



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2245034 - MT (2025/0446415-0)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : CREONE DE SOUZA PARENTE
ADVOGADOS : GIOVANNI FIALHO NETTO JUNIOR - DF028496
JULYANNA PINHEIRO LINS DE ALBUQUERQUE - DF065030
AGRAVADO : WANDERLEY EUSTAQUIO LONDE
ADVOGADO : DANIEL DE BRITO QUINAN - GO039632

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL EM AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL INEXISTENTE. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DE CÔNJUGE. RAZÕES DISSOCIADAS. ÓBICE DAS SÚMULAS 283 E 284/STF E DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial, por incidência das Súmulas 283 e 284/STF quanto à deficiência de impugnação específica, e óbice da Súmula 7/STJ quanto ao reexame do conjunto fático-probatório sobre os requisitos da usucapião.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão recorrido; (ii) saber se há nulidade por ausência de citação do cônjuge, à luz do art. 73, § 1º, I, do CPC, e se as razões recursais impugnaram especificamente todos os fundamentos autônomos do acórdão; e (iii) saber se é possível, em recurso especial, reexaminar os requisitos da usucapião ordinária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O órgão de origem apreciou de forma clara e suficiente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade (CPC, arts. 489 e 1.022). O magistrado não está obrigado a enfrentar ponto a ponto todos os argumentos das partes, bastando examinar as questões fundamentais.

4. As razões recursais quanto à alegada nulidade por ausência de citação do cônjuge mostraram-se dissociadas das premissas fáticas fixadas e não impugnaram todos os

fundamentos autônomos do acórdão, incidindo os óbices das Súmulas 283 e 284/STF.

5. Os requisitos da usucapião ordinária foram reconhecidos com base em amplo conjunto probatório pelas instâncias ordinárias; sua revisão demandaria o revolvimento de fatos e provas, vedado pelo enunciado da Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

6. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2245034 - MT (2025/0446415-0)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : CREONE DE SOUZA PARENTE
ADVOGADOS : GIOVANNI FIALHO NETTO JUNIOR - DF028496
JULYANNA PINHEIRO LINS DE ALBUQUERQUE - DF065030
AGRAVADO : WANDERLEY EUSTAQUIO LONDE
ADVOGADO : DANIEL DE BRITO QUINAN - GO039632

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL EM AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL INEXISTENTE. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DE CÔNJUGE. RAZÕES DISSOCIADAS. ÓBICE DAS SÚMULAS 283 E 284/STF E DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial, por incidência das Súmulas 283 e 284/STF quanto à deficiência de impugnação específica, e óbice da Súmula 7/STJ quanto ao reexame do conjunto fático-probatório sobre os requisitos da usucapião.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão recorrido; (ii) saber se há nulidade por ausência de citação do cônjuge, à luz do art. 73, § 1º, I, do CPC, e se as razões recursais impugnaram especificamente todos os fundamentos autônomos do acórdão; e (iii) saber se é possível, em recurso especial, reexaminar os requisitos da usucapião ordinária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O órgão de origem apreciou de forma clara e suficiente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade (CPC, arts. 489 e 1.022). O magistrado não está obrigado a enfrentar ponto a ponto todos os argumentos das partes, bastando examinar as questões fundamentais.

4. As razões recursais quanto à alegada a nulidade por ausência de citação do cônjuge mostraram-se dissociadas das premissas fáticas fixadas e não impugnaram todos os fundamentos autônomos do acórdão, incidindo os óbices das Súmulas 283 e 284/STF.

5. Os requisitos da usucapião ordinária foram reconhecidos com base em amplo conjunto probatório pelas instâncias ordinárias; sua revisão demandaria o revolvimento de fatos e provas, vedado pelo enunciado da Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

6. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno interposto por CREONE DE SOUZA PARENTE, contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial da ora insurgente.

