



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3105385 - MT
(2025/0446559-9)**

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **EUDES FURTUNATO NETO**
ADVOGADOS : **PAULO ROBERTO TAVARES DE SENA - MT006432B**
: **TATIANO DE CASTRO E SILVA - MT0198800**
AGRAVADO : **ELSON BATISTA DA SILVA - ESPÓLIO**
REPR. POR : **MARCOS LIMA E SILVA - INVENTARIANTE**
ADVOGADO : **CELIO OLIVEIRA DE SOUZA JUNIOR - MT012797B**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. POSSE PRECÁRIA DECORRENTE DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. USUCAPIÃO INVIÁVEL.

1. O Tribunal de origem decidiu a controvérsia em harmonia com a jurisprudência do STJ, no sentido de que, em regra, a posse decorrente do contrato de compra e venda de imóvel não ampara a aquisição por usucapião por ser incompatível com o *animus domini*.

2. A ausência de novos elementos capazes de alterar os fundamentos da decisão agravada justifica a manutenção do entendimento anteriormente firmado pelo Tribunal de origem.

Agravo interno improvido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3105385 - MT
(2025/0446559-9)**

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **EUDES FURTUNATO NETO**
ADVOGADOS : **PAULO ROBERTO TAVARES DE SENA - MT006432B**
: **TATIANO DE CASTRO E SILVA - MT0198800**
AGRAVADO : **ELSON BATISTA DA SILVA - ESPÓLIO**
REPR. POR : **MARCOS LIMA E SILVA - INVENTARIANTE**
ADVOGADO : **CELIO OLIVEIRA DE SOUZA JUNIOR - MT012797B**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. POSSE PRECÁRIA DECORRENTE DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. USUCAPIÃO INVIÁVEL.

1. O Tribunal de origem decidiu a controvérsia em harmonia com a jurisprudência do STJ, no sentido de que, em regra, a posse decorrente do contrato de compra e venda de imóvel não ampara a aquisição por usucapião por ser incompatível com o *animus domini*.

2. A ausência de novos elementos capazes de alterar os fundamentos da decisão agravada justifica a manutenção do entendimento anteriormente firmado pelo Tribunal de origem.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por EUDES FURTUNATO NETO contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 856-860).

O recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO assim ementado (fls. 620-621):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. POSSE PRECÁRIA. USUCAPIÃO INVIÁVEL. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS A SER

APURADA EM LIQUIDAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta por Eudes Furtunato Neto contra sentença proferida em ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos, ajuizada por Elson Batista da Silva. A sentença julgou procedente o pedido inicial, reconhecendo o inadimplemento contratual pelo apelante, decretando a resolução do contrato de compra e venda e determinando a reintegração de posse ao autor. Também fixou indenização pelo uso do imóvel e determinou, na reconvenção, a devolução das parcelas pagas e o reconhecimento do direito à indenização por benfeitorias, a ser apurada em liquidação. O apelante alegou cerceamento de defesa, quitação do contrato, usucapião do bem e direito à retenção por benfeitorias.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há quatro questões em discussão: (i) verificar se houve cerceamento de defesa por indeferimento de prova pericial; (ii) analisar a existência de inadimplemento contratual apto a justificar a rescisão e reintegração de posse; (iii) examinar a possibilidade de reconhecimento de usucapião; e (iv) definir a extensão do direito à indenização por benfeitorias.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A preliminar de cerceamento de defesa é afastada, pois o juízo de origem reconheceu o direito à indenização por benfeitorias e remeteu a apuração do valor à fase de liquidação, onde a prova pericial poderá ser produzida, inexistindo prejuízo ao contraditório ou à ampla defesa.

O inadimplemento contratual ficou caracterizado pela ausência de comprovação do pagamento integral das parcelas ajustadas, autorizando a resolução do contrato com base no art. 475 do Código Civil.

A posse exercida com fundamento contratual é precária, e a jurisprudência do STJ veda o reconhecimento da usucapião nesse contexto, salvo prova de rompimento do vínculo obrigacional, o que não ocorreu.

A indenização por benfeitorias exige prova robusta e específica, conforme os arts. 1.219, 1.220 e 1.255 do CC. A sentença reconheceu o direito do apelante, condicionando sua quantificação à liquidação de sentença.

A alegação de má-fé do recorrido não se sustenta, pois este exerceu legitimamente o direito à resolução contratual após inadimplemento injustificado do comprador.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

A rejeição de prova pericial na fase de conhecimento não configura cerceamento de defesa quando a matéria será objeto de apuração em liquidação de sentença. O inadimplemento contratual autoriza a resolução do contrato e a reintegração da posse ao vendedor. A posse derivada de contrato de compra e venda é precária e impede o reconhecimento de usucapião enquanto subsistir o vínculo obrigacional. A indenização por benfeitorias depende de

prova específica, podendo ser apurada na fase de liquidação de sentença.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 686-694).

