



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2952824 - MS (2025/0198510-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : ROSIMARI GOULART DE OLIVEIRA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
AGRAVADO : OSMAR PEDROSO MARCONDES
AGRAVADO : VENIZA SIMONE DA SILVA SANTOS PEDROSO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
AGRAVADO : IMOBILIARIA MURAKAMI LTDA
ADVOGADOS : GUILHERME CALADO DA SILVA - MS016350
RENATA CALADO DA SILVA - MS013434
INTERES. : GLÓRIA DE FÁTIMA FERNANDES GALBIATI
INTERES. : MARISA NUNES DOS SANTOS RODRIGUES

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. POSSE VICIADA. LITIGIOSIDADE DO IMÓVEL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em Recurso Especial interposto por Rosimari Goulart de Oliveira contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado na inexistência de violação do art. 1.022 do CPC e na incidência do óbice da Súmula 7 do STJ. A recorrente alega omissão no acórdão quanto à análise dos requisitos da usucapião e à existência de enriquecimento sem causa por parte do autor e dos litisdenunciados, defendendo a aplicação dos arts. 884 e 1.242, parágrafo único, do Código Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se houve omissão no acórdão recorrido, nos termos do art. 1.022 do CPC, quanto à análise das alegações de má-fé e da posse com justo título para fins de usucapião; (ii) estabelecer se a análise da litigiosidade do imóvel e da caracterização da posse como viciada demandaria reexame de provas, vedado pelo STJ em sede de recurso especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A decisão agravada observa que os acórdãos proferidos pelo Tribunal de origem enfrentam, de forma fundamentada, as

alegações relativas à usucapião e à má-fé, não se verificando omissão, contradição ou obscuridade que justifique o acolhimento do recurso com fundamento no art. 1.022 do CPC.

4. Os fundamentos utilizados pelo Tribunal de origem indicam que a recorrente tinha ciência da litigiosidade do imóvel desde a sua aquisição, o que afasta a possibilidade de reconhecimento da posse como mansa e pacífica, requisito indispensável para qualquer modalidade de usucapião.

5. A reapreciação da existência ou não de boa-fé da recorrente e da posse qualificada dependeria do revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

6. A alegação de enriquecimento sem causa, vinculada à suposta omissão do acórdão quanto à devolução dos valores pagos pela recorrente aos litisdenunciados, também envolve exame de prova sobre a titularidade, os pagamentos realizados e os efeitos da evicção, incidindo igualmente o óbice da Súmula 7 do STJ.

7. Não demonstrada divergência jurisprudencial específica nem reavaliação jurídica de fatos incontroversos que afaste o óbice da Súmula 7, o recurso especial não reúne condições de admissibilidade.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2952824 - MS (2025/0198510-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : ROSIMARI GOULART DE OLIVEIRA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
AGRAVADO : OSMAR PEDROSO MARCONDES
AGRAVADO : VENIZA SIMONE DA SILVA SANTOS PEDROSO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
AGRAVADO : IMOBILIARIA MURAKAMI LTDA
ADVOGADOS : GUILHERME CALADO DA SILVA - MS016350
RENATA CALADO DA SILVA - MS013434
INTERES. : GLÓRIA DE FÁTIMA FERNANDES GALBIATI
INTERES. : MARISA NUNES DOS SANTOS RODRIGUES

