



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3107995 - PE(2025/0449057-6)

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PECUARIA LTDA  
**ADVOGADOS** : VITOR AZEVEDO PAES BARRETO - PE035587  
JOSE TAVARES DE MOURA - PE035159  
**AGRAVADO** : ROZEANE MENEZES DE BARROS SILVA  
**ADVOGADO** : ZENILDO DE VASCONCELOS FILHO - PE020913

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CONSTRUÇÃO EM TERRENO ALHEIO. ACESSÃO. BOA-FÉ RECONHECIDA PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL (ARTS. 1.022 E 489 DO CPC). INEXISTÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA E DENUNCIAÇÃO DA LIDE. AFASTAMENTO. ART. 125 DO CPC. COMPENSAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO COM ALUGUÉIS/TAXA DE OCUPAÇÃO E CUSTOS DE DEMOLIÇÃO/REGULARIZAÇÃO. INADEQUAÇÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão do recurso especial em ação de embargos de terceiro que reconheceu a boa-fé da possuidora, fixou indenização pelas acessões e assegurou direito de retenção, mantendo a ilegitimidade passiva afastada e indeferindo a denunciação à lide.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, VI, do CPC; (ii) é possível afastar a indenização por acessão com fundamento em posse de má-fé (art. 1.216 do CC); (iii) cabe compensação da indenização por acessão com aluguéis/taxa de ocupação e custos de demolição/regularização (art. 1.221 do CC); (iv) deve ser reconhecida a ilegitimidade passiva e determinada a denunciação à lide, com responsabilização do alienante originário.

3. Não se caracteriza negativa de prestação jurisdicional quando o

acórdão enfrenta, de modo suficiente, a legitimidade passiva, a facultatividade da denunciação da lide (art. 125 do CPC) e a rejeição da compensação e da alegada irregularidade da obra, preservando a conclusão sobre boa-fé e o regime jurídico da acessão.

4. Afastada, pelas instâncias ordinárias, a má-fé do possuidor e validado o laudo que comprova a construção de boa-fé, é inviável requalificar a posse, desconstituir a prova técnica ou atribuir má-fé objetiva, por demandar revolvimento do acervo fático-probatório (Súmula 7/STJ).

5. A tese de compensação entre indenização por acessão e aluguéis/taxa de ocupação ou custos de demolição/regularização não se harmoniza com o enquadramento jurídico de construção de boa-fé em terreno alheio, que assegura indenização e direito de retenção, sem amparo, no caso, para deduções pretendidas.

6. Denunciação da lide é faculdade processual e não condição para o julgamento da causa (art. 125 do CPC); a legitimidade passiva foi corretamente afirmada no acórdão, sendo incabível, na via especial, examinar responsabilidade do terceiro alienante à margem do quadro fático fixado.

7. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

## **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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 04 de maio de 2026.

**Ministro MOURA RIBEIRO**

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3107995 - PE(2025/0449057-6)

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PECUARIA LTDA  
**ADVOGADOS** : VITOR AZEVEDO PAES BARRETO - PE035587  
JOSE TAVARES DE MOURA - PE035159  
**AGRAVADO** : ROZEANE MENEZES DE BARROS SILVA  
**ADVOGADO** : ZENILDO DE VASCONCELOS FILHO - PE020913

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CONSTRUÇÃO EM TERRENO ALHEIO. ACESSÃO. BOA-FÉ RECONHECIDA PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL (ARTS. 1.022 E 489 DO CPC). INEXISTÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA E DENUNCIAÇÃO DA LIDE. AFASTAMENTO. ART. 125 DO CPC. COMPENSAÇÃO DA INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO COM ALUGUÉIS/TAXA DE OCUPAÇÃO E CUSTOS DE DEMOLIÇÃO/REGULARIZAÇÃO. INADEQUAÇÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão do recurso especial em ação de embargos de terceiro que reconheceu a boa-fé da possuidora, fixou indenização pelas acessões e assegurou direito de retenção, mantendo a ilegitimidade passiva afastada e indeferindo a denunciação à lide.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, VI, do CPC; (ii) é possível afastar a indenização por acessão com fundamento em posse de má-fé (art. 1.216 do CC); (iii) cabe compensação da indenização por acessão com aluguéis/taxa de ocupação e custos de demolição/regularização (art. 1.221 do CC); (iv) deve ser reconhecida a ilegitimidade passiva e determinada a denunciação à lide, com responsabilização do alienante originário.

