



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3059333 - SP(2025/0370084-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JOSE BENEDITO PEREIRA
AGRAVANTE : RUTH ALMEIDA PEREIRA
ADVOGADA : RAQUEL CARVALHO DE FREITAS GOMES - SP263211
AGRAVADO : ANA RIBEIRO DE CAMPOS E CAMARGO
AGRAVADO : CARLOS AUGUSTO MONTEIRO FILHO
AGRAVADO : LUIZ BUENO DE CAMARGO
ADVOGADOS : DANIEL GONÇALES BUENO DE CAMARGO - SP183336
VITOR ALESSANDRO DE PAIVA PORTO - SP228801

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. ANIMUS DOMINI, NULIDADE POR AUSÊNCIA DE CITAÇÃO E DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por inadequação de alegação constitucional, incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 1.238 e 1.240 do CC e insuficiência do dissídio pela alínea c, por ausência de cotejo analítico (art. 1.029, § 1º, do CPC) e aplicação da Súmula n. 13 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação de usucapião sobre imóvel urbano, com pedidos de usucapião extraordinária e especial urbana.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários em 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem manteve a improcedência por ausência de *animus domini* em razão de relação locatícia e majorou os honorários para 15% do valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se se reconhece a usucapião especial urbana do art. 183 da CF; (ii) saber se se reconhece a usucapião extraordinária do art. 1.238 do CC, com eventual redução de prazo, e a especial urbana do art. 1.240 do CC; (iii) saber se houve nulidade da sentença por ausência de citação dos confrontantes, Estado e União; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial pela alínea c do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a possibilidade de exame, em recurso especial, de alegada ofensa ao art. 183 da CF.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir o reexame do conjunto fático-probatório sobre a natureza da posse e o animus domini diante da relação locatícia reconhecida.

8. Aplica-se a Súmula n. 13 do STJ, pois não houve cotejo analítico apto a demonstrar o dissídio, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir o reexame da natureza da posse e do *animus domini* em ação de usucapião. 2. A análise de dissídio jurisprudencial resta inviável quando ausente cotejo analítico apto a demonstrar o dissídio, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ. 3. Não se verifica a possibilidade de exame, em recurso especial, de alegada ofensa ao art. 183 da CF.”.

Dispositivos relevantes citados: CF, arts. 105, III e 183; CC, arts. 1.238 e 1.240; CPC, arts. 85, § 11 e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 13; STJ, AgInt no AREsp n. 2.688.225/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/5/2025.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3059333 - SP (2025/0370084-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JOSE BENEDITO PEREIRA
AGRAVANTE : RUTH ALMEIDA PEREIRA
ADVOGADA : RAQUEL CARVALHO DE FREITAS GOMES - SP263211
AGRAVADO : ANA RIBEIRO DE CAMPOS E CAMARGO
AGRAVADO : CARLOS AUGUSTO MONTEIRO FILHO
AGRAVADO : LUIZ BUENO DE CAMARGO
ADVOGADOS : DANIEL GONÇALES BUENO DE CAMARGO - SP183336
VITOR ALESSANDRO DE PAIVA PORTO - SP228801

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. ANIMUS DOMINI, NULIDADE POR AUSÊNCIA DE CITAÇÃO E DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por inadequação de alegação constitucional, incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 1.238 e 1.240 do CC e insuficiência do dissídio pela alínea c, por ausência de cotejo analítico (art. 1.029, § 1º, do CPC) e aplicação da Súmula n. 13 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação de usucapião sobre imóvel urbano, com pedidos de usucapião extraordinária e especial urbana.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários em 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem manteve a improcedência por ausência de *animus domini* em razão de relação locatícia e majorou os honorários para 15% do valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se se reconhece a usucapião especial urbana do art. 183 da CF; (ii) saber se se reconhece a usucapião extraordinária do art. 1.238 do CC, com eventual redução de prazo, e a especial urbana do art. 1.240 do CC; (iii) saber se houve nulidade da sentença por ausência de citação dos confrontantes, Estado e União; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial pela alínea c do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a possibilidade de exame, em recurso especial, de alegada ofensa ao art. 183 da CF.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir o reexame do conjunto fático-probatório sobre a natureza da posse e o *animus domini* diante da relação locatícia reconhecida.