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. POSSE VICIADA. LITIGIOSIDADE DO IMÓVEL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em Recurso Especial interposto por Rosimari Goulart de Oliveira contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado na inexistência de violação do art. 1.022 do CPC e na incidência do óbice da Súmula 7 do STJ. A recorrente alega omissão no acórdão quanto à análise dos requisitos da usucapião e à existência de enriquecimento sem causa por parte do autor e dos litisdenunciados, defendendo a aplicação dos arts. 884 e 1.242, parágrafo único, do Código Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se houve omissão no acórdão recorrido, nos termos do art. 1.022 do CPC, quanto à análise das alegações de má-fé e da posse com justo título para fins de usucapião; (ii) estabelecer se a análise da litigiosidade do imóvel e da caracterização da posse como viciada demandaria reexame de provas, vedado pelo STJ em sede de recurso especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A decisão agravada observa que os acórdãos proferidos pelo Tribunal de origem enfrentam, de forma fundamentada, as

alegações relativas à usucapião e à má-fé, não se verificando omissão, contradição ou obscuridade que justifique o acolhimento do recurso com fundamento no art. 1.022 do CPC.

4. Os fundamentos utilizados pelo Tribunal de origem indicam que a recorrente tinha ciência da litigiosidade do imóvel desde a sua aquisição, o que afasta a possibilidade de reconhecimento da posse como mansa e pacífica, requisito indispensável para qualquer modalidade de usucapião.

5. A reapreciação da existência ou não de boa-fé da recorrente e da posse qualificada dependeria do revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

6. A alegação de enriquecimento sem causa, vinculada à suposta omissão do acórdão quanto à devolução dos valores pagos pela recorrente aos litisdenunciados, também envolve exame de prova sobre a titularidade, os pagamentos realizados e os efeitos da evicção, incidindo igualmente o óbice da Súmula 7 do STJ.

7. Não demonstrada divergência jurisprudencial específica nem reavaliação jurídica de fatos incontroversos que afaste o óbice da Súmula 7, o recurso especial não reúne condições de admissibilidade.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que negou seguimento ao recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

O objeto do exame de admissibilidade cinge-se à análise das condições e dos pressupostos necessários para posterior apreciação do mérito recursal, o que se faz nos termos dos artigos 1.029 e seguintes do Código de Processo Civil c/c o permissivo constitucional. À luz das condições de admissão, devem estar preenchidos os requisitos genéricos de admissibilidade relativos à própria existência do poder de recorrer (intrínsecos): (i) cabimento; (ii) legitimidade; (iii) interesse; e os relativos ao exercício do direito de recorrer (extrínsecos): (iv) tempestividade; (v) preparo; (vi) regularidade formal; e (vii) inexistência de fato impeditivo ou extintivo. Ainda, devem-se observar os requisitos específicos de admissibilidade, vale dizer: (i) esgotamento prévio das vias ordinárias; (ii) imprestabilidade para a mera revisão da prova, (iii) prequestionamento (iv) dissídio jurisprudencial, em sendo o caso, e (v) repercussão geral, no extraordinário.

Ao dirimir a controvérsia este Sodalício assim manifestou-se:

“APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO REIVINDICATÓRIA – POSSE VICIADA – IMÓVEL OBJETO DE LITÍGIO JUDICIAL – CIÊNCIA DOS ENVOLVIDOS DESDE A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE - USUCAPIÃO ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA – NÃO RECONHECIDA – BENFEITORIAS – AUSÊNCIA DE BOA-FÉ – INDENIZAÇÃO PELA EVICÇÃO – INDEVIDA – RECURSO DA PARTE AUTORA CONHECIDO E PROVIDO – RECURSO DA PARTE RÉ CONHECIDO E NÃO PROVIDO – RECURSOS DOS DENUNCIADOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS. Não há boa-fé, nem posse mansa pacífica e sem oposição, se desde antes da aquisição do imóvel já pendia o litígio que era de conhecimento da adquirente, decorrente das averbações existentes na matrícula imobiliária. Em havendo inequívoca litigiosidade sobre o bem, não há que se falar em direito de indenização por benfeitoria à parte que, por sua conta e risco, edificou imóvel no lote de terreno objeto de litígio. Na época em que as benfeitorias/aceções foram construídas no lote, a parte ré estava ciente da litigiosidade sobre o imóvel, em vista da averbação existente na matrícula do bem, fato esse que confere conhecimento público. Ademais, a existência de ação anulatória estava expressa em contrato de compra e venda. Dispõe o artigo 457, do Código Civil, que não pode o adquirente demandar pela evicção quando sabia que a coisa adquirida era litigiosa. Sendo assim, comprovada a ciência e má-fé da adquirente na compra do bem litigioso, deve ser rejeitada a pretensão de indenização pela ocorrência de evicção.” (TJMS. Apelação Cível n. 0812203-47.2020.8.12.0002, Dourados, 1ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Marcos José de Brito Rodrigues, j: 27/08/2024, p: 28/08/2024)

