



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3100283 - RJ (2025/0428306-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : AUREA TOSTES COIMBRA - ESPÓLIO
ADVOGADO : IVO TOSTES COIMBRA - INVENTARIANTE - RJ057815
AGRAVADO : JOSÉ AUGUSTO CABRAL
AGRAVADO : NEUZA DE SALLES CABRAL
ADVOGADO : JOSÉ AUGUSTO CABRAL - RJ071077

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AÇÃO DE DESPEJO. JULGAMENTO CONJUNTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. DECISÃO SURPRESA. NÃO OCORRÊNCIA. COISA JULGADA E PRECLUSÃO. AUSÊNCIA. TEORIA DA ASSERTÇÃO. INTERVERSÃO DA POSSE. ABANDONO DO IMÓVEL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não configura violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o acórdão que enfrenta fundamentadamente todas as questões relevantes da controvérsia, ainda que a conclusão seja desfavorável à parte recorrente.
2. Não há coisa julgada nem preclusão *pro judicato* decorrente de acórdão que, aplicando a Teoria da Assertção, anulou sentença terminativa por ilegitimidade ativa, pois tal pronunciamento não examinou o mérito do direito material controvertido.
3. Inviável, em recurso especial, a revisão das conclusões do Tribunal de origem sobre a interversão da posse, o abandono do imóvel e o preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
4. 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 3100283 - RJ(2025/0428306-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : AUREA TOSTES COIMBRA - ESPÓLIO
ADVOGADO : IVO TOSTES COIMBRA - INVENTARIANTE - RJ057815
AGRAVADO : JOSÉ AUGUSTO CABRAL
AGRAVADO : NEUZA DE SALLES CABRAL
ADVOGADO : JOSÉ AUGUSTO CABRAL - RJ071077

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AÇÃO DE DESPEJO. JULGAMENTO CONJUNTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. DECISÃO SURPRESA. NÃO OCORRÊNCIA. COISA JULGADA E PRECLUSÃO. AUSÊNCIA. TEORIA DA ASSERTÇÃO. INTERVERSÃO DA POSSE. ABANDONO DO IMÓVEL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não configura violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o acórdão que enfrenta fundamentadamente todas as questões relevantes da controvérsia, ainda que a conclusão seja desfavorável à parte recorrente.
2. Não há coisa julgada nem preclusão *pro judicato* decorrente de acórdão que, aplicando a Teoria da Asserção, anulou sentença terminativa por ilegitimidade ativa, pois tal pronunciamento não examinou o mérito do direito material controvertido.
3. Inviável, em recurso especial, a revisão das conclusões do Tribunal de origem sobre a interversão da posse, o abandono do imóvel e o preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ESPÓLIO DE ÁUREA TOSTES COIMBRA (ESPÓLIO) contra decisão do Terceiro Vice-Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que inadmitiu o recurso especial com fundamento no óbice da Súmula n. 7 do STJ (e-STJ, fls. 3.168 a 3.178).

No recurso especial, interposto com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional (e-STJ, fls. 3.071 a 3.099), ESPÓLIO apontou violação dos arts. **(1)** 1.022, II, e 489, § 1º, IV e VI do CPC/2015, alegando omissão sobre a existência de acórdão anterior transitado em julgado que reconheceria a relação locatícia e a cadeia dominial; **(2)** 505, 506 e 507 do CPC/2015, sustentando ofensa à coisa julgada e preclusão *pro judicato* sobre a legitimidade ativa e participação na cadeia dominial; **(3)** 10 do CPC/2015, pela ocorrência de decisão surpresa sobre a tese de inexistência de prova da propriedade; **(4)** 9º, III, da Lei nº 8.245/1991, argumentando que a inadimplência locatícia impede a caracterização do *animus domini*.

JOSÉ AUGUSTO CABRAL e NEUZA DE SALLES CABRAL (JOSÉ AUGUSTO e NEUZA) apresentaram contrarrazões sustentando a incidência da Súmula nº 7 do STJ, a falsidade de assinaturas na promessa de compra e venda e a confissão de invalidade do contrato locatício pelo próprio espólio (e-STJ, fls. 3.141 a 3.152). Em contraminuta, JOSÉ AUGUSTO e NEUZA pleiteiam a manutenção da decisão de inadmissibilidade (e-STJ, fls. 3.295 a 3.314).

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.