8. Aplica-se a Súmula n. 13 do STJ, pois não houve cotejo analítico apto a demonstrar o dissídio, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir o reexame da natureza da posse e do *animus domini* em ação de usucapião. 2. A análise de dissídio jurisprudencial resta inviável quando ausente cotejo analítico apto a demonstrar o dissídio, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ. 3. Não se verifica a possibilidade de exame, em recurso especial, de alegada ofensa ao art. 183 da CF.”.

Dispositivos relevantes citados: CF, arts. 105, III e 183; CC, arts. 1.238 e 1.240; CPC, arts. 85, § 11 e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 13; STJ, AgInt no AREsp n. 2.688.225/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/5/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOSE BENEDITO PEREIRA e por RUTH ALMEIDA PEREIRA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, com fundamento na inadequação de alegação constitucional, na não demonstração de violação aos arts. 1.238 e 1.240 do Código Civil com imposição da Súmula n. 7 do STJ, e na insuficiência da demonstração do dissídio jurisprudencial pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal, por ausência de cotejo analítico nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e incidência da Súmula n. 13 do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 439-446.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação, nos autos de ação de usucapião.

O julgado foi assim ementado (fl. 352):

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Ação de usucapião. A r. sentença julgou improcedente o pedido inaugural. II. Questão em Discussão: (i) A questão em discussão consiste na aferição acerca da afirmação de nulidade da sentença por ausência de citação dos confrontantes, Estado e União e (ii) alegação de posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*, para fins de usucapião extraordinária e especial urbana. III. Razões de Decidir: Não constatado efetivo prejuízo pela ausência de citação dos confrontantes, Estado e União, não se afigurou a nulidade absoluta. A posse exercida pelos autores não foi acompanhada do *animus domini*, visto a celebração de contrato de locação pelo requerente, sendo a mesma caracterizada como detenção, inviabilizando o reconhecimento da usucapião. IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A ausência de citação dos confrontantes não acarreta nulidade absoluta sem demonstração de prejuízo. 2. A posse sem *animus domini* não configura usucapião. Ante o não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela parte autora para 15% (quinze por cento) do valor da causa, devidamente atualizado, nos termos do § 11 do artigo 85 do CPC, observando-se a gratuidade de justiça concedida.”. (v. 5848)

Não foram opostos embargos de declaração.

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

a) 183, da CF, porque o Tribunal teria deixado de reconhecer a usucapião especial urbana pelo exercício de posse por mais de 5 anos em área urbana de até 250m², utilizada para moradia, não havendo outro imóvel em nome dos recorrentes;

b) 1.238, do CC, já que teria sido comprovada posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de 15 anos de 2004 até 01/02/2019, com *animus domini*, independentemente de título e boa-fé;

c) 1.240, do CC, pois, porquanto, a posse para moradia permitiria a redução do prazo para 10 anos (parágrafo único do art. 1.238), e também justificar a usucapião especial urbana de 5 anos em área inferior a 250m².

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que não houve posse com *animus domini* por existir relação locatícia formalizada em 2019, divergiu do entendimento dos julgados mencionados (TJ-SP AC 1007714-20.2018.8.26.0048; TJ-MG AC 1.0000.20.540229-0/001; TJ-MS AC 8246645-42.2020.8.12.0001; TJ-RJ APL 7285287-20.2018.8.19.0001; e REsp 1.361.226/MG).

Requer o provimento para reconhecer violação aos dispositivos invocados e acolher as preliminares, com a decretação da nulidade da sentença por falta de citação dos confrontantes e retorno dos autos à origem; requer ainda o provimento para suspender a ação de despejo n. 1038561-91.2023.8.26.0577 até a decisão final; requer, no mérito, o provimento para julgar procedente a usucapião.

Contrarrazões às fls. 411-420.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de usucapião em que a parte autora pleiteou o reconhecimento do domínio por usucapião extraordinária e, subsidiariamente, especial urbana, sobre imóvel urbano no Município de São José dos Campos.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários em 10% do valor da causa.

A Corte de origem manteve a sentença, reconhecendo a ausência de *animus domini* em razão de relação locatícia e majorando os honorários para 15% do valor da causa.

