SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218708 - AL (2025/0216874-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	GUILHERME BENJAMIN BRANDAO PITTA
ADVOGADOS	:	LETÍCIA DE MEDEIROS AGRA - AL020148
		GUSTAVO UCHÔA CASTRO - AL005773
		PAULO EDUARDO OMENA BARBOSA SILVA - AL012747
RECORRIDO	:	DOMINGO GUSTAVO JORGE CALLISTI
ADVOGADO	:	JOSÉ CORDEIRO LIMA - AL001472

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO NA POSSE E USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça de Alagoas, mantida a sentença em apelação cível, com negativa de provimento e majoração de honorários.

2. A controvérsia diz respeito a ação de imissão na posse c/c reparação de danos e lucros cessantes sobre vagas de garagem em condomínio edilício.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a desocupação das vagas e fixando honorários em 12% sobre o valor da causa.

4. A Corte de origem manteve a sentença, reconheceu a legitimidade do promitente comprador, afastou a usucapião extraordinária por insuficiência do requisito temporal e majorou honorários para 15% do valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 489, § 1, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC por negativa de prestação jurisdicional; (ii) saber se houve violação do art. 169 do CC quanto à alegada convalidação de ata nula; (iii) saber se a conclusão sobre a ausência dos requisitos da usucapião extraordinária configura reexame do acervo fático-probatório, à luz da Súmula n. 7 do STJ; (iv) saber se houve prequestionamento do art. 1.228 do CC; e (v) saber se o dissídio jurisprudencial foi comprovado nos termos do art. 1.029, § 1, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Documento eletrônico VDA59645692 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:14:04
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: d92e603e-e7e4-4edf-b36c-bb04823c0637

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, § 1, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC, porque o acórdão recorrido examinou as questões essenciais com motivação suficiente e rejeitou os embargos de declaração por ausência dos vícios legais.
7. Não se verifica a alegada violação do art. 169 do CC, pois a Corte local reconheceu nova deliberação assemblear válida em 2008, com respeito ao quórum, o que afasta a premissa de confirmação de ato nulo.
8. Incide a Súmula n. 7 do STJ, porque a pretensão de reconhecimento da usucapião demanda reexame do acervo fático-probatório delineado no acórdão, especialmente quanto ao início, a exclusividade e a continuidade da posse.
9. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 211 do STJ, porque a tese fundada no art. 1.228 do CC não foi objeto de debate e decisão pela instância ordinária.
10. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer, porque não foi observado o art. 1.029, § 1, do CPC quanto à juntada adequada dos paradigmas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.
Tese de julgamento: "1. Não há violação dos arts. 489, § 1, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC quando o acórdão enfrenta as questões essenciais com motivação suficiente e rejeita aclaratórios por ausência de vícios legais. 2. Não há violação do art. 169 do CC quando a deliberação assemblear posterior é válida e não representa convalidação de ato nulo. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige reexame do acervo fático-probatório para reconhecimento de usucapião extraordinária. 4. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 211 do STJ quando a matéria do art. 1.228 do CC não foi prequestionada na origem. 5. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem a comprovação nos termos do art. 1.029, § 1, do CPC."
Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11, 489, § 1, IV, 1.022, II, parágrafo único, II, e 1.029, § 1; CC, arts. 169, 1.228 e 1.238.
Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 3.085.842/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 22/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.825.092/GO, relator Ministro Luís Carlos Gambogi, Quarta Turma, julgados em 8/6/2026; STJ, REsp n. 1.804.286/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.922.697/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.551.128/ES, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 28/5/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.694.719/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/5/2025; STJ, Súmulas n. 7 e 211; STF, Súmula n. 282.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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.

Documento eletrônico VDA59645692 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:14:04
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: d92e603e-e7e4-4edf-b36c-bb04823c0637

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59645692 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:14:04
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: d92e603e-e7e4-4edf-b36c-bb04823c0637

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218708 - AL (2025/0216874-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	GUILHERME BENJAMIN BRANDAO PITTA
ADVOGADOS	:	LETÍCIA DE MEDEIROS AGRA - AL020148
		GUSTAVO UCHÔA CASTRO - AL005773
		PAULO EDUARDO OMENA BARBOSA SILVA - AL012747
RECORRIDO	:	DOMINGO GUSTAVO JORGE CALLISTI
ADVOGADO	:	JOSÉ CORDEIRO LIMA - AL001472

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO NA POSSE E USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça de Alagoas, mantida a sentença em apelação cível, com negativa de provimento e majoração de honorários.