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO REIVINDICATÓRIA – VÍCIOS INEXISTENTES – PREQUESTIONAMENTO – ACLARATÓRIOS NÃO ACOLHIDOS. Os embargos de declaração têm por escopo a supressão no acórdão de eventual contradição, obscuridade ou

omissão, e não servem de instrumento para ensejar a rediscussão da matéria nem a manifestação expressa sobre a aplicação de dispositivos legais. Mesmo na hipótese de prequestionamento da matéria, a irresignação apresentada a exame deve encontrar abrigo em uma das hipóteses do artigo 1.022 do Código de Processo Civil. O prequestionamento pressupõe debate e decisão quanto à matéria, de sorte que a manifestação expressa sobre normativo é prescindível.” (TJMS. Embargos de Declaração Cível n. 0812203-47.2020.8.12.0002, Dourados, 1ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Marcos José de Brito Rodrigues, j: 27/09/2024, p: 30/09/2024)

Quanto ao art. 1.022, I e II, do CPC, observa-se que os acórdãos recorridos estão devidamente fundamentados, tendo havido o enfrentamento das questões e argumentos relevantes para a decisão do mérito, com a indicação clara e precisa dos elementos de fato e de direito que levaram às conclusões do julgado. Assim sendo, o recurso é também inadmissível, por óbice imposto pela Súmula 831 do Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE. 1. Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC, porquanto o Tribunal a quo fundamentou de forma clara e suficiente as razões pelas quais o agravo de instrumento não foi conhecido. 2. (...)” (AgInt no AREsp n. 2.464.831/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 22/5/2024)

“PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. SERVIDOR PÚBLICO CIVIL. REGIME ESTATUTÁRIO. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 489/CPC NÃO CONFIGURADA. IMPOSSIBILIDADE DE ANALISAR VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284/STF. LIDE DECIDIDA COM BASE EM LEI LOCAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 280/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. (...) II - Quanto à alegação de violação do art. 489, § 1º, do CPC, conforme entendimento pacífico desta Corte “o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão”. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 confirma a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, “sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida”. [EDcl no MS 21.315/DF, relatora Ministra Diva Malerbi (Desembargadora convocada TRF 3ª Região), Primeira Seção, julgado em 8/6/2016, DJe 15/6/2016.] (...) X - Agravo interno improvido” (AgInt no

AREsp n. 1.767.785/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022)

Em relação aos arts. 884, 1.201, parágrafo único, e 1.242, parágrafo único, do Código Civil, a revisão das premissas fáticas adotadas pelo acórdão recorrido e o convencimento obtido por este Tribunal com base nas provas produzidas para modificação do julgado e acolhimento do pleito recursal implicaria, necessariamente, no reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado no âmbito de recurso especial, por força da Súmula 72 do STJ. Nesse norte, dentre muitos outros, os seguintes arestos:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. REVISÃO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Quando o pedido possui mais de um fundamento e o juiz acolhe apenas um deles, a apelação devolve ao tribunal o conhecimento dos demais (art. 1.013, § 2º, do Código de Processo Civil). 2. A ausência de enfrentamento da questão objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula n. 282 do STF. 3. Não se admite a revisão do entendimento do Tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ. 4. Agravo interno desprovido.” (AgInt no AREsp n. 1.443.549/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 29/3/2023).