3. Não se caracteriza negativa de prestação jurisdicional quando o

acórdão enfrenta, de modo suficiente, a legitimidade passiva, a facultatividade da denunciação da lide (art. 125 do CPC) e a rejeição da compensação e da alegada irregularidade da obra, preservando a conclusão sobre boa-fé e o regime jurídico da acessão.

4. Afastada, pelas instâncias ordinárias, a má-fé do possuidor e validado o laudo que comprova a construção de boa-fé, é inviável requalificar a posse, desconstituir a prova técnica ou atribuir má-fé objetiva, por demandar revolvimento do acervo fático-probatório (Súmula 7/STJ).

5. A tese de compensação entre indenização por acessão e aluguéis/taxa de ocupação ou custos de demolição/regularização não se harmoniza com o enquadramento jurídico de construção de boa-fé em terreno alheio, que assegura indenização e direito de retenção, sem amparo, no caso, para deduções pretendidas.

6. Denunciação da lide é faculdade processual e não condição para o julgamento da causa (art. 125 do CPC); a legitimidade passiva foi corretamente afirmada no acórdão, sendo incabível, na via especial, examinar responsabilidade do terceiro alienante à margem do quadro fático fixado.

7. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PECUARIA LTDA. (EMIPEL) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de Pernambuco, assim ementado:

*APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO DE ACESSÕES. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E DENUNCIAÇÃO A LIDE. PRELIMINARES NÃO CONHECIDAS. MÉRITO. POSSE DE BOA-FÉ. DIREITO À INDENIZAÇÃO PELAS ACESSÕES. DIREITO DE RETENÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.*

*1. A ilegitimidade passiva e a denunciação à lide não merecem acolhida, pois a pertinência subjetiva dos interesses em conflito está devidamente configurada. A denunciação da lide, embora possível, não é obrigatória, conforme o artigo 125 do CPC/2015. Mantém-se a possibilidade de ação autônoma para o exercício do direito de regresso. 2. Restou comprovado nos autos que a embargante edificou no terreno alheio, com posse de boa-fé, conforme laudo de avaliação e contrato de compra e venda apresentados. A impugnação ao laudo de avaliação não foi acompanhada de prova contrária. A boa-fé da*

*embargante não foi refutada, impondo-se a indenização pelas acessões realizadas. 3. A indenização deve observar a tabela nacional de preços da construção civil vigente à época da edificação, incluindo materiais e mão de obra, sendo apurada em liquidação de sentença. A tabela deve ser a vigente no ano anterior à idade aparente do imóvel, caso não haja comprovação da data específica dos gastos.*

*4. Honorários advocatícios já fixados no patamar máximo conforme o artigo 85, §2º, do CPC. 5. Recurso desprovido. À unanimidade. (e-STJ, fls. 225/226)*

Os embargos de declaração de EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PECUARIA LTDA (EMIPEL) foram rejeitados.

Nas razões do agravo, EMIPEL apontou (1) não incidência dos óbices sumulares (Súmulas 5 e 7/STJ); (2) negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, VI, do CPC; (3) dissídio jurisprudencial sobre a compensação da indenização por acessão com aluguéis/taxa de ocupação e custos de regularização/demolição.

Houve apresentação de contraminuta por ROZEANE MENEZES DE BARROS SILVA (ROZEANE).

### **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.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, EMIPEL apontou (1) negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, II, parágrafo único, II, e 489, § 1º, VI, do CPC, alegando que o Colegiado deixou de enfrentar teses sobre a irregularidade da obra, o dever de compensação da indenização por acessão com aluguéis/taxa de ocupação e custos de demolição/regularização, e a responsabilidade do alienante originário; (2) violação do art. 1.216 do CC, sustentando que a construção irregular e posterior à ciência da ilegitimidade configuraria posse de má-fé, afastando a indenização por acessão; (3) violação do art. 1.221 do CC, defendendo a compensação entre benfeitorias/acessões e danos, inclusive aluguéis/taxa de ocupação e despesas para regularização/demolição; e (4) violação dos arts. 453 e 927 do CC, afirmando ilegitimidade passiva e responsabilidade do alienante originário pela evicção e pelos prejuízos decorrentes.

