



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3069834 - DF (2025/0342760-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GABRIEL MIRANDA CAVALCANTE
ADVOGADOS : MARCO TÚLIO ELIAS ALVES - DF066707
NILVER LOHAN GONÇALVES DOS SANTOS - GO061261
AGRAVADO : JESSE PEREIRA CAVALCANTE - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA HELENA PEREIRA CUNHA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. PREQUESTIONAMENTO. INOCORRÊNCIA. ÓBICE DA SÚMULA Nº 282/STF. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Ausente o prequestionamento, exigido até mesmo de questões de ordem pública, do dispositivo apontado como violado no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.
2. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca dos requisitos da usucapião demandaria o reexame fático-probatório dos autos, a atrair o óbice na Súmula nº 7/STJ.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrigli e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3069834 - DF(2025/0342760-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GABRIEL MIRANDA CAVALCANTE
ADVOGADOS : MARCO TÚLIO ELIAS ALVES - DF066707
NILVER LOHAN GONÇALVES DOS SANTOS - GO061261
AGRAVADO : JESSE PEREIRA CAVALCANTE - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA HELENA PEREIRA CUNHA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. PREQUESTIONAMENTO. INOCORRÊNCIA. ÓBICE DA SÚMULA Nº 282/STF. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Ausente o prequestionamento, exigido até mesmo de questões de ordem pública, do dispositivo apontado como violado no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.
2. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca dos requisitos da usucapião demandaria o reexame fático-probatório dos autos, a atrair o óbice na Súmula nº 7/STJ.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por GABRIEL MIRANDA CAVALCANTE contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo nobre insurge-se contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS, assim ementado:

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS. AUSÊNCIA. COMODATO. APELAÇÃO DESPROVIDA.

I. CASO EM EXAME

1. *Apelação interposta contra sentença que rejeitou o pedido formulado na ação de usucapião.*

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. *A questão em discussão consiste em estabelecer se o apelante adquiriu a propriedade do imóvel indicado na petição inicial por usucapião.*

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. *A usucapião é forma de aquisição originária de propriedade, pela posse delongada, de modo a assegurar a estabilidade e a função social da posse e da propriedade.*

4. *A configuração da usucapião especial urbana exige a comprovação simultânea de todos os elementos caracterizadores do instituto previstos no art. 1.240 do Código Civil.*

5. *A eventual permissão do antigo proprietário para que o ocupante residisse no imóvel configura mera tolerância, incapaz de gerar aquisição por usucapião.*

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. *Apelação desprovida. “A rejeição no Tese de julgamento: pedido formulado na ação é de rigor quando ausente um dos requisitos para aquisição da propriedade por usucapião especial urbana”.* CC, Dispositivos relevantes citados: arts. 1.208, 1.238, 1.239, 1.240 e 1.242; CPC, art. 85, § 11. Tema Jurisprudência relevante citada: nº 1.059/STJ ; STJ, AgInt no AREsp n. 2.272.242/BA, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 28.8.2023; STJ, REsp n. 1.448.587/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 1.12.2020; TJDFT, ApCiv 0707412-39.2023.8.07.0009, Rel. Robson Barbosa de Azevedo, Sétima Turma Cível, j. 9.4.2025; T J D F T , A p C i v 0708898-94.2021.8.07.0020, Rel. Roberto Freitas Filho, Terceira Turma Cível, j. 25.7.2024.” (e-STJ fls. 734/735).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 744/745), interposto com fundamento no art. 105, inciso III, "a", da Constituição Federal, a parte recorrente alega violação aos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) art. 1.240 do Código Civil – ao desconsiderar os elementos essenciais que caracterizam a usucapião especial urbana exercida pelo recorrente, baseando-se em presunções não comprovadas de comodato;

(ii) art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil – ao argumento de que “o espólio sequer apresentou defesa, tendo sido declarado revel. Não há qualquer elemento objetivo nos autos que comprove a existência de comodato, ainda que verbal. Não há cláusula, prazo, testemunha, registro ou exigência de devolução” (e-STJ fl. 749).

A contraminuta não foi apresentada.

O recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 771/775), dando ensejo à interposição do presente agravo.

O Ministério Público Federal, por não se vislumbrar a presença de interesse público primário, manifestou-se pela falta de necessidade de sua intervenção no julgamento do presente recurso (e-STJ fls. 817/820).

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

Em relação à alegada mácula ao art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil, entendo que tal matéria não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, nem sequer de modo implícito.