(1) Da ausência de negativa de prestação jurisdicional e de decisão surpresa

De início, não se verifica a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC. O tribunal fluminense enfrentou de maneira clara e fundamentada todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia. Além disso, asseverou expressamente que o negócio jurídico entre Francisco Riente e Áurea Tostes Coimbra ocorreu apenas em 2001, quando o imóvel já havia sido transferido a Oscar Bento Mariano em 1983 (e-STJ, fls. 3.005 a 3.015). Desse modo, a prestação jurisdicional foi entregue de forma completa, não havendo que se falar em omissão apenas porque o resultado foi desfavorável à pretensão da parte.

Ademais, não prospera a alegação de violação do art. 10 do CPC. A questão da validade da cadeia dominial e da natureza da posse foi o núcleo central das

discussões em ambos os processos conexos durante duas décadas. Por conseguinte, as partes tiveram amplas oportunidades de se manifestar sobre os documentos e fatos que serviram de lastro ao julgamento do tribunal fluminense.

(2) Da alienação, das decisões preclusas e do mero inconformismo da parte

Acerca da alegada ofensa aos arts. 505, 506 e 507 do CPC, melhor sorte não assiste ao ESPÓLIO. O argumento de que haveria coisa julgada material decorrente de acórdão anterior é juridicamente equivocado.

O julgado anterior limitou-se a anular uma sentença terminativa que havia extinguido o feito sem resolução do mérito por ilegitimidade ativa. Naquela oportunidade, aplicou-se a teoria da asserção, segundo a qual a legitimidade deve ser verificada a partir das alegações contidas na petição inicial. Por outro lado, o julgamento de mérito agora atacado baseou-se no exaurimento da instrução probatória em processos que superam 5.000 laudas, concluindo que, no plano do direito material, JOSÉ AUGUSTO e NEUZA não lograram demonstrar o vínculo com o imóvel e a regularidade da sucessão de transferências. Portanto, não há preclusão *pro judicato* que impeça o tribunal fluminense de julgar improcedente o pedido após constatar a ausência de prova do direito alegado.

Sobre a violação do art. 9º, III, da Lei n. 8.245/1991 e o mérito da usucapião, o tribunal fluminense assim consignou:

[...]

No caso, o conjunto probatório conduz à conclusão de que a natureza da posse se modificou, passando o locatário a manifestar animus domini diante do abandono dos seus legítimos proprietários José Roberto Alves Viana e sua esposa ou dos seus possuidores indiretos, Oscar Bento Mariano e sua esposa. Sua dúvida quanto a quem devia pagar o aluguel decorreu do abandono à coisa. [...] Assim, somados mais de 20 anos na posse do imóvel de boa-fé, com animus domini, deve ser declarada a aquisição da propriedade.

[...]

(e-STJ, fls. 3.005 a 3.015)

Para acolher a tese do ESPÓLIO no sentido de que a posse permaneceu precária e que a relação locatícia subsiste de forma a obstar a usucapião, seria indispensável o reexame de todo o acervo fático-probatório e das cláusulas contratuais da sucessão de promessas de compra e venda. Tal providência é vedada em recurso especial, conforme os enunciados das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Conforme tem decidido esta Corte Superior:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. SEMELHANÇA ENTRE OS CASOS CONFRONTADOS. INEXISTÊNCIA.

1. A aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ depende do prévio exame do acórdão então recorrido e do conteúdo do respectivo recurso especial. É necessário, portanto, apreciar caso a caso com o propósito de aplicar ou não as orientações sumuladas. Em tal contexto, o acórdão ora embargado e o paradigma decorreram da apreciação de recursos e de arestos com textos diversos, o que afasta a semelhança entre os julgados confrontados.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt nos EREsp: 1873122 PR 2019/0288644-8, Relator.: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 29/06/2021, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 1º/7/2021)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no AREsp: 1697926 SP 2020/0103132-0, Data de Julgamento: 13/6/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/6/2022)

Com efeito, a pretensão recursal não se limita à reavaliação jurídica, mas busca uma nova interpretação do conjunto probatório para alcançar conclusão diversa daquela firmada pelo tribunal fluminense, o que é incabível nesta via extraordinária.

Desta feita, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de ESPÓLIO DE ÁUREA TOSTES COIMBRA (ESPÓLIO), na forma do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.100.283 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0428306-4

Número de Origem:

00015884020058190203 00015901020058190203 00067087820168190203 00123208020058190203
00274462420158190203 123208020058190203 15884020058190203 15901020058190203
20052030018397 20052030124678 202524504600 274462420158190203 67087820168190203

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 : AUREA TOSTES COIMBRA - ESPÓLIO

ADVOGADO : IVO TOSTES COIMBRA - INVENTARIANTE - RJ057815

AGRAVADO : JOSÉ AUGUSTO CABRAL

AGRAVADO : NEUZA DE SALLES CABRAL

ADVOGADO : JOSÉ AUGUSTO CABRAL - RJ071077

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

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