2. A controvérsia diz respeito a ação de imissão na posse c/c reparação de danos e lucros cessantes sobre vagas de garagem em condomínio edilício.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a desocupação das vagas e fixando honorários em 12% sobre o valor da causa.

4. A Corte de origem manteve a sentença, reconheceu a legitimidade do promitente comprador, afastou a usucapião extraordinária por insuficiência do requisito temporal e majorou honorários para 15% do valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA58597837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:02
Código de Controle do Documento: f934e81a-0c39-4d82-8afd-6ac7d9fe2348

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 489, § 1, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC por negativa de prestação jurisdicional; (ii) saber se houve violação do art. 169 do CC quanto à alegada convalidação de ata nula; (iii) saber se a conclusão sobre a ausência dos requisitos da usucapião extraordinária configura reexame do acervo fático-probatório, à luz da Súmula n. 7 do STJ; (iv) saber se houve prequestionamento do art. 1.228 do CC; e (v) saber se o dissídio jurisprudencial foi comprovado nos termos do art. 1.029, § 1, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, § 1, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC, porque o acórdão recorrido examinou as questões essenciais com motivação suficiente e rejeitou os embargos de declaração por ausência dos vícios legais.

7. Não se verifica a alegada violação do art. 169 do CC, pois a Corte local reconheceu nova deliberação assemblear válida em 2008, com respeito ao quórum, o que afasta a premissa de confirmação de ato nulo.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ, porque a pretensão de reconhecimento da usucapião demanda reexame do acervo fático-probatório delineado no acórdão, especialmente quanto ao início, a exclusividade e a continuidade da posse.

9. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 211 do STJ, porque a tese fundada no art. 1.228 do CC não foi objeto de debate e decisão pela instância ordinária.

10. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer, porque não foi observado o art. 1.029, § 1, do CPC quanto à juntada adequada dos paradigmas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: "1. Não há violação dos arts. 489, § 1, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC quando o acórdão enfrenta as questões essenciais com motivação suficiente e rejeita aclaratórios por ausência de vícios legais. 2. Não há violação do art. 169 do CC quando a deliberação assemblear posterior é válida e não representa convalidação de ato nulo. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige reexame do acervo fático-probatório para reconhecimento de usucapião extraordinária. 4. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 211 do STJ quando a matéria do art. 1.228 do CC não foi prequestionada na origem. 5. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem a comprovação nos termos do art. 1.029, § 1, do CPC."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11, 489, § 1, IV, 1.022, II, parágrafo único, II, e 1.029, § 1; CC, arts. 169, 1.228 e 1.238.

Documento eletrônico VDA58597837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:02
Código de Controle do Documento: f934e81a-0c39-4d82-8afd-6ac7d9fe2348

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 3.085.842/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 22/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.825.092/GO, relator Ministro Luís Carlos Gambogi, Quarta Turma, julgados em 8/6/2026; STJ, REsp n. 1.804.286/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.922.697/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.551.128/ES, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 28/5/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.694.719/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/5/2025; STJ, Súmulas n. 7 e 211; STF, Súmula n. 282.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GUILHERME BENJAMIN BRANDÃO PITTA com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Alagoas em apelação cível nos autos de ação de imissão na posse c/c reparação de danos e lucros cessantes.

O julgado foi assim ementado (fl. 404)