Houve apresentação de contrarrazões por ROZEANE (e-STJ, fls. 281-296).

Conheço parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, nego-lhe provimento.

## Contextualização fática

A embargante, Rozeane Menezes de Barros Silva, ajuizou embargos de terceiro contra a proprietária do terreno, Empreendimentos Imobiliários e Pecuária Ltda. (EMIPEL), alegando ter adquirido de boa-fé a posse de parte do imóvel e nele construído residência, pleiteando indenização pelas acessões e direito de retenção até o pagamento.

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedente, condenando a EMIPEL a indenizar a acessão conforme tabela nacional de preços da construção civil da época da edificação, com atualização e juros, e reconheceu o direito de retenção até o pagamento, fixando honorários de 20%.

A EMIPEL apelou sustentando, entre outros pontos, ilegitimidade passiva, denunciação da lide ao alienante da área, irregularidade da construção, ausência de boa-fé da possuidora e necessidade de compensação da indenização com aluguéis/taxa de ocupação e custos de regularização/demolição. O acórdão manteve integralmente a sentença, reconhecendo a boa-fé da possuidora, o dever de indenizar e o direito de retenção, e afastando as preliminares.

Nos embargos de declaração, a EMIPEL apontou omissões sobre responsabilidade do alienante (evicção), compensação e irregularidade da obra; o colegiado rejeitou os embargos, afirmando que as questões foram enfrentadas.

A EMIPEL interpôs recurso especial por negativa de prestação jurisdicional e violação de dispositivos do Código Civil e do CPC; o Tribunal estadual inadmitiu o recurso, destacando que não houve omissão e que a pretensão exigiria reexame de provas e cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ). Seguiu-se agravo em recurso especial ao STJ, com contraminuta da recorrida invocando óbices sumulares e defesa da manutenção das decisões. No STJ, houve despacho de distribuição em 2/2/2026.

## Da violação dos arts. 1.022, II, parágrafo único, II, e 489, § 1º, VI, do CPC

Alega EMIPEL que o acórdão recorrido deixou de enfrentar teses sobre sua ausência de obrigação de indenizar as acessões realizadas de forma irregular e sobre o dever de compensação da indenização por acessão com aluguéis/taxa de ocupação e custos de demolição/regularização.

O Tribunal estadual manteve a sentença que reconheceu a posse de boa-fé da ROZEANE e assegurou indenização pelas acessões e direito de retenção até o pagamento, com liquidação pelo custo de materiais e mão de obra segundo tabela da construção civil da época da edificação. Afastou, ainda, ilegitimidade passiva e denunciação à lide, por serem impertinentes e facultativas.

O acórdão que julgou os embargos de declaração enfrentou explicitamente: (a) “responsabilidade do evicto/denúnciação”: facultativa e direito de regresso por ação autônoma (art. 125, § 1º, do CPC); (b) “compensação com demolição/aluguéis”: rejeitada à luz do reconhecimento da boa fé e do regime da acessão; (c) “irregularidade da construção”: superada com base no laudo não impugnado e no conjunto probatório.

Confira-se abaixo a decisão proferida nos embargos de declaração:

(...)

*Contudo, data venia, não vislumbro a omissão apontada.*

*O acórdão, ao analisar a preliminar de ilegitimidade passiva e de denúncia à lide, reconheceu a pertinência subjetiva dos interesses em conflito e a legitimidade da Embargante para figurar no polo passivo da demanda. Ademais, o acórdão expressamente consignou que a denúncia à lide, embora possível, não é obrigatória, conforme o art. 125 do CPC/2015, e que o direito de regresso pode ser exercido por ação autônoma. (e-STJ, fl. 250)*