O apelo extremo, fundamentado na alínea a do permissivo constitucional, foi interposto no intuito de reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO, assim ementado (fls. 746-748, e-STJ):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. PRELIMINARES DE CERCEAMENTO DE DEFESA, AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DE CÔNJUGE DO RÉU E INTEMPESTIVIDADE DO RECURSO REJEITADAS. POSSE MANSA, PACÍFICA E CONTÍNUA POR MAIS DE DEZ ANOS. JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ COMPROVADOS. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente pedido na Ação de usucapião ordinária de três lotes urbanos localizados no Jardim Nova Barra do Garças/MT, declarando domínio pleno em favor do autor e condenando o apelante ao pagamento de custas e honorários advocatícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões centrais em discussão: (i) verificar a existência de nulidade por cerceamento de defesa; (ii) analisar eventual nulidade por ausência de citação do cônjuge do réu e eventual intempestividade recursal; (iii) examinar se estão preenchidos os requisitos legais para reconhecimento da usucapião ordinária previstos no art. 1.242 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A juntada de documento para regularização de outorga uxória do autor não configura cerceamento de defesa, pois não influenciou o julgamento do mérito.

4. A ausência de citação do cônjuge do réu divorciado não gera nulidade, porque inexistia vínculo conjugal na época do ajuizamento, dispensando litisconsórcio passivo necessário (CPC, art. 73, §1º).

5. A interposição de Embargos de declaração interrompe o prazo recursal (CPC, art. 1.026) , de modo que a apelação deve ser considerada tempestiva.

6. Restaram comprovados os requisitos da usucapião ordinária: posse mansa, pacífica, contínua e com animus domini por mais de dez anos, fundada em justo título e boa-fé. 7. O justo título, mesmo não registrado, é suficiente para usucapião ordinária, conforme entendimento consolidado do STJ.

8. A existência de penhoras ou aquisição posterior por terceiro não afasta a posse ad usucapionem, pois a prescrição aquisitiva confere aquisição originária do domínio.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso desprovido. Tese de julgamento:

1. A ausência de citação de cônjuge do réu divorciado não gera nulidade processual, por inexistir litisconsórcio passivo necessário.

2. A usucapião ordinária exige posse mansa, pacífica, contínua e com animus domini por mais de dez anos, fundada em justo título e boa-fé, sendo desnecessário o registro do título.

3. A prescrição aquisitiva prevalece sobre título aquisitivo posterior, em razão da natureza originária da usucapião.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados nos termos do acórdão de fls. 798-804, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 806-810, e-STJ), aponta a parte recorrente ofensa aos seguintes artigos:

(i) 1.022, II, do CPC, ao argumento de omissão do Tribunal a quo quanto à averbação do vínculo conjugal do recorrente;

(ii) 73, § 1º, I, do CPC, ao fundamento de existência de nulidade dos atos processuais, por ausência de citação do cônjuge do recorrente; e,

(iii) 1.242 do CC, à tese de inexistência de justo título e boa-fé para o reconhecimento da usucapião ordinária.

Contrarrazões apresentadas às fls. 818-828, e-STJ.

Em decisão singular (fls. 857-867, e-STJ), negou-se provimento ao recurso especial, ante: a) inexistência de violação ao art. 1.022 do CPC; b) incidência das Súmulas 283 e 284/STF quanto ao art. 73, § 1º, I, do CPC; e, c) da Súmula 7/STJ quanto ao art. 1.242 do CC.

Daí o presente agravo interno (fls. 871-878, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta: efetiva violação ao art. 1.022, II, do CPC; inaplicabilidade das Súmulas 283 e 284/STF ao capítulo do art. 73, § 1º, I, do CPC; e inaplicabilidade da

Súmula 7/STJ ao capítulo do art. 1.242 do CC, com pedido de reconsideração ou submissão ao colegiado para provimento do recurso especial.

Impugnação às fls. 882-894, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Inicialmente, quanto à arguida violação do artigo 1.022, inc. II, do CPC/15, o recorrente alega omissão no acórdão impugnado quanto à correta identificação de seu estado civil. Sustenta que a decisão se baseia em matrículas imobiliárias desatualizadas que o qualificavam como divorciado, embora haja averbação posterior, na matrícula do imóvel em litígio, com atualização dessa informação.

Defende que a correta qualificação do estado civil é relevante para a regularidade dos atos processuais, diante da necessidade de citação do cônjuge para integrar o polo passivo da demanda.

