SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3119839 - GO (2025/0470190-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	LAUDEIR DA COSTA SANTOS
ADVOGADA	:	CRISTIENE PEREIRA SILVA COUTO- GO021768
AGRAVADO	:	NELSON FLAVIO DE ASSUNCAO
ADVOGADOS	:	ANTONIA DE LOURDES BATISTA CHAVEIRO MARTINS- GO012712
		MARISTELA MARQUES ROSA- GO050378

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.
1. Ação de imissão na posse.
2. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à legitimidade passiva do agravante e à pretendida integração de terceiro ao polo passivo da ação de imissão na posse, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
3. Agravo interno 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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA60451277 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 29/09/2026 16:16:46
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 1f49b7d8-6be3-4408-b910-6411d688d502

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3119839 - GO (2025/0470190-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	LAUDEIR DA COSTA SANTOS
ADVOGADA	:	CRISTIENE PEREIRA SILVA COUTO- GO021768
AGRAVADO	:	NELSON FLAVIO DE ASSUNCAO
ADVOGADOS	:	ANTONIA DE LOURDES BATISTA CHAVEIRO MARTINS- GO012712 MARISTELA MARQUES ROSA- GO050378

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.
1. Ação de imissão na posse.
2. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à legitimidade passiva do agravante e à pretendida integração de terceiro ao polo passivo da ação de imissão na posse, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por LAUDEIR DA COSTA SANTOS, contra decisão que conheceu do agravo e não conheceu do recurso especial.

Ação: de imissão na posse, ajuizada por NELSON FLAVIO DE ASSUNCAO, em face de LAUDEIR DA COSTA SANTOS, na qual requer a imissão na posse e a desocupação do imóvel, com autorização para cercar o terreno e o pagamento de aluguéis.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para determinar a imissão do autor na posse do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desocupação forçada.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta por LAUDEIR DA COSTA SANTOS, nos termos da seguinte ementa:

Documento eletrônico VDA59443018 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/08/2026 20:18:27
Código de Controle do Documento: 1b525783-261f-4810-be97-4f1ff24c283d

> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO REGISTRADO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente pedido feito na ação de imissão na posse, determinando a desocupação de imóvel pelo apelante em favor do apelado, novo proprietário. O apelante, alegando ser locatário do imóvel, sustenta ilegitimidade passiva, falta de interesse de agir e violação ao seu direito de preferência. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. As questões em discussão são: (i) a legitimidade passiva do apelante, locatário do imóvel; (ii) o interesse de agir do apelado, novo proprietário; e (iii) a validade e oponibilidade do contrato de locação e o direito de preferência do apelante. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O apelante, como ocupante do imóvel, possui legitimidade passiva na ação de imissão na posse. 4. O interesse de agir do apelado reside no exercício pleno do direito de propriedade, obstado pela ocupação do apelante. 5. O contrato de locação apresentado pelo apelante não foi registrado na matrícula do imóvel, sendo inoponível ao adquirente. 6. A prova demonstra que o suposto locador não detinha a propriedade do imóvel, invalidando o contrato. 7. O direito de preferência, mesmo se fosse válido, não impediria a imissão na posse, pois depende de contrato registrado. IV. DISPOSITIVO E TESE 5. Recurso desprovido. Manutenção da sentença. Tese de julgamento: "1. A legitimidade passiva do apelante decorre de sua ocupação do imóvel. 2. O interesse de agir do apelado está fundamentado no exercício pleno de seu direito de propriedade. 3. O contrato de locação, por não estar registrado, é inoponível ao adquirente do imóvel. 4. O direito de preferência não se configura como óbice à imissão na posse, em face da ausência de registro contratual." (e-STJ fls. 213-215)

Recurso especial: alega violação dos arts. 339, 485, VI, do CPC; 1.200, 1.228, do CC; 27, parágrafo único, da Lei 8.245/1991. Afirma que ocupa o imóvel como locatário e que a pertinência subjetiva para figurar no polo passivo é do locador, inexistindo legitimidade passiva e faltando interesse de agir do agravado. Aduz que sua posse é justa e exercida de boa-fé, inexistindo esbulho, pois a ocupação decorre de contrato de locação firmado com quem se apresentava como proprietário. Argumenta que o direito de preferência do locatário independe de registro na matrícula e que não houve comunicação adequada e inequívoca das condições do negócio.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência da Súmula 7/STJ.