Além disso, o recorrente nem ao menos opôs embargos de declaração visando obter daquele Tribunal o pronunciamento a respeito desse tema, o que inviabiliza o recurso especial diante da falta de prequestionamento, exigido até mesmo para questões de ordem pública, conforme o óbice da Súmula nº 282/STF.

Nessa linha:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. ACIDENTE DE TRÂNSITO. PENSÃO. BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. PENSIONAMENTO MENSAL. VALOR. TERMO FINAL. EXPECTATIVA DE VIDA DA VÍTIMA. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. NÃO VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...] 5. O prequestionamento significa a prévia manifestação do tribunal de origem, com emissão de juízo de valor, acerca da matéria referente ao dispositivo de lei federal apontado como violado. Trata-se de requisito constitucional indispensável para o acesso à instância especial.

6. A falta de enfrentamento da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

7. Não se considera preenchido o requisito do prequestionamento (prequestionamento implícito) quando o tribunal de origem não debate efetivamente acerca da matéria inserta no dispositivo de lei federal. 8. Agravo interno desprovido." (AgInt nos EDcl no REsp nº 1.872.831/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 29/11/2024).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. AÇÃO REGRESSIVA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. CULPA DO CONDUTOR. VIOLAÇÃO DA COISA JULGADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. ART. 373, I, DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211 DO STJ. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC AFASTADA.

[...] 3. Ausente o prequestionamento, exigido inclusive para as matérias de ordem pública, incide o óbice da Súmula n. 211 do STJ. [...]" (REsp n. 1.895.657/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 28/3/2025.)

Como se vê, o Tribunal de origem, no julgamento do recurso de apelação, entendeu pela ausência de comprovação dos requisitos para a declaração de aquisição da propriedade do imóvel pelo instituto da usucapião especial urbana, ao fundamento de que (e-STJ fls. 723/728):

"A posse ad usucapionem é aquela de quem tem a coisa como sua e apresenta-se como se fosse dono, ou seja, com animus domini. O animus domini é uma condição subjetiva e abstrata que refere-se à intenção de ter a coisa como sua, que exterioriza-se por meio de atos de verdadeiro dono. Gabriel Miranda Cavalcante ocupa o imóvel indicado na petição inicial por período superior ao quinquênio legal exigido para a usucapião especial urbana. No entanto, o requisito da posse ad usucapionem está ausente. Gabriel Miranda Cavalcante admitiu na petição inicial que a ocupação do imóvel objeto da lide foi decorrente de autorização expressa do então proprietário, seu tio, Jesse Pereira Cavalcante, o qual faleceu posteriormente. A autorização ocorreu de forma verbal e foi dada para uso da residência como moradia, ou seja, configurou um comodato (id 41723312, p. 6-7). A eventual permissão do antigo proprietário, posteriormente falecido, para que Gabriel Miranda Cavalcante residisse no imóvel configura mera tolerância nos termos do art. 1.208 do Código Civil, incapaz de gerar aquisição por usucapião. (...) Ausente um dos requisitos para aquisição da propriedade imóvel por usucapião especial urbana, a rejeição do pedido formulado na ação é de rigor. Mantenho a sentença."

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Na hipótese, o Tribunal de origem confirmou a procedência do pedido formulado na ação de usucapião extraordinário, por entender presentes os requisitos para a configuração da prescrição aquisitiva. 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. 2. Agravo

interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp 2.549.709/MS, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA. 1. Conforme o enunciado constante na Súmula 235 do STJ: 'A conexão não determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado.'. Incidência da Súmula 83 do STJ. 2. O Tribunal de origem, com base nos elementos fático-probatórios constantes dos autos, concluiu não estarem presentes os requisitos necessários à configuração da usucapião em favor da recorrente. Alterar tais conclusões demandaria o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ. 3. Agravo interno desprovido." (AgInt no REsp 2.188.187/SP, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, tal como permite o art. 85, §11, do CPC, porquanto não foram fixados pelo Tribunal de origem "em razão da falta de constituição de advogado nos autos pelo espólio de Jessé Pereira Cavalcante" (e-STJ fl. 718).

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.069.834 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0342760-5

Número de Origem:
07084474520208070007 7084474520208070007

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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 : GABRIEL MIRANDA CAVALCANTE

ADVOGADOS : MARCO TÚLIO ELIAS ALVES - DF066707

NILVER LOHAN GONÇALVES DOS SANTOS - GO061261

AGRAVADO : JESSE PEREIRA CAVALCANTE - ESPÓLIO

REPR. POR : MARIA HELENA PEREIRA CUNHA - INVENTARIANTE

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO
ESPECIAL (CONSTITUCIONAL)

TERMO

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

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026