Da análise do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal de origem entendeu pela improcedência da alegação de nulidade por ausência de citação do cônjuge do réu, ora recorrente, tendo em vista a inexistia, à época do ajuizamento da ação, de qualquer indicação ou comprovação de estado civil que impusesse a formação de litisconsórcio passivo necessário (fl. 751 e-STJ).

Ressaltou que as matrículas dos imóveis apontavam o recorrente como titular exclusivo do domínio, qualificado como divorciado, sem registro de novo casamento, informação corroborada pela procuração por ele outorgada (fl. 751 e-STJ).

A Corte, salientou, ademais, que a matéria não foi arguida em contestação nem durante a instrução, sendo suscitada apenas em grau recursal, em afronta aos princípios da lealdade, da boa-fé e da cooperação processual (fl. 751 e-STJ).

No acórdão integrativo, o Tribunal reiterou que as matrículas dos imóveis e a procuração juntada aos autos identificavam o recorrente como divorciado, inexistindo, portanto, a obrigatoriedade de citação do cônjuge (fl. 802, e-STJ).

Assim, constata-se que as teses foram expressamente examinadas, não se vislumbrando qualquer omissão, contradição ou obscuridade no julgado. As alegações vertidas pelo insurgente tão somente traduzem inconformismo em relação ao acolhimento da tese jurídica defendida pela parte adversa, uma vez que o Tribunal local não reconheceu o direito pleiteado.

Ressalta-se, ainda, há orientação desta Corte no sentido de que o magistrado não está obrigado a responder, ponto a ponto, aos argumentos apresentados pela parte, desde que aborde, em sua decisão, sobre todas as questões fundamentais à adequada resolução da controvérsia.

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS DECORRENTE DE ACORDO JUDICIAL

INADIMPLIDO. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO CONFIGURADAS. 2. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 3. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 20, §§ 3º E 4º, DO CPC/1973. CRITÉRIO DE EQUIDADE. REVISÃO OBSTADA PELA SÚMULA 7 / STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não ficou caracterizada a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1254843/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe 01/06/2018) (grife-se)

Diante do exposto, não há se falar em violação ao artigo 1.022, inc. II, do CPC/15, uma vez que a Corte local, de modo satisfativo e sólido, apreciou todos os pontos necessários para o julgamento do caso, embora não tenha acolhido a pretensão da parte recorrente.

2. Outrossim, no que toca à apontada violação ao artigo art. 73, § 1º, I, do CPC, o recorrente argumenta que a ausência de citação de seu cônjuge gerou nulidade aos atos processuais.

Sustenta que houve negligência do cartório extrajudicial ao não verificar o estado civil antes de proceder à averbação na matrícula do imóvel ocasionando-lhe prejuízo. Aduz, ainda, que o acórdão desconsiderou que a ausência de averbação correta na matrícula não pode ser oposta em seu desfavor, uma vez que, no momento da propositura da ação, ele era formalmente casado.

Entendeu o Tribunal de origem (fls. 751-410, e-STJ):

Também não prospera a alegação de nulidade por ausência de citação do cônjuge do réu.

Extraí-se dos autos que não houve qualquer menção ou comprovação do estado civil do réu que impusesse, à época da propositura da ação, a necessidade de formação de litisconsórcio passivo necessário. As matrículas dos imóveis indicavam o réu como titular exclusivo do domínio, divorciado, sem averbação de novo casamento (id. 294385368).

Ademais, a procuração outorgada ao patrono pelo réu, também consta seu estado civil como “divorciado” (id. 294385368).

Nessas condições, não há que se falar em aplicação do art. 73, § 1º, do Código de Processo Civil, que exige a citação de ambos os cônjuges apenas quando comprovada a existência de vínculo conjugal à época do ajuizamento da ação ou quando evidenciada composse.

Some-se a isso o fato de que o réu jamais suscitou tal vício em sua contestação ou durante a instrução processual, vindo a levantar a questão somente em sede recursal, em nítida ofensa aos princípios da lealdade, boa-fé e cooperação processual.

(...)

Não há, ainda, qualquer demonstração de prejuízo concreto, tendo em vista que o réu exerceu ampla defesa, produziu provas e contraditou os elementos fáticos e jurídicos da demanda.

