOS : RAFAEL NEPOMUCENO DE ASSIS - MT012093
VALERIA SOUZA FONTANA DE ASSIS - MT014580

TERMO

A QUARTA 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 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, 01 de junho de 2026