*A Embargante alega, ainda, omissão no acórdão por este não ter analisado o pedido de compensação formulado, no sentido de que, em caso de condenação em indenização, esta deveria ser compensada com as despesas para demolir ou regularizar o imóvel, bem como com os aluguéis pelo período da ocupação indevida. (e-STJ, fl. 250)*

*Sem razão, contudo, a Embargante. O acórdão, ao manter a sentença que condenou a Embargante ao pagamento de indenização por acessão, e reconheceu a posse de boa-fé da Embargada e o direito à indenização pelas acessões realizadas, já que o dono da coisa principal será titular da coisa acessória, cabendo a ele decidir o que fazer com o imóvel. (e-STJ, fl. 250)*

*Por fim, a Embargante alega omissão no acórdão por este não ter se pronunciado sobre a irregularidade da construção, a qual, segundo a Embargante, desvaloriza o imóvel e impede a indenização por acessão. (e-STJ, fl. 250)*

*Novamente, data venia, não vislumbro a omissão apontada. O acórdão tomou por base o laudo de avaliação não impugnado (e-STJ, fl. 250)*

(...)

[sem destaques no original – e-STJ fls. 249/250].

Inexistentes, portanto, os vícios indicados.

Da violação dos arts. 1.216, 1.221, 453 e 927 do Código Civil

Sustenta EMIPEL que a construção irregular e posterior à ciência da ilegitimidade configuraria posse de má-fé, afastando a indenização por acessão. Afirma

que a construção realizada de má fé e sem a prévia licença para construir é tida como clandestina e configura atividade ilícita, sujeita à demolição. A decisão, ao desconsiderar a irregularidade da obra, que obstaría a indenização, teria violado o art. 1216 do CC.

EMIPEL defende também a compensação entre benfeitorias/acessões e danos, inclusive aluguéis/taxa de ocupação e despesas para regularização/demolição. Argumenta que, ainda que de boa fé, a indenização pela ocupação é imperiosa bem como o ressarcimento das despesas com a demolição, tudo a ser compensado no valor da indenização.

Sustenta, por fim, a ilegitimidade passiva e responsabilidade do alienante originário pela evicção e pelos prejuízos decorrentes. Afirma que a ausência de diligência, sem verificar sua real condição, afasta a boa fé objetiva do comprador.

A controvérsia principal diz respeito ao reconhecimento da boa fé de ROZEANE, conclusão da qual EMIPEL discorda, pois entende que as construções são irregulares e que não houve a devida diligência na aquisição do bem, defendendo ainda a responsabilidade do alienante pelos prejuízos – e relaciona as teses a ofensa aos artigos 1216, 453 e 927 do Código Civil.

O segundo ponto do recurso especial está na defesa de que, mesmo com o reconhecimento da boa fé, a compensação da indenização com as despesas de regularização/demolição do bem e seu uso é devida, nos termos do art. 1221 do Código Civil

Dispõe o art. 1.216 do Código Civil:

*O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio.*

Como se depreende da leitura do dispositivo, o artigo diz respeito ao possuidor de má fé, o que foi afastado pelo Tribunal estadual. Logo, o artigo citado não se aplica à situação fática tratada nos autos.

As conclusões essenciais do acórdão recorrido são: posse de boa#fé, existência de acessões, validade/força do laudo da obra e ausência de prova de má#fé, o que decorre exclusivamente da valoração do conjunto probatório.

Rever tais premissas para, por exemplo, imputar má#fé pelo suposto “não licenciamento”, desconstituir o laudo ou atribuir má#fé objetiva pelo histórico registral, exigiria revolvimento de prova, vedado pelo enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REVELIA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. INÉRCIA DA RÉ NA ORIGEM. BOA-FÉ DO AUTOR RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. ACESSÃO INVERSA E DIREITO DE RETENÇÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA AFASTADO. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A manutenção dos efeitos materiais da revelia, diante da ausência de produção de provas aptas e tempestivas para elidir a presunção de veracidade, não viola os arts. 344, 345, IV, e 349, todos do CPC. 2.

Revisar as conclusões sobre boa-fé do possuidor e natureza das benfeitorias demanda reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

3. Recurso especial não provido.

(REsp n. 2.166.525/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. CONSTRUÇÃO DE BOA-FÉ. INDENIZAÇÃO. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO IMPROVIDO.