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE C/C REPARAÇÃO DE DANOS E LUCROS CESSANTES. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA COMO MATÉRIA DE DEFESA. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO AUTORAL, DETERMINANDO A IMISSÃO DA POSSE DAS DUAS VAGAS DE GARAGEM OBJETO DO LITÍGIO. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE ATIVA. AFASTADA. POSSIBILIDADE DO ADQUIRENTE, OSTENTANDO ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA LAVRADA EM CARTÓRIO, MAS PENDENTE DE REGISTRO EM CARTÓRIO IMOBILIÁRIO, AJUIZAR AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE FRENTE A TERCEIROS QUE NÃO DETENHAM TÍTULO DESSA NATUREZA PARA SE VER IMITIDO NA POSSE, UMA VEZ QUE O FUNDAMENTO PARA A PROPOSITURA DA REFERIDA AÇÃO NÃO SE ESGOTA NA PROPRIEDADE. ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. POSSIBILIDADE DE ALEGAR USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA COMO MATÉRIA DE DEFESA NESTE TIPO DE DEMANDA, CONTUDO, O APELANTE NÃO PREENCHEU TODOS OS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA ADQUIRIR A PROPRIEDADE DAS GARAGENS EM QUESTÃO. SENTENÇA QUE MERECE SER MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. PEDIDO FORMULADO PELO AUTOR EM SEDE DE CONTRARRAZÕES NÃO CONHECIDO, TENDO EM VISTA A INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO UNANIME.

Documento eletrônico VDA58597837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:02
Código de Controle do Documento: f934e81a-0c39-4d82-8afd-6ac7d9fe2348

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 571-573):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. TESE DE OMISSÃO. NÃO ACOLHIMENTO. MATÉRIAS TRATADAS NO JULGADO, TENDO SIDO DESTACADOS OS FUNDAMENTOS E MOTIVOS DE FORMAÇÃO DO CONVENCIMENTO. PRETENSÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVO JULGAMENTO DA CAUSA, A FIM DE QUE O RESULTADO SE ADEQUE AO SEU INTERESSE. IMPOSSIBILIDADE ATRAVÉS DA VIA ESTREITA DOS ACLARATÓRIOS. INEXISTÊNCIA DOS VÍCIOS PREVISTOS NO ART. 1.022 DO CPC. PREQUESTIONAMENTO FICTO. RECURSO CONHECIDO E REJEITADO. À UNANIMIDADE.

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

a) 169, Lei n. 10.406/2002, porque o acórdão teria considerado válida a ratificação de ata de assembleia nula, contrariando que negócio jurídico nulo não se confirma;

b) 1.238, caput, Lei n. 10.406/2002, pois o acórdão teria afastado a usucapião extraordinária embora presentes posse mansa, pacífica, ininterrupta por mais de 15 anos e ânimo de dono;

c) 1.228, caput, Lei n. 10.406/2002, porquanto a propriedade do apartamento com duas vagas de garagem, registrada, assegura usar, gozar e reaver do poder de quem injustamente detenha;

d) 489, § 1, IV, Lei n. 13.105/2015, visto que o acórdão não teria enfrentado argumentos e provas documentais e testemunhais capazes de infirmar a conclusão; e

e) 1.022, II, parágrafo único, II, Lei n. 13.105/2015, pois os embargos de declaração não teriam sanado omissão consistente no não enfrentamento dos argumentos e provas indicados.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, no acórdão APL 00601207420188190001

Documento eletrônico VDA58597837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:02
Código de Controle do Documento: f934e81a-0c39-4d82-8afd-6ac7d9fe2348

202300121705, ao afirmar que convenção/ata de condomínio não pode suprimir direito acessório anotado na matrícula, enquanto o acórdão recorrido teria privilegiado ata nula em detrimento do registro; indica, ainda, interpretação diversa do Superior Tribunal de Justiça sobre a natureza das vagas de garagem e sobre a legitimidade do promitente comprador para a ação de imissão na posse, citando REsp 1.152.148/SE e REsp 1.724.739/SP.

Invoca ainda a Súmula n. 237 do STF, pois a usucapião pode ser arguida em defesa; sustenta sua aplicabilidade porque deduziu usucapião extraordinária como matéria de defesa e comprovou seus requisitos temporais e fáticos.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu (fls. 444-449) ao: i) considerar válidas deliberações assembleares de 2008 ratificando ata de 1980 nula, diferindo do TJ/RJ que reputa inviável convalidação de vício formal absoluto; ii) tratar as vagas como área comum até 2008 e afastar usucapião, em dissonância com precedentes que reconhecem direito acessório vinculado à unidade e a possibilidade de usucapião de vaga determinada sem matrícula autônoma.