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ARTS. 489 E 1.022, I E II, DO CPC. CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. CONEXÃO. ALEGAÇÃO DE OFENSA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. ACÓRDÃO COM FUNDAMENTO EM LEI LOCAL. INCIDÊNCIA REFLEXA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA N. 280 /STF. CONFIGURAÇÃO DO JULGAMENTO EXTRA PETITA, PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO E NÃO OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO. ANÁLISE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. INCIDÊNCIA. 1. Todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia foram devidamente enfrentados pelo Tribunal de origem de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente, e sem as apontadas contradição e obscuridade. 2. O Tribunal de origem decidiu a matéria da conexão com fundamento na Lei de Organização Judiciária do Estado - Lei Complementar Estadual n. 165/1999. Assim, rever o entendimento adotado na decisão recorrida demandaria o exame de legislação local. Incidência reflexa, por analogia, da Súmula n. 280/STF. 3. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, no sentido de que não se configura o julgamento extra petita e, por outro lado, que estão preenchidos os requisitos da usucapião (sem a ocorrência da prescrição), decorreu de

convicção formada em face dos elementos fáticos existentes nos autos. Rever os fundamentos do acórdão recorrido importa necessariamente no reexame de provas, o que é vedado nesta fase recursal. Incidência da Súmula n. 7/STJ. Agravo interno improvido.” (AglInt no AREsp n. 2.277.943/RN, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 25/10/2023).

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. NOVA ANÁLISE. SÚMULA N. 283 DO STF. USUCAPIÃO. BEM IMÓVEL. REQUISITOS NÃO COMPROVADOS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. A ausência de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido suficientes, por si sós, para a manutenção do julgado acarreta a incidência da Súmula n. 283 do STF. 2. Tendo o tribunal de origem concluído, mediante a análise do acervo probatório dos autos, não ter sido comprovada a posse do imóvel pelo tempo exigido em lei para a prescrição aquisitiva, revisar referida conclusão encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ. 3. O não conhecimento de pedido contraposto não enseja o pagamento de honorários em favor do autor, por ausência de previsão legal, visto não estar entre as hipóteses descritas no art. 85, § 1º, do CPC. 4. Agravo interno desprovido.” (AglInt no AREsp n. 2.495.412/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 22/5/2024.)

“PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE CIVIL. SERVIÇO DE ENERGIA ELÉTRICA. AMPLA. ALEGAÇÃO DE DESCARGA ELÉTRICA QUE LEVOU A ÓBITO CAVALO DA RAÇA “QUARTO DE MILHA”. PRETENSÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, CUMULADA COM INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. (...) V - Em relação aos artigos 884, 944, 402 e 403, ambos do Código Civil, e ao artigo 373, inciso I, do CPC/2015, apontados como violados, verifica-se que a Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, especialmente no que tange a comprovação do nexo causal e preenchimento dos requisitos autorizadores da responsabilidade da ré. Assim, para se chegar à conclusão diversa, seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ, segundo o qual “A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial”. VI - Frise-se que o Superior Tribunal de Justiça só pode rever o quantum indenizatório fixado a títulos de danos morais em ações de responsabilidade civil quando irrisórios ou exorbitantes, o que

não ocorreu na espécie. VII - Agravo interno improvido.” (AgInt no AREsp n. 2.273.973/RJ, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 10/5/2023).

Logo, independentemente do ângulo de análise, o reclamo esbarra em impeditivo, ou seja, não supera todas as exigências em sede de juízo de prelibação.

Ante o exposto, nos termos do art. 1.030, V, do CPC, inadmito o presente Recurso Especial interposto por ROSIMARI GOULART DE OLIVEIRA.

Verifica-se que o recurso especial foi inadmitido com fundamento na não violação do art. 1.022, I e II, do CPC e na súmula 7 do STJ.