Da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal local consignou que: **(i)** à época da propositura da ação, não havia menção ou prova do estado civil do réu/recorrente que justificasse a formação de litisconsórcio passivo necessário; **(ii)** as matrículas dos imóveis indicavam o réu/recorrente como único titular do domínio, qualificado como divorciado, sem averbação de novo casamento; **(iii)** na procuração outorgada ao patrono, o próprio réu/recorrente também se declarou “divorciado”; **(iv)** a citação do cônjuge somente é exigida quando comprovado o vínculo conjugal no momento do ajuizamento da ação ou demonstrada a composse; **(v)** a alegação de nulidade não foi suscitada em contestação ou na instrução, sendo levantada apenas em sede recursal, em afronta aos princípios da boa-fé, lealdade e cooperação processual; e **(vi)** não houve demonstração de prejuízo, pois o réu exerceu plenamente o direito de defesa e produziu provas.

Resta evidente que as razões recursais revelam completa dissociação em relação à realidade fática reconhecida, mostrando-se inteiramente desconectadas dos fundamentos adotados pelo acórdão recorrido.

Como se vê, o órgão julgador utilizou diversos fundamentos autônomos como razão de decidir. Entretanto, o insurgente não impugnou todos eles nas razões do apelo extremo. Com efeito, a subsistência de fundamentos inatacados aptos a manter a conclusão do acórdão impugnado, impõe o desprovimento do apelo.

O recorrente limita-se a reiterar argumentos genéricos acerca da alegada negligência do cartório extrajudicial e da nulidade do processo por ausência de citação do cônjuge, sem impugnar especificamente os fundamentos centrais do julgado.

Assim, a **dissociação entre as razões do recurso e a fundamentação utilizada na decisão impugnada** atrai a incidência dos óbices previstos nas **Súmulas 283 e 284/STF**.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. 1. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURADA. 2. DISPOSITIVOS TIDOS COMO VIOLADOS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS PARA O PREQUESTIONAMENTO FICTO. 3. FUNDAMENTO NÃO ATACADO E RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULAS 283 E 284/STF. 4. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL POR FALTA DE DOCUMENTOS HÁBEIS. REEXAME DA QUESTÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 5. INEXISTÊNCIA DE VINCULAÇÃO ENTRE A DECISÃO DA CORTE ESTADUAL QUE ADMITE O RECURSO ESPECIAL E O JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE DESTE SUPERIOR TRIBUNAL. 6. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

[...]

3. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado e a argumentação dissociada das razões adotadas pela Corte local impedem o conhecimento do recurso, na esteira das Súmulas n. 283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

[...]

6. Agravo interno improvido.

(AglInt no REsp n. 2.023.459/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 3/5/2023, DJe de 10/5/2023.) (grife-se)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. VALOR DOS DANOS MORAIS. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO NÃO PROVIDO.

[...]

2. Há deficiência na fundamentação no recurso especial, pois as razões nele trazidas estão dissociadas das premissas estabelecidas pela Corte local. Incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.030.763/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1/7/2022.) (grife-se).

3. Além disso, quanto à suposta violação do art. 1.242 do Código Civil, defende o insurgente que não houve o preenchimento dos requisitos para reconhecimento da usucapião, em razão de restrições e gravames nas matrículas dos imóveis que inviabilizam o reconhecimento do justo título e da boa-fé.

Entretanto, do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal de Justiça reconheceu inexistir comprovação de posse violenta, clandestina ou precária, e que restaram plenamente satisfeitos os requisitos legais para a usucapião ordinária.

Nesse sentido (753-758, e-STJ):

A controvérsia central instaurada no presente recurso de Apelação reside no acerto da sentença que reconheceu os requisitos legais da aquisição da propriedade dos imóveis descritos nas matrículas nº 43.282, 43.283 e 43.284, pela via da usucapião ordinária.

Sustenta o apelante que não restaram preenchidos os pressupostos objetivos e subjetivos exigidos para tal forma de aquisição originária, além de reiterar objeções relativas à legitimidade ativa do autor e à idoneidade dos documentos e provas produzidas.