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão recorrido, reconhecendo-se a negativa de vigência dos arts. 489, § 1, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, a fim de que o Tribunal a quo aprecie os argumentos e provas indicados; requer ainda o provimento do recurso para que se reforme o acórdão, julgando improcedente o pedido de imissão na posse, e, subsidiariamente, para que se julgue procedente a usucapião extraordinária.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso especial é intempestivo, porque publicado em 01/11/2024, com prazo até 25/11/2024, e protocolado em 26/11/2024 (fls. 542-543).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 548.

Documento eletrônico VDA58597837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:02
Código de Controle do Documento: f934e81a-0c39-4d82-8afd-6ac7d9fe2348

O recurso especial foi admitido, com reconhecimento de preenchimento dos requisitos de admissibilidade e prequestionamento fictício, determinando-se a remessa ao Superior Tribunal de Justiça (fls. 549-550).

É o relatório.

VOTO

I – Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de imissão na posse c/c reparação de danos e lucros cessantes em que a parte autora pleiteou a entrega das vagas de garagem nº 09 e nº 40 do Edifício Solar Graciliano Ramos e indenização por lucros cessantes pelo período de seis anos.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a desocupação, no prazo de 48 horas, das vagas nº 9 e 40, sob pena de desocupação forçada, e condenou o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 12% sobre o valor da causa (fl. 405).

A Corte estadual manteve a sentença, negando provimento à apelação, reconheceu a legitimidade do promitente comprador para a ação de imissão na posse, afastou a alegação de usucapião extraordinária por ausência do requisito temporal após a individualização válida das vagas em 2008, e majorou os honorários de sucumbência em 3%, totalizando 15% do valor da causa (fls. 404-415).

O recurso não prospera.

II – Arts. 489, § 1, IV e 1.022, II, parágrafo único, II do CPC

Documento eletrônico VDA58597837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:02
Código de Controle do Documento: f934e81a-0c39-4d82-8afd-6ac7d9fe2348

Quanto à fundamentação do acórdão recorrido, não há falar em omissão, pois todas as matérias relevantes para o deslinde da controvérsia foram examinadas a contento.

Quanto à alegação de omissão quanto a registro de imóvel acostado pelo apelante, o tribunal de origem respondeu adequadamente, mencionando que "a escritura apresentada pelo apelante informa que o apartamento nº 702 possui duas vagas de garagem, sendo uma fixa e uma por rodízio no subsolo – sem especificar as vagas" (fl. 411). Em seguida, afastou a argumentação do recorrente, considerando assembleia realizada em 2008 em que se retificou o quorum exigido em ato anterior, no qual distribuídas as vagas de garagem.

A validade desse ato é matéria atinente ao mérito da demanda, não se configurando omissão a decisão contrária aos interesses da parte.

Com relação à suposta omissão na valoração de provas relativas ao exercício da posse pelo recorrente, também há resposta no acórdão recorrido, segundo o qual:

> Dito de outra forma, em decorrência da nulidade da primeira assembleia, é impossível considerar a posse do réu desde 1985. Apenas após a data da segunda assembleia em 2008, momento em que ocorreu a correta individualização das garagens, é possível considerar o início do prazo. (fl. 414)

Relembre-se que "O julgador não está obrigado a responder todas as considerações das partes, bastando que decida a questão por inteiro e motivadamente." (REsp 415.706/PR , Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 12.8.2002), o que de fato ocorreu no caso em análise.

Não há falar, portanto, em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.

III – Art. 169 do CC

Documento eletrônico VDA58597837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:02
Código de Controle do Documento: f934e81a-0c39-4d82-8afd-6ac7d9fe2348

Neste particular, observa-se, da fundamentação do acórdão recorrido, que houve uma primeira assembleia, em 1980, em que foram distribuídas as vagas de garagem, e nela já teria constado que o apartamento da parte recorrente teria uma vaga, enquanto o dos recorridos teria duas.

Considerando que a ata da referida assembleia foi omissa quanto ao quorum mínimo, foi realizado novo ato em 2008, no qual, respeitado e devidamente certificado o quorum, repetiu-se a mesma distribuição de vagas.

