



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3004209 - SP (2025/0286073-3)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : YOLANDA BRANDAO DA SILVA
ADVOGADOS : VITOR SILVA KUPPER - SP280847
GABRIELA BOTTURA VICENTE - SP411746
AGRAVADO : MARIA LAZARINI LOPES
ADVOGADOS : SEVERINA LÚCIA PAULA DA SILVA ALBUQUERQUE - SP365329
SEVERINA LUCIA PAULA DA SILVA ALBUQUERQUE - PE036841

EMENTA

AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE USUCAPIÃO. REVER A CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ.

O acórdão recorrido deixou consignado que a agravante não fez qualquer prova para configuração da usucapião, no que ficou evidenciado a existência de comodato verbal e a liberalidade de ocupação do imóvel por mera permissão ou tolerância, entendimento cuja revisão efetivamente esbarra no óbice do Enunciado Sumular n. 7 do STJ.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, 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 Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3004209 - SP (2025/0286073-3)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : YOLANDA BRANDAO DA SILVA
ADVOGADOS : VITOR SILVA KUPPER - SP280847
GABRIELA BOTTURA VICENTE - SP411746
AGRAVADO : MARIA LAZARINI LOPES
ADVOGADOS : SEVERINA LÚCIA PAULA DA SILVA ALBUQUERQUE - SP365329
SEVERINA LUCIA PAULA DA SILVA ALBUQUERQUE - PE036841

EMENTA

AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE USUCAPIÃO. REVER A CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ.

O acórdão recorrido deixou consignado que a agravante não fez qualquer prova para configuração da usucapião, no que ficou evidenciado a existência de comodato verbal e a liberalidade de ocupação do imóvel por mera permissão ou tolerância, entendimento cuja revisão efetivamente esbarra no óbice do Enunciado Sumular n. 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por YOLANDA BRANDÃO DA SILVA contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, nos termos da decisão de fls. 545-548.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 298-299):

APELAÇÃO CÍVEL. Reintegração de posse. Sentença de procedência. Insurgência da requerida. Tese atrial fundada na existência de comodato verbal entre as litigantes. Defesa no sentido de que havido negócio mirado a transmitir à requerida a posição contratual ocupada pela requerente no negócio aquisitivo, com a oportuna transmigração da propriedade à primeira. Inerente ao negócio aquisitivo de fundo, tido entre a requerente e a terceira Companhia

Metropolitana de Habitação de São Paulo, a impossibilidade de transmissão do imóvel ou da posição contratual da adquirente a terceiro alheio ao pacto, do que se extrai que à requerida somente poderia ser transmitida a posse do bem a título de comodato. Eventual cessão da posição contratual ocupada pela requerente, ademais, que, se abstratamente tida como possível, dependeria ainda de instrumento escrito e exigiria a aquiescência da terceira vendedora, elementos ambos ausentes no caso em testilha. Requerente, no mais, que encabeçou a aquisição do imóvel controvertido; satisfaz parte remanescente do preço aquisitivo com o percebimento de indenização securitária; e sobre o imóvel exercitou posse primeva, ainda a fevereiro de 1979. Circunstâncias, somadas ao vínculo de parentesco tido entre as litigantes, que faz crível o empréstimo gratuito do imóvel, pela requerente à requerida. Comodato verbal e por tempo apenas determinável que fez justa a posse da requerida enquanto não rompida a avença por adequado ato extrajudicial. do Código Civil. Posse da requerida Art. 581 que, após o desfazimento do comodato, tornou-se precária. Irrelevante a permanência da requerida, no imóvel, por mais de quarenta anos, enquanto vigia o comodato, porque, durante tal lapso, não exercitou posse com animus domini, requisito essencial à usucapião. Presentes os requisitos necessários ao acolhimento do pleito reintegrador. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Sem embargos de declaração.

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que a aplicação da Súmula n. 356/STF foi indevida, porque a discussão sobre o art. 202, VI, do Código Civil se tornaria irrelevante diante da tese de usucapião já consumada antes da notificação extrajudicial de 2022, e que os demais dispositivos federais apontados (arts. 1.198, 1.210, § 2º, e 1.238 do Código Civil e art. 561 do Código de Processo Civil) foram debatidos pelas instâncias ordinárias.