Extraí-se dos autos que o autor era credor do antigo proprietário dos imóveis, Sr. Paulo Afonso de Souza, em razão de serviços prestados por sua empresa, circunstância que resultou na celebração de contrato de confissão de dívida com garantia hipotecária envolvendo 23 lotes, em 24 de março de 2006. No mês de setembro de 2006, as partes ajustaram que 19 desses lotes seriam transferidos ao autor em pagamento do débito, abrangendo os lotes de nº 5 a 17 e 20 a 25.

Extraí-se, ainda, que para viabilizar a transação, foram lavradas procurações pelo Sr. Paulo Afonso em favor de advogados constituídos – Dr. João Rodrigues da Cunha e Dr. Marcelo Henrique de Mello Passerine – e pelo autor, que outorgou poderes à Dra. Daiane Damascena Ribeiro Passerine, todos no 6º Tabelionato de Notas de Goiânia, nos dias 20 e 21 de setembro de 2006, com poderes específicos para alienação e transferência da quase totalidade dos lotes objeto da garantia.

Em 31 de outubro de 2006, lavrou-se escritura pública de compra e venda para formalizar a transferência dos lotes, excetuando-se apenas os de nº 12, 13 e 14, por estarem gravados com penhora em favor do INSS, oportunidade em que a posse dos lotes foi transmitida ao autor, que passou a tratá-los como proprietário, aguardando apenas a baixa das penhoras para ultimar a formalização.

No caso, a sentença reconheceu o preenchimento dos requisitos da usucapião ordinária, quais sejam: posse mansa, pacífica, contínua e com animus domini por mais de 10 anos, justo título e boa-fé subjetiva, tudo nos termos do art. 1.242 do Código Civil.

O autor demonstrou, por meio de farta prova documental e testemunhal, que exerceu a posse sobre os imóveis de forma contínua e incontestada desde, ao menos, o ano de 2006, com animus domini, realizando atos típicos de proprietário e tratando os imóveis como seus, sem qualquer oposição até o surgimento do conflito judicial em 2018.

Conforme registrado na sentença e corroborado pelos documentos constantes dos autos, o exercício da posse se deu de maneira pública, pacífica e ininterrupta, ao longo de prazo superior ao decênio legal exigido.

No que tange ao justo título, o autor apresentou instrumento particular de confissão de dívida com garantia real celebrado em 2006, envolvendo os lotes em questão, firmado com os antigos proprietários, os quais também outorgaram procuração para atos de disposição.

Ainda que o título não esteja registrado, é pacífica a jurisprudência do STJ no sentido de que o justo título não exige registro para fins de usucapião ordinária, bastando que o documento seja, em tese, idôneo para transferir a propriedade.

(...)

Além disso, a posse de boa-fé ficou comprovada, tendo sido reforçada por documentos comprobatórios da atuação do autor na regularização e administração dos bens, bem como pelos depoimentos testemunhais colhidos em juízo.

(...)

Quanto à alegação de que a empresa signatária do título de confissão de dívida já estaria extinta à época, trata-se de aspecto irrelevante para a configuração da posse, uma vez que o documento subsiste como manifestação negocial de usucapionem legítima entre as partes envolvidas, e sua eventual invalidade não compromete os demais elementos de prova autônomos e convergentes que demonstram a posse qualificada do autor.

No que toca à argumentação de ilegitimidade ativa, igualmente não prospera, pois concluiu-se, com base na cadeia possessória e nos atos negociais documentados, que o autor se vinculava diretamente aos bens usucapiendos.

Também se mostra inconsistente a tese de que o apelante detinha legítima propriedade e posse sobre os imóveis, porquanto as provas por ele trazidas não infirmam a anterioridade, a continuidade e a qualidade da posse exercida pelo autor. Ainda que tenha realizado aquisição formal dos bens em 2017, trata-se de ato jurídico posterior à consolidação da posse ad usucapionem exercida pelo recorrido, não sendo apto a obstar direito adquirido por via da prescrição aquisitiva.

