



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3094063 - SP (2025/0424638-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : KONSTRU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : BRUNA MARACCINI DE ALMEIDA - SP457134
AGRAVADO : ERASMO JOSE DE SOUZA
ADVOGADOS : RENAN DE PAULA SOUZA - SP401424
BRUNO LUIS ALVES - SP436026
INTERES. : EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PIRÂMIDE LTDA
ADVOGADO : VINÍCIUS OLEGÁRIO VIANNA - SP227531
INTERES. : LIG BENS-LOTEAMENTOS S/S LTDA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO GOMES AZEVEDO - SP213028
LEANDRO CESAR DE JORGE - SP200651
JOSÉ LUÍS SCARPELLI JÚNIOR - SP225735

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. CERCEAMENTO DE DEFESA PELA AUSÊNCIA DE OITIVA DE TESTEMUNHA. VERIFICAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS PARA A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. QUESTÕES CUJAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO DECORREM DO EXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A partir da análise das premissas fáticas da causa, o Tribunal estadual afastou a alegação de cerceamento de defesa, por ausência de oitiva da testemunha arrolada pela parte ré, ora recorrente. Para ultrapassar essa conclusão, seria necessário o reexame dos elementos probatórios dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

2. Rever o entendimento do acórdão recorrido quanto à presença, ou não, dos requisitos da ação de usucapião intentada na origem demandaria, necessariamente, nova incursão nas circunstâncias fáticas da causa, o que não se admite nesta fase excepcional, em observância à Súmula n. 7 desta Corte.

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 Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3094063 - SP(2025/0424638-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : KONSTRU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : BRUNA MARACCINI DE ALMEIDA - SP457134
AGRAVADO : ERASMO JOSE DE SOUZA
ADVOGADOS : RENAN DE PAULA SOUZA - SP401424
BRUNO LUIS ALVES - SP436026
INTERES. : EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PIRÂMIDE LTDA
ADVOGADO : VINÍCIUS OLEGÁRIO VIANNA - SP227531
INTERES. : LIG BENS-LOTEAMENTOS S/S LTDA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO GOMES AZEVEDO - SP213028
LEANDRO CESAR DE JORGE - SP200651
JOSÉ LUÍS SCARPELLI JÚNIOR - SP225735

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. CERCEAMENTO DE DEFESA PELA AUSÊNCIA DE OITIVA DE TESTEMUNHA. VERIFICAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS PARA A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. QUESTÕES CUJAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO DECORREM DO EXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A partir da análise das premissas fáticas da causa, o Tribunal estadual afastou a alegação de cerceamento de defesa, por ausência de oitiva da testemunha arrolada pela parte ré, ora recorrente. Para ultrapassar essa conclusão, seria necessário o reexame dos elementos probatórios dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

2. Rever o entendimento do acórdão recorrido quanto à presença, ou não, dos requisitos da ação de usucapião intentada na origem demandaria, necessariamente, nova incursão nas circunstâncias fáticas da causa, o que não se admite nesta fase excepcional, em observância à Súmula n. 7 desta Corte.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por KONSTRU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (KONSTRU) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA REQUERIDA. POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA. REQUISITOS ATENDIDOS. SENTENÇA MANTIDA.

*Ação de usucapião especial urbana visando o reconhecimento da prescrição aquisitiva sobre imóvel mantido em posse mansa, pacífica e ininterrupta por período superior ao exigido por lei. Afastado o alegado cerceamento de defesa, pela ausência de oitiva de uma das testemunhas. Intimação da testemunha que não foi comprovada nos autos, o que implica desistência da inquirição. Ausência de demonstração do efetivo ingresso da testemunha na sala de espera. Preenchimento dos requisitos da usucapião especial urbana pelo Autor, incluindo posse pacífica e ininterrupta por mais de cinco anos, animus domini, e uso do imóvel para moradia. Sentença mantida. Recurso da Ré a que se **NEGA PROVIMENTO** (e-STJ, fl. 582)*

Nas razões do presente agravo, KONSTRU alegou a não incidência da Súmula n. 7 desta Corte, bem como que foi demonstrada a contrariedade aos dispositivos de lei indicados violados, os quais foram devidamente prequestionados.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 666-673).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação de usucapião especial de imóvel urbano ajuizada por ERASMO JOSÉ DE SOUZA contra a ora insurgente, alegando o autor que no ano de 2016 tomou posse do terreno situado na rua Rafael Chiarello, 594, constante do lote número 09, da quadra J, Loteamento Jardim Morada do Sol, em Fernandópolis-SP, medindo 250,00 m², com área construída de 62,29 m², cadastrado na municipalidade

com número 2749500, com valor venal de R\$ 15.116,22 [quinze mil, cento e dezesseis reais e vinte e dois centavos]. Afirmou que o imóvel estava abandonado e que nele fez melhorias, limpou o local e passou a nele residir há pelo menos 6 anos ininterruptamente, pagou todos os impostos atrasados (IPTU). Disse que, apesar de pagar o IPTU todos os anos, vive com sua esposa em situação de miséria e, por não ter o bem em seu nome, não consegue ligação dos serviços essenciais de água e eletricidade. Asseverou que exerce a posse mansa e pacífica, sem qualquer interrupção ou oposição de terceiros, ostentando o *animus domini* desde o ano de 2016, preenchendo os requisitos necessários para a aquisição do domínio pela usucapião.