Consta do acórdão recorrido:

> Acontece que, em 29 de julho de 2008, houve a retificação da ata da primeira assembleia, por unanimidade dos votos e, dessa vez, houve o respeito ao quorum mínimo exigido. Nesta ata, restou consignado que "... a segunda exceção envolve os AP 302 e 702, pelo sorteio coube ao AP 302 as vagas 9 e 40, utilizadas pelo AP 702. Ao AP 702 coube a vaga 19, utilizada pelo AP 302. Os representantes, Sr Dalmo (AP 302) e a Sra Lucy (AP 702) não estavam de posse de procuração dos proprietários conforme escritura em cartório de registro de imóveis, portanto nada ser definido. A Sra Lucigl pediu para constar em ata que na sua opinião o sorteio não tem validade e que a unidade 702 tem direito a suas vagas de garagem. Após varios questionamentos e sugestões, o Sr presidente colocou em votação o teor da ata de 02 de outubro de 1980. A ata foi ratificada por unanimidade dos votos validos". (fls. 411-412)

Não há o que se falar, então, em confirmação, convalidação ou ratificação de ato nulo, pois, na verdade, houve nova assembleia para a distribuição das vagas de garagem, com respeito e certificação do quorum.

Neste ponto, portanto, o recurso é desprovido, por ausência de violação ao art. 169 do Código Civil.

IV – Art. 1.238, caput do CC

Quanto à alegada usucapião, o tribunal estadual decidiu a questão com esteio nas provas produzidas nos autos, tendo afirmado, sobre o tema, in verbis:

> Consoante prova produzida nos autos, detalhadamente avaliada e sopesada na sentença impugnada, restou demonstrado entre 1980 (data da primeira assembleia – nula por ser omissão em relação ao quorum mínimo) até 2008 (data da segunda assembleia), a garagem era área comum, de uso de todos os condôminos, nessa hipótese, não ocorre a posse exclusiva, mesmo que um dos condôminos utilize sempre a mesma vaga. Trata-se de mera tolerância dos demais condôminos com a situação de fato, o que não caracteriza posse que gera usucapião.

Documento eletrônico VDA58597837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:02
Código de Controle do Documento: f934e81a-0c39-4d82-8afd-6ac7d9fe2348

> Apenas após a segunda assembleia, em 29 de julho de 2008, houve a individualização das garagens, de forma válida, tornando-se a garagem um direito acessório, vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular. Contudo, a ação de imissão na posse foi proposta em 25 de março de 2011, sendo nítido que o réu/apelante não cumpriu o tempo mínimo necessário para a aquisição da propriedade das garagens por usucapião extraordinária. (fl. 413)

A modificação dessas conclusões, suficientes para afastar os requisitos para a prescrição aquisitiva, depende do reexame das provas dos autos, o que inviabiliza o recurso especial, na forma da Súmula 7.

Sobre o tema:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE REQUISITOS. SÚMULA 7 DO STJ. ALEGAÇÃO DE JUNTADA DE DOCUMENTO DE FORMA EXTEMPORÂNEA. NÃO DEMONSTRAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> **1. Na hipótese, o Tribunal de origem concluiu, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, pela ausência dos requisitos necessários para o reconhecimento da usucapião. A modificação de tal entendimento demandaria o reexame do substrato fático-probatório dos autos, providência inviável no recurso especial, nos termos da Súmula 7 desta Corte.**
>
> [...]
>
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt nos EDcl no AREsp n. 3.085.842/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 29/6/2026, destaquei.)
>
> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. COMODATO VERBAL. POSSE PRECÁRIA. ANIMUS DOMINI NÃO COMPROVADO. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> […]
>
> 7. O Tribunal de origem, com base em minucioso exame do conjunto fático-probatório, concluiu pela ausência de animus domini, reconhecendo que a ocupação do imóvel decorreu de comodato verbal e que a posse exercida é mera detenção ou tolerância, de natureza precária, não apta a ensejar usucapião extraordinária, bem como registrou a insuficiência de elementos documentais e orais para demonstrar posse com ânimo de dono e o termo inicial alegado.
>
> **8. Para infirmar tais premissas e acolher a tese de que a posse foi exercida com animus domini pelo tempo necessário, seria indispensável reexaminar, em profundidade, as provas constantes dos autos (fotografias, comprovantes de despesas, depoimentos e circunstâncias fáticas da ocupação), providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ, que impede o simples reexame de prova.**
>
> [...]
>
> 12. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA58597837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:02
Código de Controle do Documento: f934e81a-0c39-4d82-8afd-6ac7d9fe2348

(AgInt no AREsp n. 2.825.092/GO, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 16/6/2026, destaquei.)