O agravante alega, nas razões do agravo interno, que a decisão monocrática incorreu em equívoco ao aplicar os óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ, pois a matéria posta em debate não demanda reexame de provas, mas sim a correta qualificação jurídica de fatos incontroversos, estando o acórdão recorrido em dissonância com a jurisprudência desta própria Corte.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 903-924).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Consoante aludido na decisão agravada, o Tribunal de origem decidiu que não restou caracterizada a posse *ad usucapionem*, uma vez que destituída dos elementos da posse com *animus domini*, como se pode depreender do seguinte trecho extraído do acórdão recorrido (fl. 642):

Como já dito em sede de preliminar, a alegada usucapião do imóvel também não encontra respaldo. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao reconhecer que a posse exercida com fundamento em relação contratual é de natureza precária, sendo incabível o reconhecimento da usucapião, salvo rompimento inequívoco do vínculo obrigacional, o que não se verificou.

Ainda que a permanência no imóvel tenha se estendido por mais de duas décadas, tal fato, por si só, não é suficiente para caracterizar posse *ad usucapionem*, pois destituída dos elementos da posse com *animus domini*.

Desse modo, verifica-se que o recurso especial não merece prosperar porquanto encontra óbice na Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que o Tribunal de origem decidiu a controvérsia em harmonia com a jurisprudência do STJ, no sentido de que, em regra, a posse decorrente do contrato de compra e venda de imóvel não ampara a aquisição por usucapião por ser incompatível com o *animus domini*.

A propósito, cito os seguintes precedentes:

Direito civil. Agravo interno. Usucapião extraordinária. Posse precária. Reexame de provas. Súmula n. 7 DO STJ. Agravo interno desprovido.
I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo em recurso especial para, em parte, negar provimento ao recurso especial.

2. A parte agravante sustenta violação do art. 1.022, I, do CPC, alegando omissão e contradição no acórdão recorrido, especialmente quanto à análise da litigiosidade entre as partes após o prazo legal de cinco anos para usucapião. Argumenta que preenche os requisitos do art. 1.240 do Código Civil para usucapir o imóvel, exercendo posse direta desde 2009, sem oposição, e não possuindo outro imóvel.

3. A decisão monocrática aplicou o óbice da Súmula n. 7 do STJ, considerando que a análise da transmutações do caráter da posse demandaria reexame de provas.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a posse decorrente de contrato de promessa de compra e venda inadimplido pode ser considerada apta para usucapião extraordinária, e se a análise da transmutações do caráter da posse demanda reexame de provas, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III. Razões de decidir

5. A posse decorrente de contrato de promessa de compra e venda inadimplido é, em regra, precária e desprovida de animus domini, sendo incompatível com a pretensão à aquisição por usucapião.

6. A transmutações da posse precária para uma posse qualificada para usucapião exige demonstração inequívoca de atos exteriores que manifestem a inversão do título da posse, o que não foi comprovado no caso concreto.

7. A simples alegação de prescrição da dívida não converte automaticamente a posse precária em posse ad usucapionem.

8. A análise de transmutações do caráter da posse demanda incursão nos fatos e provas dos autos, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A posse decorrente de contrato de promessa de compra e venda inadimplido, por ser incompatível com o animus domini, em regra, não ampara a pretensão à aquisição por usucapião.

2. A transmutações da posse precária para posse qualificada para usucapião exige demonstração inequívoca de atos exteriores que manifestem a inversão do título da posse. 3. A análise de transmutações do caráter da posse demanda reexame de provas, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ."

(AgInt no AREsp n. 2.441.997/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.
PROCESSUAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.
NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.
INEXISTÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA.

USUCAPIÃO. INCOMPATIBILIDADE. ANIMUS DOMINI. POSSE PRECÁRIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INVERSÃO DA POSSE. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF.

(...)

2. O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, em regra, a posse decorrente do contrato de compra e venda de imóvel não ampara a aquisição por usucapião por ser incompatível com o animus domini.

3. Na hipótese, rever a conclusão firmada pelas instâncias ordinárias, para entender que a posse precária foi convertida em justa, demandaria a análise de fatos e provas dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido ao óbice da Súmula nº 7/STJ.

4. A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes por si só, para a manutenção do decidido acarreta a incidência da Súmula n.º 283 do STF.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.127.385/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 12/9/2024.)

Assim, em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.105.385 / MT

Número Registro: 2025/0446559-9

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00022084120118110049 22084120118110049

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EUDES FURTUNATO NETO

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO TAVARES DE SENA - MT006432B

TATIANO DE CASTRO E SILVA - MT0198800

AGRAVADO : ELSON BATISTA DA SILVA - ESPÓLIO

REPR. POR : MARCOS LIMA E SILVA - INVENTARIANTE

ADVOGADO : CELIO OLIVEIRA DE SOUZA JUNIOR - MT012797B

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EUDES FURTUNATO NETO

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO TAVARES DE SENA - MT006432B

TATIANO DE CASTRO E SILVA - MT0198800

AGRAVADO : ELSON BATISTA DA SILVA - ESPÓLIO

REPR. POR : MARCOS LIMA E SILVA - INVENTARIANTE

ADVOGADO : CELIO OLIVEIRA DE SOUZA JUNIOR - MT012797B

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026