Em primeira instância, após o oferecimento de contestação, o pedido foi julgado procedente para declarar o domínio do requerente sobre o imóvel descrito na inicial, com a condenação da requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC (e-STJ, fls. 523-527).

Irresignada, KONSTRU apelou, e o TJSP negou provimento ao recurso, confirmando os termos da sentença, em sua integralidade.

Os embargos de declaração opostos por KONSTRU foram rejeitados (e-STJ, fls. 592-595).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alínea a, da CF, KONSTRU alegou a violação dos arts. 455 do CPC, e 9º e 1.240 do CC, ao sustentar **(1)** a ocorrência de cerceamento de defesa por ausência de oitiva da sua testemunha, uma vez que, por problemas técnicos, não foi permitida a sua entrada na sala de audiência virtual, tendo o magistrado registrado sua ausência; e **(2)** que não foram demonstrados os requisitos necessários ao reconhecimento da prescrição aquisitiva, notadamente, a posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini*, ao longo de 5 (cinco) anos. Argumentaram que as imagens anexadas aos autos confirmam que o imóvel, diante da situação que se encontra, não possibilita a fixação de moradia no local, pois não há energia elétrica ou mesmo água encanada e, por via de consequência, não há rede de esgoto em funcionamento.

(1) Do cerceamento de defesa

Sobre essa questão preliminar, ao afastar a ocorrência de cerceamento de defesa, por ausência de oitiva de uma das testemunhas arroladas pela requerida, ora insurgente, o Tribunal paulista assim se pronunciou:

Nos moldes do artigo 455 do Código de Processo Civil, cabia a advogada da parte promover a intimação da testemunha por ela

arrolada (fls. 466/467) e juntar aos autos o respectivo comprovante com antecedência mínima de três dias (§1º), providência que não foi cumprida pela Apelante.

A norma é clara ao estabelecer que a ausência dessa comprovação importa na desistência da inquirição (§3º).

No mais, além da falta de demonstração mínima da regular intimação da testemunha, o print juntado a fls. 551 não indica a data, tampouco revela que a sala de reunião supostamente acessada por Claudemir era efetivamente aquela vinculada a estes autos.

Dessa forma, a falha no cumprimento do dever processual de intimação, aliada à inexistência de provas concretas nos autos quanto à alegada tentativa de participação da testemunha, deita por terra qualquer alegação de prejuízo à parte recorrente (e-STJ, fl. 583).

Nesse contexto, a revisão dos fundamentos que levaram a tal entendimento demandariam uma nova apreciação do conjunto probatório, o que é vedado em recurso especial, a teor da Súmula n.º 7 do STJ.

A título ilustrativo, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE PROVEU O AGRAVO REGIMENTAL E, DE PLANO, NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE.

1. Não cabe a esta Corte, em sede de recurso especial, examinar violação de dispositivos constitucionais, tendo em vista que a Constituição Federal reservou tal competência ao Pretório Excelso, no âmbito do recurso extraordinário. Precedentes.

2. No caso sub judice, para acolher a pretensão recursal acerca do alegado cerceamento de defesa decorrente do julgamento antecipado da lide, seria necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência que encontra óbice na Súmula 7 do STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AgRg no AREsp 587.211/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/4/2018, DJe de 16/4/2018 – sem destaque no original)

(2) Do reconhecimento da usucapião

Consoante dispõe o art. 1.240 do CC, "Aquele que possuir, como sua, área urbana de até 250 metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural".

Logo, para se caracterizar a usucapião especial urbana, devem coexistir os seguintes elementos: (i) posse pacífica e ininterrupta; (ii) exercida pelo prazo mínimo de 5 anos; (iii) com *animus domini*, que corresponde ao ânimo de possuir o imóvel como seu; (iv) utilização do imóvel exclusivamente para fins de moradia própria ou de sua família; e (v) inexistência de outro imóvel urbano ou rural em nome do possuidor.

No caso, com base nas provas documental e testemunhal produzidas, o Tribunal estadual reconheceu a presença dos requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião especial urbana, conforme se segue:

O Requerente apresentou comprovantes de pagamento de IPTU e taxas desde 2018 (fls. 14/42), juntou fotos do imóvel (fls. 46/56) e declarações dos confrontantes, Alberto e Paulo, que atestam que são vizinhos do Autor há mais de seis anos (fls. 57/58). Tais documentos reforçam os atos de domínio exercidos pelo Requerente.