Embargos de Declaração no STJ: opostos por LAUDEIR DA COSTA SANTOS, foram rejeitados.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, a parte agravante aduz que: i) a controvérsia é exclusivamente jurídica, relativa à aplicação do art. 339 do CPC e à definição da legitimidade passiva; ii) os fatos são incontroversos e não exigem revolvimento probatório, apenas revaloração jurídica; iii) a decisão agravada não enfrentou o argumento específico de violação ao art. 339 do CPC; iv) é indevida a aplicação da Súmula 7/STJ, devendo ser conhecido o recurso especial.

Documento eletrônico VDA59443018 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/08/2026 20:18:27
Código de Controle do Documento: 1b525783-261f-4810-be97-4f1ff24c283d

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. Do reexame de fatos e provas

1. Quanto à aplicação da Súmula 7/STJ, a decisão agravada merece ser mantida, haja vista que os argumentos trazidos pela parte agravante não são capazes de demonstrar que a alteração do decidido pelo TJ/GO, no que se refere à legitimidade passiva para a ação de imissão na posse e à pretendida integração de terceiro ao polo passivo (art. 339 do CPC), prescindiria do reexame de fatos e provas.

2. Na hipótese, o TJ/GO decidiu, com apoio nas provas dos autos, especialmente a escritura pública registrada em 22/9/2021, as certidões de inteiro teor e de ônus reais do imóvel e os depoimentos colhidos em juízo, que o agravante "ocupa fisicamente o imóvel, exercendo poder de fato sobre a coisa", circunstância de que decorre sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação de imissão na posse. Consignou, ainda, que "a loja de conveniência ocupada pelo apelante jamais pertenceu ao Rodoposto Oasis Ltda.", motivo pelo qual o contrato de locação invocado não é válido nem oponível ao agravado, e afastou expressamente qualquer pretensão de integração de terceiro ao polo passivo da demanda (e-STJ fls. 217-220).

3. Não prospera, nesse contexto, a alegação de que a controvérsia envolveria mera qualificação jurídica de fatos incontroversos. O trecho do acórdão recorrido transcrito nas razões do agravo interno, no qual se lê que o agravante ocupa o imóvel "ao argumento de que" seria locatário do Rodoposto Oasis Ltda., limita-se a relatar a alegação do próprio recorrente, não traduzindo premissa fática acolhida pelo TJ/GO, que concluiu em sentido oposto. A condição de locatário afirmada pelo agravante, portanto, longe de ser incontroversa, foi expressamente afastada pelas instâncias ordinárias à luz das provas dos autos, das quais se extraiu que o pretenso locador jamais deteve a propriedade da área ocupada.

4. Desse modo, rever tal entendimento implicaria, de fato, reanalisar o conjunto de fatos e provas dos autos, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

5. A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

Documento eletrônico VDA59443018 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/08/2026 20:18:27
Código de Controle do Documento: 1b525783-261f-4810-be97-4f1ff24c283d

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.

Documento eletrônico VDA59443018 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/08/2026 20:18:27
Código de Controle do Documento: 1b525783-261f-4810-be97-4f1ff24c283d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.119.839 / GO

Número Registro: 2025/0470190-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
531187734 53118773420228090144

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LAUDEIR DA COSTA SANTOS
ADVOGADA	: CRISTIENE PEREIRA SILVA COUTO - GO021768
AGRAVADO	: NELSON FLAVIO DE ASSUNCAO
ADVOGADOS	: ANTONIA DE LOURDES BATISTA CHAVEIRO MARTINS - GO012712
	MARISTELA MARQUES ROSA - GO050378

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: LAUDEIR DA COSTA SANTOS
ADVOGADA	: CRISTIENE PEREIRA SILVA COUTO - GO021768
AGRAVADO	: NELSON FLAVIO DE ASSUNCAO
ADVOGADOS	: ANTONIA DE LOURDES BATISTA CHAVEIRO MARTINS - GO012712
	MARISTELA MARQUES ROSA - GO050378

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA60445625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:30:06
Código de Controle do Documento: 5455137a-1646-4ad7-9c28-228327790032

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60445625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:30:06
Código de Controle do Documento: 5455137a-1646-4ad7-9c28-228327790032