V – Art. 1.228 do CC

Com relação ao dispositivo em questão, verifica-se que não houve o necessário prequestionamento da matéria junto à Corte de Origem, o que impede o conhecimento do recurso quanto a ele, considerando o óbice das Súmulas 282 do STF e 211 desta Corte.

Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE COLETIVO POR ADESÃO. EXCLUSÃO DO USUÁRIO. ESTIPULANTE ILEGITIMIDADE PASSIVA. PLANO INDIVIDUAL COMERCIALIZAÇÃO. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA.

[...]

2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento da questão pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.

3. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 1.804.286/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REVOGAÇÃO DO BENEFÍCIO DA GRATUIDADE. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N° 282 DO STF. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 284 DO STF. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

2. A matéria referente ao art. 83 do NCPC não foi objeto de debate prévio nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula nº 282 do STF, aplicável por analogia.

[...]

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.922.697/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 23/2/2022, destaquei.)

VI – Dissídio jurisprudencial

Por fim, quanto ao dissídio pretoriano invocado, a parte agravante se restringe a mencionar os acórdãos paradigmas, sem a juntada de cópia dos respectivos julgados, tampouco certidão ou citação de repositório de jurisprudência,

Documento eletrônico VDA58597837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:02
Código de Controle do Documento: f934e81a-0c39-4d82-8afd-6ac7d9fe2348

em franco desacordo com os requisitos exigidos pelo § 1º do art. 1.029 do Código de Processo Civil, o que inviabiliza o seu conhecimento.

É o que se vê da jurisprudência desta Corte, in verbis:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA. CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA - CRM/ES. CREDENCIAMENTO. EXIGÊNCIA DE MÉDICO COM TÍTULO DE ESPECIALISTA EM PSIQUIATRIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ARTS. 17 E 18 DA LEI 3.268/1957. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE ATOS NORMATIVOS INFRALEGAIS. INADEQUAÇÃO DA VIA RECURSAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> [...]
>
> **2. Além da comprovação da divergência - por meio da juntada de certidões ou cópias autenticadas dos acórdãos apontados divergentes, permitida a declaração de autenticidade, pelo próprio advogado, ou a citação de repositório oficial, autorizado ou credenciado, em que os julgados se achem publicados, conforme art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e art. 255, §1º, do RISTJ - exige-se a demonstração do dissídio, com a realização do cotejo analítico entre os acórdãos, nos termos legais e regimentais, não bastando a mera transcrição de ementas, bem como da identidade fática entre os acórdãos confrontados, o que não ocorreu no caso.**
>
> 3. Agravo interno desprovido.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.551.128/ES, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 28/5/2025, DJEN de 2/6/2025, destaquei).
>
> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. REQUISITOS NÃO ATENDIDOS. RECURSO DESPROVIDO.
>
> [...]
>
> 4. O entendimento do STJ é que, para a interposição de recurso especial fundado na alínea c do permissivo constitucional, é necessário o cotejo analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.
>
> **5. A simples transcrição da ementa dos paradigmas não é suficiente; é necessário juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados.**
>
> [...]
>
> IV. Dispositivo e tese
>
> 7. Recurso desprovido.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.694.719/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/5/2025, DJEN de 22/5/2025, destaquei).

III - Conclusão

Documento eletrônico VDA58597837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:02
Código de Controle do Documento: f934e81a-0c39-4d82-8afd-6ac7d9fe2348

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58597837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:02
Código de Controle do Documento: f934e81a-0c39-4d82-8afd-6ac7d9fe2348

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.218.708 / AL

Número Registro: 2025/0216874-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00189183820118020001 189183820118020001

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

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	: GUILHERME BENJAMIN BRANDAO PITTA
ADVOGADOS	: GUSTAVO UCHÔA CASTRO - AL005773
	PAULO EDUARDO OMENA BARBOSA SILVA - AL012747
	LETÍCIA DE MEDEIROS AGRA - AL020148
RECORRIDO	: DOMINGO GUSTAVO JORGE CALLISTI
ADVOGADO	: JOSÉ CORDEIRO LIMA - AL001472

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59617061 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:13:00
Código de Controle do Documento: f2a9f10b-8e79-4d57-9900-b6e44a2548ff