Os depoimentos testemunhais corroboram a alegação do Apelado.

A testemunha Alberto Carlos dos Santos relatou que é vizinho de muro e conhece o Autor, que reside no local desde 2016. Afirmou que no imóvel não há luz, nem água, mas desconhece a condição de vida do Requerente (“eu dentro da minha casa e ele dentro da dele”). Indicou que em época remota, antes do Autor entrar na casa, empregados de alguma empresa utilizaram o imóvel, que nunca viu ninguém tentar retomar o imóvel do Autor. Confirmou que o Requerente cuida da casa e tem plantação no quintal, e que não conhece nenhum vizinho chamado Claudemir. Já José Lucas de Melo, testemunha da Apelante, relatou que o imóvel está fechado para reforma e que a última vez que esteve no local foi em novembro de 2023. Afirmou que mora em Votuporanga e que na cidade de Fernandópolis a empresa Requerida possui mais uns seis imóveis para reforma e que é comum o imóvel ficar desocupado, no aguardo de reforma. Indicou que já aconteceram invasões e ingressaram com demanda judicial, mas não se recorda qual imóvel foi invadido. Apontou que, de vez em quando, colocam material lá dentro, por ser um dos lugares disponíveis, e que a empresa não recolhe IPTU de vários imóveis. Contou que não lembra ao certo como era a construção específica deste imóvel, nem se no local existia algum tipo de plantação, que foi para a cidade ver meia dúzia de imóveis e não se lembra do entorno e do que estava no terreno.

Como bem ressaltou o Juiz da 1ª Vara Cível de Fernandópolis: “o vizinho do imóvel afirma que Erasmo José de Souza lá reside desde 2016 e o funcionário da empresa proprietária alega ser comum os imóveis ficarem desocupados por bastante tempo e que, inclusive, já ocorreram outras invasões naquela região, o que leva a concluir que pelo menos desde 2016 o requerente estaria ali morando (...) consigne-se que ainda que considerássemos a posse a partir de setembro de 2018 (fls. 14), o período teria sido preenchido em setembro de 2023, antes mesmo da citação/comparecimento espontâneo das requeridas aos autos” (fls. 526).

Em suma, a ocupação exclusiva desde 2016, o zelo pelo imóvel, a existência de plantação no local e o pagamento de tributos evidenciam o exercício contínuo da posse qualificada, consolidando o animus domini, sem qualquer oposição por mais de cinco anos.

[...]

Ressalte-se que o imóvel em questão possui área de até 250 metros quadrados (fls. 77 e 90) e é destinado exclusivamente à moradia, sem qualquer outra finalidade. Ademais, os autos comprovam que o Autor não possui outros imóveis, conforme informação prestada pelo Oficial de Registro de Imóveis (fls. 96, item 3). Dessa forma, fica evidente que o Requerente atende aos requisitos da usucapião especial urbana, porquanto exerceu posse contínua, pacífica e ininterrupta por mais de 5 anos, com animus domini, consolidando o direito à prescrição aquisitiva do imóvel (e-STJ, fls. 584-587).

Como se vê, nos termos em que a causa foi decidida, infirmar os fundamentos adotados pelo Tribunal local ensejaria, inevitavelmente, o reexame das provas carreadas nos autos, procedimento vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. CONDOMÍNIO. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO PELA AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. MERA PERMISSÃO DOS COPROPRIETÁRIOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 7 E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Com efeito, segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "o condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários" (REsp n. 668.131/PR, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/8/2010, DJe 14/9/2010).

2. Na hipótese, o Tribunal estadual, ao dirimir a controvérsia, concluiu não ser possível o reconhecimento da usucapião extraordinária, uma vez que não houve comprovação do animus domini, na medida em que a posse exercida pelos recorrentes resultou de atos de mera permissão dos demais herdeiros e coproprietários do bem, sendo assim, não haveria necessidade de reabrir a instrução para a colheita de novas provas como pleiteado. Reverter a essa conclusão para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em virtude da natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal

de Justiça.

3. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula n. 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas, sim, de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 2.021.731/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1º/6/2023 – sem destaques no original.)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.094.063 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0424638-6

Número de Origem:
10068033120228260189

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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 : KONSTRU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : BRUNA MARACCINI DE ALMEIDA - SP457134

AGRAVADO : ERASMO JOSE DE SOUZA

ADVOGADOS : RENAN DE PAULA SOUZA - SP401424

BRUNO LUIS ALVES - SP436026

INTERES. : EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PIRÂMIDE LTDA

ADVOGADO : VINÍCIUS OLEGÁRIO VIANNA - SP227531

INTERES. : LIG BENS-LOTEAMENTOS S/S LTDA

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO GOMES AZEVEDO - SP213028

LEANDRO CESAR DE JORGE - SP200651

JOSÉ LUÍS SCARPELLI JÚNIOR - SP225735

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 Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026