SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2242053 - MG (2025/0421366-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	DIMINAS CONSTRUCOES LTDA
AGRAVANTE	:	TERRA E TÉCNICA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE GUILHERME DOS SANTOS - MG190069
AGRAVADO	:	EVERSON SERRANO ZANETTI
AGRAVADO	:	WANDIELE PATRICIA UBALDO
ADVOGADOS	:	DIEGO AYRES DE MATOS - MG113286
		CARLOS AFONSO BENEVENUTE MENDES E OUTRO(S) - MG106177

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. REQUISITOS. COMPROVAÇÃO DO DOMÍNIO E INDIVIDUALIZAÇÃO DA ÁREA. POSSE INJUSTA NÃO DEMONSTRADA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, concluiu pela ausência de comprovação da posse injusta, elemento indispensável para a procedência do pedido na ação reivindicatória.
2. A alteração de tal entendimento demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, medida vedada em recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Documento eletrônico VDA60674235 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:07
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: 2db21fce-9f76-4bd9-8c26-087fe86a9512

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60674235 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:07
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: 2db21fce-9f76-4bd9-8c26-087fe86a9512

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2242053 - MG (2025/0421366-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	DIMINAS CONSTRUCOES LTDA
AGRAVANTE	:	TERRA E TÉCNICA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE GUILHERME DOS SANTOS - MG190069
AGRAVADO	:	EVERSON SERRANO ZANETTI
AGRAVADO	:	WANDIELE PATRICIA UBALDO
ADVOGADOS	:	DIEGO AYRES DE MATOS - MG113286
		CARLOS AFONSO BENEVENUTE MENDES E OUTRO(S) - MG106177

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. REQUISITOS. COMPROVAÇÃO DO DOMÍNIO E INDIVIDUALIZAÇÃO DA ÁREA. POSSE INJUSTA NÃO DEMONSTRADA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, concluiu pela ausência de comprovação da posse injusta, elemento indispensável para a procedência do pedido na ação reivindicatória.
2. A alteração de tal entendimento demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, medida vedada em recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por DIMINAS CONSTRUCOES LTDA e TERRA E TÉCNICA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA (fls. 576-584) contra decisão singular de fls. 571-573, que não conheceu do recurso especial por elas interposto, com base na Súmula 7 do STJ e na ausência de ofensa ao art. 1.228 do Código Civil.

Nas razões do agravo interno, as agravantes sustentam, em síntese, que o recurso especial veicula exclusivamente questão de direito, consistente na correta interpretação jurídica do conceito de posse injusta para fins de reivindicação, nos termos do art. 1.228 do Código Civil, o que afasta a incidência da Súmula 7 do STJ. Alegam nulidade da decisão singular por contradição interna e violação ao art. 489,

Documento eletrônico VDA60360204 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:17
Código de Controle do Documento: 9199fecc-e614-4a1b-b4f3-8c45853426e7

parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, uma vez que houve aplicação da Súmula 7 do STJ cumulada com o exame do mérito da controvérsia. Argumentam que a decisão desconsiderou o juízo positivo de admissibilidade proferido pelo Tribunal de origem (fls. 556-559) e que se pautou em fundamentação genérica, além de incorrer em equívoco na valoração das provas, especificamente quanto à declaração firmada pela empresa Novelis do Brasil Ltda. (fl. 106), que seria posterior à aquisição do imóvel pelas agravantes (fl. 18). Requerem a reconsideração da decisão agravada ou o provimento do agravo interno para que seja conhecido e provido o recurso especial.

Não foi apresentada impugnação pelos agravados, conforme certidões de decurso de prazo de fls. 588-589.

É o relatório.

VOTO

A parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 1.228 do Código Civil (fls. 501-523). Sustenta, em síntese, que o acórdão de origem interpretou equivocadamente o conceito de posse injusta aplicável à ação reivindicatória, ao condicionar a procedência do pedido à comprovação de que a ocupação ocorreu de forma clandestina, violenta ou precária (fls. 488-496). Aponta que a injustiça da posse na esfera petitória se caracteriza pela mera ausência de causa jurídica eficiente, de forma que o exercício pacífico do poder de fato não afasta o direito das proprietárias de reaver o bem. Por fim, requer o provimento do recurso para julgar procedentes os pedidos iniciais.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial, pugnando pelo não provimento do recurso (fls. 537-547), nas quais os recorridos sustentam a inviabilidade do recurso especial em razão do óbice da Súmula 7 do STJ, sob o argumento de que a análise da controvérsia exige o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. No mérito, defendem que exercem posse qualificada pelo tempo, mansa, pacífica e contínua por mais de quarenta anos, em situação consolidada e reconhecida pela antiga proprietária do imóvel.

O juízo de primeira instância julgou improcedente o pedido formulado pelas autoras, por concluir que não ficou comprovada a posse injusta exercida pelos réus sobre a área em litígio (fls. 429-434). O Tribunal de origem, por unanimidade, manteve a sentença de improcedência, reconhecendo a antiguidade e a legitimidade do exercício possessório exercido pelos recorridos e por seu antecessor (fls. 488-496).

Assim posta a questão, passo ao exame do recurso.

A controvérsia cinge-se a definir se a posse exercida pelos réus sobre a área em litígio reveste-se do caráter de injustiça necessário para a procedência do pedido na ação reivindicatória, nos termos do art. 1.228 do Código Civil, bem como se a análise da questão demanda o reexame do conjunto fático-probatório, a atrair o óbice da Súmula 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA60360204 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:17
Código de Controle do Documento: 9199fecc-e614-4a1b-b4f3-8c45853426e7

Inicialmente, afasta-se a alegada nulidade da decisão singular por contradição ou por vício de fundamentação. O fato de a decisão agravada ter invocado o óbice da Súmula 7 do STJ e, sucessivamente, apresentado considerações sobre o mérito da controvérsia, em caráter complementar, não configura vício de fundamentação ou contradição interna. Trata-se de técnica de julgamento que visa a demonstrar a inviabilidade da pretensão do recorrente sob múltiplos prismas, em atenção aos princípios da celeridade e da eficiência processual, sem que isso importe em nulidade da decisão, nos termos do art. 489, parágrafo 1º, do CPC.