Não há, tampouco, qualquer demonstração de esbulho ou interrupção da posse pelo apelante, razão pela qual seu título aquisitivo, ainda que regularmente registrado, não pode se sobrepor ao direito adquirido do recorrido, por força do caráter originário da usucapião, que desvincula a aquisição de eventual vício na cadeia dominial anterior.

Por fim, a alegação de má-fé do autor, por suposto conhecimento de gravames e penhoras sobre os bens, também não se sustenta. O fato de existirem restrições registrais à época da negociação não implica, por si só, má-fé na posse, especialmente quando inexistente qualquer contestação ou resistência à ocupação e uso efetivo dos imóveis por mais de uma década.

Por fim, a alegação de fragilidade das provas de IPTU e supostas inconsistências não se sustenta diante do conjunto probatório mais amplo – especialmente as procurações, a confissão de dívida e a posse efetiva – que confirmam a situação de fato consolidada.

Assim, inexistindo comprovação de posse violenta, clandestina ou precária, e estando plenamente satisfeitos os requisitos legais para a usucapião ordinária, impõe-se a manutenção da sentença que reconheceu o domínio em favor do autor.

(...)

Portanto, diante de todo o conjunto fático-probatório, não vislumbro motivos capazes de ensejar a reforma da sentença.

No acórdão integrativo, a Instância de origem salientou (fl. 802, e-STJ):

Além do mais, examinou-se exaustivamente a existência de posse mansa, pacífica e contínua pelo autor desde 2006, com base em confissão de dívida, procurações, declarações testemunhais e atos de posse efetiva, conforme reiterado no trecho transcrito da sentença.

Assim, constata-se que a tese de usucapião ordinária e as circunstâncias do caso concreto foram analisadas de forma clara, fundamentada e com base nas provas dos autos.

A modificação desse entendimento demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da **Súmula 7 do STJ**.

Nesse contexto:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO RECURSAL. SISTEMA INFORMÁTICA. OBSERVÂNCIA. TEMPESTIVIDADE. JULGAMENTO EXTRA PETITA. QUALIFICAÇÃO JURÍDICA. EXPOSIÇÃO DO FATO. APLICAÇÃO DO DIREITO. REQUISITOS USUCAPIÃO. JUSTO TÍTULO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE.

SÚMULA Nº 7/STJ.

(...)

4. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca dos requisitos da usucapião e da existência de justo título demandaria o reexame fático-probatório dos autos, a atrair o óbice na Súmula nº 7/STJ.

7. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e , nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 3.005.839/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025.) (grife-se)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO. NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA. PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ. USUCAPIÃO. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NÃO CONHECER DOS RECURSOS ESPECIAIS . I.

(...)

6. A nulidade da escritura pública não afasta a proteção ao terceiro de boa-fé que já tenha preenchido os requisitos para usucapião, conforme previsto no art. 214, § 5º, da Lei 6.015/73. 7.

A ausência de justo título não impede o reconhecimento da usucapião ordinária quando preenchidos os requisitos legais, incluindo o prazo aquisitivo e a boa-fé do possuidor.

8. A revisão das conclusões do acórdão recorrido demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

9. Agravos conhecidos para não conhecer dos recursos especiais.

(AREsp n. 1.934.695/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 29/10/2025.) (grife-se)

Diante desse entendimento, incide o óbice da **Súmula 7/STJ**.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão recorrida.

4. Do exposto, **nega-se provimento** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.245.034 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0446415-0

Número de Origem:
00137098320188110004 137098320188110004

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CREONE DE SOUZA PARENTE

ADVOGADOS : GIOVANNI FIALHO NETTO JUNIOR - DF028496

JULYANNA PINHEIRO LINS DE ALBUQUERQUE - DF065030

RECORRIDO : WANDERLEY EUSTAQUIO LONDE

ADVOGADO : DANIEL DE BRITO QUINAN - GO039632

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CREONE DE SOUZA PARENTE

ADVOGADOS : GIOVANNI FIALHO NETTO JUNIOR - DF028496

JULYANNA PINHEIRO LINS DE ALBUQUERQUE - DF065030

AGRAVADO : WANDERLEY EUSTAQUIO LONDE

ADVOGADO : DANIEL DE BRITO QUINAN - GO039632

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026