I - Art. 183, da Constituição Federal

No recurso especial a parte recorrente alega que estariam preenchidos os requisitos da usucapião especial urbana de 5 anos, por posse mansa e pacífica em área urbana inferior a 250m², utilizada para moradia, sem outro imóvel.

O acórdão recorrido concluiu que não houve posse com *animus domini*, porque os autores celebraram contrato de locação em 01/02/2019, com recibos de pagamento, caracterizando detenção, e afastou nulidade por ausência de citação dos confrontantes por falta de prejuízo.

Refoge da competência do STJ a análise de suposta ofensa a artigo da Constituição Federal.

II - Arts. 1.238 e 1.240, do Código Civil

A recorrente afirma que exerceu posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de 15 anos (2004 a 01/02/2019), com *animus domini*, permitindo a usucapião extraordinária; aduz, ainda, a redução do prazo para 10 anos por moradia habitual e, alternativamente, a usucapião especial urbana de 5 anos.

O acórdão recorrido decidiu que a posse não se qualificou como de dono, reconhecendo a detenção em razão da relação locatícia, expressamente confessada e comprovada por contrato e recibos, e que não se demonstrou posse justa e contínua com *animus domini*, mantendo a improcedência

Confira-se trechos do acórdão recorrido (fl. 361):

Outrossim, revela-se descabida a argumentação da parte apelante de que foi coagida a assinar o contrato de locação (fls. 245/246), datado de 01/02/2019, pois o referido instrumento é claro quanto aos termos da locação. **Observa-se que o vínculo contratual foi estabelecido com a assinatura do locatário, ora apelante, cuja capacidade civil é incontestável.** Caberia a ele, em caso de desconforto ou discordância no momento da celebração, recusar-se a assinar o instrumento contratual.

[...]

O contrato de locação, juntamente com os recibos de pagamento anexados às fls. 247/256, inviabiliza o acolhimento da alegação dos autores de que o prazo de 15 anos necessário para a usucapião extraordinária (2004 a 01/02/2019) teria sido cumprido, bem como de que tal prazo poderia ser reduzido para 10 anos ou, sendo o imóvel inferior a 250m², para 5 anos. **Isso porque a assinatura do referido contrato pelo requerente evidencia que a posse exercida não foi acompanhada do animus domini, requisito indispensável à configuração da usucapião.**

Nesse sentido segue o seguinte julgado:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. ANIMUS DOMINI. POSSE MANSA E PACÍFICA. REQUISITOS NÃO VERIFICADOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do CC/2002, exige, além da fluência do prazo de 15 (quinze) anos, salvo exceções legais, posse mansa, pacífica e ininterrupta, independentemente de justo título e boa-fé, requisitos que, no caso, **não foram preenchidos**.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento (AgInt no AREsp n. 2.688.225/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 16/5/2025.)

No recurso especial, a parte alega tese que demanda reexame de fatos e provas relativos à natureza da posse e à relação locatícia. O Tribunal de origem analisou o acervo probatório e concluiu pela detenção e inexistência de *animus domini*, com base em contrato de locação e recibos. Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III - Divergência jurisprudencial

Sustenta dissídio ao indicar julgados que reconheceram usucapião em hipóteses de moradia habitual e posse prolongada.

A Corte estadual decidiu com base na prova dos autos que a ocupação decorreu de locação, sem *animus domini*. Para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio jurisprudencial, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

A imposição do óbice da Súmula n. 7 do STJ quanto à alínea *a* do permissivo constitucional impede a análise do recurso pela alínea *c* sobre o mesmo tema.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, de 15% para 17% sobre o valor da causa, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.059.333 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0370084-1

Número de Origem:
10187132120238260577

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

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

AGRAVANTE : JOSE BENEDITO PEREIRA

AGRAVANTE : RUTH ALMEIDA PEREIRA

ADVOGADA : RAQUEL CARVALHO DE FREITAS GOMES - SP263211

AGRAVADO : ANA RIBEIRO DE CAMPOS E CAMARGO

AGRAVADO : CARLOS AUGUSTO MONTEIRO FILHO

AGRAVADO : LUIZ BUENO DE CAMARGO

ADVOGADOS : DANIEL GONÇALES BUENO DE CAMARGO - SP183336

VITOR ALESSANDRO DE PAIVA PORTO - SP228801

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 16 de março de 2026