No que se refere à aplicação da Súmula 7 do STJ, as agravantes sustentam que a discussão limita-se à qualificação jurídica da posse, aduzindo ser incontroverso que os réus ocupam área de sua propriedade sem título de domínio. Ocorre que, para se chegar à conclusão diversa daquela adotada pelo Tribunal de origem, seria indispensável reanalisar o acervo fático-probatório constante dos autos.

O Tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu que a ocupação exercida pelos réus sobre o imóvel de número 129 da Rua Vereador José Rodrigues é mansa, pacífica, contínua e pública, remontando a meados da década de 1970, quando foi iniciada pelo genitor do primeiro réu (fls. 488-496). O acórdão recorrido também se amparou na declaração firmada em 22/7/2014 pelo gerente de fábrica da empresa Novelis do Brasil Ltda, antiga proprietária do imóvel, que atestou o exercício da posse legítima pela família do réu (fl. 106).

A alteração de tais conclusões fáticas, para verificar se houve invasão recente de parte da gleba ou se a ampliação dos limites da cerca ocorreu de forma clandestina, demandaria inevitavelmente a reanálise de todo o acervo fático-probatório constante dos autos. Seria preciso reexaminar o laudo pericial técnico (fls. 237-248), as certidões imobiliárias (fls. 18-21), o termo de transferência de posse (fl. 96), as guias de cadastro municipal (fls. 101-102), além dos depoimentos das testemunhas ouvidas na audiência de instrução e julgamento (fl. 407). Tal providência é vedada em sede de recurso especial, de acordo com o entendimento consolidado na Súmula 7 do STJ.

Não obstante o óbice processual que impede o conhecimento do recurso, constata-se que a pretensão das recorrentes também não prosperaria no mérito.

Na ação reivindicatória, fundada no art. 1.228 do Código Civil, o conceito de posse injusta caracteriza-se, em regra, pela ausência de causa jurídica eficiente que legitime a ocupação da coisa em face do proprietário do domínio. Todavia, no caso concreto, as peculiaridades revelam que a permanência dos recorridos no imóvel não configura ocupação injusta.

A posse exercida pela família dos réus remonta ao ano de 1975, quando o genitor do réu passou a ocupar e a cercar a área lindeira à sua residência, promovendo a utilização produtiva do local com plantações e criação de animais. Essa situação fática consolidada pelo decurso de décadas foi expressamente reconhecida e

Documento eletrônico VDA60360204 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:17
Código de Controle do Documento: 9199fecc-e614-4a1b-b4f3-8c45853426e7

autorizada pela empresa Novelis do Brasil Ltda. (fl. 106), que figurava como proprietária da área total antes de sua alienação às recorrentes.

Ademais, o edital de leilão por meio do qual as recorrentes adquiriram o terreno continha cláusula explícita de que a venda ocorreria no estado em que se encontra, gerando para as adquirentes a obrigação de respeitar as situações fáticas e possessórias consolidadas no local. A ausência de atuação prolongada dos proprietários anteriores e a destinação social conferida à área pelos recorridos criaram uma legítima expectativa de permanência, que se coaduna com os princípios de proteção à moradia e de função social da posse.

Dessa forma, o acórdão proferido pelo Tribunal de origem não violou o disposto no art. 1.228 do Código Civil, mas aplicou de forma equilibrada a legislação federal em conformidade com as particularidades fáticas da causa, razão pela qual a sua reforma é inviável.

Por fim, no que tange à alegação de que a decisão singular desconsiderou o juízo positivo de admissibilidade proferido pelo Tribunal de origem, cumpre ressaltar que este Superior Tribunal de Justiça não está adstrito ao juízo de admissibilidade realizado na instância de origem, cabendo-lhe realizar o controle definitivo dos pressupostos de admissibilidade do recurso especial.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60360204 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:17
Código de Controle do Documento: 9199fecc-e614-4a1b-b4f3-8c45853426e7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.242.053 / MG

Número Registro: 2025/0421366-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00125917320168130461 10000250613825002 125917320168130461

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: DIMINAS CONSTRUCOES LTDA
RECORRENTE	: TERRA E TÉCNICA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	: ALEXANDRE GUILHERME DOS SANTOS - MG190069
RECORRIDO	: EVERSON SERRANO ZANETTI
RECORRIDO	: WANDIELE PATRICIA UBALDO
ADVOGADOS	: DIEGO AYRES DE MATOS - MG113286
	CARLOS AFONSO BENEVENUTE MENDES E OUTRO(S) - MG106177

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: DIMINAS CONSTRUCOES LTDA
AGRAVANTE	: TERRA E TÉCNICA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	: ALEXANDRE GUILHERME DOS SANTOS - MG190069
AGRAVADO	: EVERSON SERRANO ZANETTI
AGRAVADO	: WANDIELE PATRICIA UBALDO
ADVOGADOS	: DIEGO AYRES DE MATOS - MG113286
	CARLOS AFONSO BENEVENUTE MENDES E OUTRO(S) - MG106177

Documento eletrônico VDA60661609 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:16
Código de Controle do Documento: a47da821-a349-4a50-b97b-f25f071c6c64

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661609 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:16
Código de Controle do Documento: a47da821-a349-4a50-b97b-f25f071c6c64