**1. Reverter a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.**

2. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.649.905/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/9/2020, DJe de 7/10/2020 – sem destaques no original)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ E INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 1.219 E 1.248, V, DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial, por incidência da Súmula n. 7 do STJ e por inexistência de violação aos arts. 1.219 e 1.248, V, do Código Civil.

2. A controvérsia diz respeito a ação de resolução contratual c/c reintegração de posse, com pedidos de rescisão do contrato, reintegração de posse e devolução de valores com retenção de 30%.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, rescindiu o contrato, determinou a reintegração de posse, fixou devolução de valores com retenção de 30%, determinou correção monetária e juros, concedeu tutela de urgência e condenou ao pagamento de custas e honorários.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença por seus fundamentos, negou provimento à apelação e majorou os honorários.

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) definir se a existência de plantações de bucha e mandioca no imóvel configura acessão indenizável e dá ensejo ao direito de retenção, nos termos dos arts. 1.219 e 1.248, V, do Código Civil; e (ii) estabelecer se a análise da natureza jurídica das plantações demanda reexame do conjunto fático-probatório, atraindo a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

**6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois o reconhecimento de benfeitorias ou acessões, em oposição a frutos, demanda reexame do conjunto probatório, vedado na via especial.**

7. Quanto ao art. 1.248, V, do Código Civil, o acórdão aplicou o art. 96, §§ 2º e 3º, do Código Civil e qualificou mandioca e bucha como frutos; alterar essa premissa fática exigiria revolver a prova, o que atrai a Súmula n. 7 do STJ.

## IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A classificação das plantações como frutos ou acessões, por depender de quem as realizou, é questão de fato insuscetível de reexame em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ. 2. A ausência de comprovação de benfeitorias ou acessões no acórdão recorrido impede a aplicação dos arts. 1.219 e 1.248, V, do Código Civil, afastando o direito à indenização e à retenção."

Dispositivos relevantes citados : CC, arts. 96, §§ 2º, 3º, 1.219, 1.248, V. Jurisprudência relevante citada : STJ, AgInt no REsp n. 1.886.674/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j.

12.08.2020; STJ, AgRg no REsp n. 1.159.867/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 26.10.2010.

(AgInt no AREsp n. 2.555.698/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026 – sem destaques no original)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ACESSÃO. INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. MÁ-FÉ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ARTIGO 1.022 DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

*1. Recurso especial que suscita violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC de maneira genérica é deficiente em sua fundamentação e atrai a aplicação do óbice da Súmula 284/STF.*

*2. "Segundo a jurisprudência do STJ, tratando-se de acessões, o possuidor que tiver semeado, plantado ou edificado em terreno alheio somente terá direito à indenização se procedeu de boa-fé" (AgInt no AREsp n. 1.799.894/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 18/8/2023).*

*3. Rever as conclusões do acórdão recorrido quanto à posse de má-fé e à caracterização das construções como acessões ensejaria o reexame de matéria fático-probatória(Súmula 7/STJ).*

*4. Agravo interno a que se nega provimento.*

*(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.489.115/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025 – sem destaques no original)*

Assim, afastada a premissa fática de má-fé, essencial à incidência do art. 1.216 do CC.

O acórdão de apelação também rechaçou a ilegitimidade passiva, assentando a pertinência subjetiva ("titulares dos interesses em conflito") e reafirmando que a denúncia é facultativa no CPC/2015, com direito regressivo por ação autônoma caso a parte assim deseje (art. 125, § 1º).

Portanto, não há violação dos dispositivos de lei indicados, pois as razões recursais não demonstram como o acórdão recorrido violou os arts. 453 e 927 do Código Civil, já que reconheceu a legitimidade passiva e consignou que a denúncia da lide não é obrigatória, ressalvado o direito de regresso, sendo inviável a análise da responsabilidade do terceiro alienante no presente recurso especial.

Sobre o direito de compensação, que seria baseado no art. 1.221 do Código Civil (*As benfeitorias compensam-se com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem*), verifica-se do acórdão recorrido que o dever de indenizar se fundamentou no art. 1.255 do Código Civil, que determina a indenização ao construtor de boa-fé em terreno alheio, com direito de retenção.