Inicialmente, no recurso especial interposto, a recorrente Rosimari Goulart de Oliveira alega violação do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, sustentando que houve omissão por parte do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul ao não apreciar adequadamente as questões levantadas nos embargos de declaração, especialmente no que tange à análise dos requisitos para usucapião e à presunção de má-fé na aquisição do imóvel (e-STJ, fls. 698-699).

No entanto, no acórdão proferido no julgamento da apelação, o Tribunal abordou a questão da usucapião, afirmando que os requisitos para qualquer modalidade de usucapião, como posse mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição, não estavam presentes, devido à litigiosidade sobre o imóvel desde antes da aquisição pela recorrente (e-STJ, fls. 658-659). Além disso, o Tribunal destacou a falta de boa-fé da recorrente, que adquiriu o imóvel ciente da ação anulatória pendente (e-STJ, fl. 659). Já no acórdão dos embargos de declaração, o Tribunal reiterou que não havia omissão, contradição ou obscuridade no acórdão anterior, e que a questão do usucapião foi devidamente analisada, destacando novamente a falta de boa-fé da recorrente (e-STJ, fls. 684-686). O Tribunal também mencionou que a discordância da parte com a conclusão do julgador não representa vício a ser sanado pelos embargos (e-STJ, fl. 686).

Diante dos fundamentos consignados nos acórdãos, conclui-se que houve apreciação das questões tidas como omissas, especialmente no que se refere à análise dos requisitos para usucapião e à presunção de má-fé. Portanto, não houve violação do artigo 1.022, I e II, do Código de Processo Civil.

In casu, a alegação constante no recurso especial de que o acórdão permitiu o enriquecimento sem causa dos litisdenunciados e do autor, ao não determinar a devolução das parcelas pagas pela venda do imóvel, está fundamentada no artigo 884 do Código Civil, que estabelece que aquele que se enriquece sem justa causa deve restituir o indevidamente auferido (e-STJ, fl. 702). A recorrente argumenta que os litisdenunciados venderam o imóvel e receberam o pagamento, enquanto o autor, Imobiliária Murakami, obteve a titularidade do imóvel

com edificação realizada pela recorrente, sem pagar por ela. Além disso, a recorrente sustenta que o acórdão não considerou a possibilidade de usucapião tabular, que foi debatida nos autos e deveria ter sido analisada, considerando a posse e o registro em cartório (e-STJ, fl. 703). A recorrente argumenta que, conforme o artigo 1.242, parágrafo único do Código Civil, a posse com justo título e o registro em cartório poderiam configurar usucapião tabular.

O acórdão recorrido destacou que a recorrente tinha conhecimento da litigiosidade do imóvel desde antes da aquisição, devido à averbação existente na matrícula e à ação anulatória expressa no contrato de compra e venda (e-STJ, fls. 652-653, 658-659). Ademais, o acórdão concluiu pela falta de boa-fé da recorrente, o que impede o reconhecimento do usucapião tabular.

Para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso quanto à ciência da litigiosidade do imóvel por parte da recorrente, à existência de averbação na matrícula do imóvel sobre a ação anulatória, e à caracterização da posse como viciada, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte agravante, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Ante o exposto, **conheço** do agravo para **conhecer em parte** do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.952.824 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0198510-9

Número de Origem:

08122034720208120002

0812203472020812000250002

8122034720208120002

812203472020812000250002

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROSIMARI GOULART DE OLIVEIRA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

AGRAVADO : OSMAR PEDROSO MARCONDES

AGRAVADO : VENIZA SIMONE DA SILVA SANTOS PEDROSO

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

AGRAVADO : IMOBILIARIA MURAKAMI LTDA

ADVOGADOS : RENATA CALADO DA SILVA - MS013434

GUILHERME CALADO DA SILVA - MS016350

INTERES. : GLÓRIA DE FÁTIMA FERNANDES GALBIATI

INTERES. : MARISA NUNES DOS SANTOS RODRIGUES

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025