Aduz, ainda, que o óbice da Súmula n. 7/STJ não incide no caso, por se tratar de reavaliação jurídica de fatos incontroversos – posse por mais de 40 anos, quitação do financiamento em 1998, ausência de posse fática da agravada –, e não de reexame probatório.

Sustenta, outrossim, que “a usucapião extraordinária (art. 1.238 do Código Civil) se consumou, pois, a partir da quitação em 1998, o imóvel se tornou usucapível; a posse com *animus domini* perdurou por mais de 24 anos até a notificação de 2022; a notificação extrajudicial não pode interromper prazo já exaurido” (fls. 560-561).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma (fls. 552 e 562).

A agravada não apresentou contraminuta (fl. 567).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno não merece prosperar.

E, a propósito do contexto recursal, destacou a origem, à luz do acervo fático dos autos, que ficou comprovada pela autora MARIA LAZARINI LOPES a propriedade do imóvel (aquisição via COHAB e posse primeva), bem como a concessão em comodato verbal à requerida Yolanda Brandão da Silva, tornando-se a posse desta precária após a notificação extrajudicial. Assim, os requisitos da usucapião não foram demonstrados pela agravante, porquanto evidenciado o exercício de mera permissão ou tolerância (fls. 298-304). Vejamos (fls. 298-299, 303-304):

“Comodato verbal [...] que fez justa a posse da requerida enquanto não rompida a avença por adequado ato extrajudicial [...] Posse da requerida que, após o desfazimento do comodato, tornou-se precária. Irrelevante a permanência da requerida, no imóvel, por mais de quarenta anos, enquanto vigia o comodato, porque, durante tal lapso, não exercitou posse com animus domini”

Portanto, ao contrário do que aduz a agravante, inafastáveis os preceitos da Súmula n. 7/STJ, visto que, a teor da incontestável prova de que o imóvel pertence à agravada, suficiente em si para legitimar a ação reivindicatória, o acórdão recorrido deixou consignado que a agravante não fez qualquer prova para configuração da usucapião, no que ficou evidenciado a existência de comodato verbal e a liberalidade de ocupação do imóvel por mera permissão ou tolerância, entendimento cuja revisão efetivamente esbarra no óbice do citado enunciado sumular. Neste sentido, colaciona-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. SÚMULA 284/STF. COISA JULGADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da incidência da Súmula 182 do STF. Reconsideração.

2. Não se conhece da alegada violação do artigo 489 do CPC/2015, quando a fundamentação do recurso se mostra deficiente, considerando que não houve oposição de embargos de declaração perante o Tribunal de origem, sendo aplicável a Súmula 284 do STF.

3. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido

nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF.

4. 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.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.987.138/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 13/2/2026.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. RECONVENÇÃO. REIVINDICATÓRIA. LOTEAMENTO IRREGULAR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF . REQUISITOS. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

[...]

5. Tendo a Corte de origem concluído, à luz da prova dos autos, no sentido da configuração de todos os requisitos para a procedência da ação de usucapião, inviável a inversão do julgado, por força da Súmula nº 7/STJ. 6. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

(REsp n. 2.149.556/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 4/4/2025.)

Assim, em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Aglnt no AREsp 3.004.209 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0286073-3

Número de Origem:
10230842620228260007

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do Aglnt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : YOLANDA BRANDAO DA SILVA

ADVOGADOS : VITOR SILVA KUPPER - SP280847

GABRIELA BOTTURA VICENTE - SP411746

AGRAVADO : MARIA LAZARINI LOPES

ADVOGADOS : SEVERINA LÚCIA PAULA DA SILVA ALBUQUERQUE - SP365329

SEVERINA LUCIA PAULA DA SILVA ALBUQUERQUE - PE036841

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : YOLANDA BRANDAO DA SILVA

ADVOGADOS : VITOR SILVA KUPPER - SP280847

GABRIELA BOTTURA VICENTE - SP411746

AGRAVADO : MARIA LAZARINI LOPES

ADVOGADOS : SEVERINA LÚCIA PAULA DA SILVA ALBUQUERQUE - SP365329

SEVERINA LUCIA PAULA DA SILVA ALBUQUERQUE - PE036841

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, 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, 15 de junho de 2026