O direito de compensação foi rejeitado com base na mesma premissa fática já discutida nos pontos anteriores – a posse de boa fé. E, com base na causa de pedir (art. 1.255 do CC), o acórdão concluiu pelo direito à indenização por acessão (baseada no custo), o que não se confunde com eventual taxa de ocupação em hipóteses contratuais resolutivas típicas ou autoriza a compensação com base em eventuais custos de demolição, pois "o dono da coisa principal será titular da coisa acessória, cabendo a ele decidir o que fazer com o imóvel" (e-STJ, fl. 250).

Portanto, o enquadramento jurídico adotado no acórdão – direito de indenização a quem de boa fé constrói em terreno alheio – não autoriza as consequências jurídicas pretendidas por EMIPEL, de modo que não há demonstração

de violação dos dispositivos de lei federal indicados, que não se subsumem à hipótese fática delineada no acórdão recorrido. Espelhando o mesmo raciocínio do acórdão recorrido sobre a indenização decorrente da construção em terreno alheio:

*CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL E PARTILHA DE BENS. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE POR ACESSÃO (ART. 1.255 DO CC). INDENIZAÇÃO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL (ART. 206, §3º, IV, DO CC). NECESSIDADE DE NOVO JULGAMENTO DA APELAÇÃO. PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.*

*1. Ação de dissolução de união estável e partilha de bens, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 8/3/2022 e concluso ao gabinete em 6/6/2023.*

*2. O propósito recursal é definir o prazo prescricional da pretensão de ressarcimento decorrente de construção de boa-fé em terreno alheio adquirida pelo proprietário do imóvel mediante acessão (art. 1.255 do CC).*

***3. Acessão é modo originário de aquisição da propriedade no qual o proprietário de um bem passa a adquirir a titularidade de tudo que a ele se adere. Os arts. 1.248 a 1.259 do CC disciplinam diferentes formas de acessão, entre as quais, aquela decorrente de plantações e construções em terreno alheio.***

***4. Diante de construções ou plantações em imóvel alheio, o proprietário do terreno, ao adquiri-las por acessão, tem o dever de pagar indenização a quem construiu ou plantou de boa-fé (art. 1.255, caput, do CC). A finalidade dessa indenização é evitar o enriquecimento sem causa do proprietário preponderante.***

*5. Por isso, nas indenizações decorrentes de acessões, incide o art. 206, §3º, IV, do CC, que prevê o prazo prescricional de três anos para pretensões de ressarcimento de enriquecimento sem causa.*

*6. Além disso, esta Corte tem estendido, por analogia, o regramento das benfeitorias às acessões. Embora sejam institutos distintos, possuem fundamentos e características similares. Por isso, aplica-se às acessões o entendimento consolidado deste STJ sobre as benfeitorias, no sentido de ser de três anos o prazo prescricional para a cobrança do respectivo ressarcimento, nos termos do art. 206, §3º, IV, do CC.*

*7. No recurso sob julgamento, o acórdão recorrido aplicou, equivocadamente, o prazo prescricional de dez anos, nos termos do art. 205 do CC, à pretensão de ressarcimento por acessão em relação a bens construídos pela parte recorrida em imóvel da parte recorrente.*

***8. Recurso especial conhecido e provido.***

(REsp n. 2.046.949/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 15/10/2024, DJe de 17/10/2024 – sem destaques no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo em recurso especial para **CONHECER PARCIALMENTE** do recurso especial e, na extensão conhecida, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 3.107.995 / PE  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0449057-6

Número de Origem:

00020557520188172480 20557520188172480

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Subprocurador-Geral da República**

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

**AGRAVANTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PECUARIA LTDA**

**ADVOGADOS : JOSE TAVARES DE MOURA - PE035159**

**VITOR AZEVEDO PAES BARRETO - PE035587**

**AGRAVADO : ROZEANE MENEZES DE BARROS SILVA**

**ADVOGADO : ZENILDO DE VASCONCELOS FILHO - PE020913**

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - ACESSÃO**

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 04 de maio de 2026