SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3128483 - MG (2025/0485842-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	MAYCON GONCALVES DE SOUZA
ADVOGADO	:	JÚLIO ANSELMO DA SILVA - MG046852
AGRAVADO	:	MARIA APARECIDA SANTOS FELIPE
ADVOGADO	:	LINDOMAR LUIZ DE OLIVEIRA - MG162870
INTERES.	:	GUSTAVO PIRES VALADAO

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. REINTEGRAÇÃO. POSSE. CONFIGURAÇÃO. ESBULHO. MÁ-FÉ. DIREITO. RETENÇÃO. BENFEITORIAS. INEXISTÊNCIA. MODIFICAÇÃO. DECISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. VEDAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Na hipótese, não há como modificar o entendimento firmado pela Corte local quanto à configuração da posse de má-fé, com a consequente inexistência do direito de retenção pelas benfeitorias necessárias, sem proceder no revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.

2. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA58176943 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/07/2026 16:25:25
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 6668eda0-5271-4267-a42a-567b9df85faa

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3128483 - MG (2025/0485842-8)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	MAYCON GONCALVES DE SOUZA
ADVOGADO	:	JÚLIO ANSELMO DA SILVA - MG046852
AGRAVADO	:	MARIA APARECIDA SANTOS FELIPE
ADVOGADO	:	LINDOMAR LUIZ DE OLIVEIRA - MG162870
INTERES.	:	GUSTAVO PIRES VALADAO

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. REINTEGRAÇÃO. POSSE. CONFIGURAÇÃO. ESBULHO. MÁ-FÉ. DIREITO. RETENÇÃO. BENFEITORIAS. INEXISTÊNCIA. MODIFICAÇÃO. DECISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. VEDAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. Na hipótese, não há como modificar o entendimento firmado pela Corte local quanto à configuração da posse de má-fé, com a consequente inexistência do direito de retenção pelas benfeitorias necessárias, sem proceder no revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.
2. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por MAYCON GONÇALVES DE SOUZA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no art. 105, III, "a" da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

> *"EMENTA: APELAÇÃO – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – COMPROVAÇÃO – ART. 1.220 DO CC – RETENÇÃO DO IMÓVEL ATÉ ULTERIOR INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS – IMPOSSIBILIDADE. 1. Demonstrada a posse do autor sobre o imóvel, bem como o esbulho praticado pelo réu, deve ser acolhida da pretensão reintegratória. 2. Nos termos do art. 1.220, do CC, ao possuidor de má-fé serão ressarcidas as benfeitorias necessárias, desde que comprovadas, mas não lhe assiste o direito de retenção por elas. 3. Dar provimento ao recurso da parte autora, prejudicado o recurso do réu."* (e-STJ fl. 501)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 512/517), o recorrente aponta violação aos arts. 1.201, 1.219 e 1.220, do Código Civil.

Sustenta, em síntese, que se presume a boa-fé do possuidor que adquire o imóvel por título oneroso, bem como que lhe assiste o direito de retenção pelas benfeitorias realizadas.

Documento eletrônico VDA57296861 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:54:52
Código de Controle do Documento: 3967416f-8fb4-490e-b8d4-45c1ec2375d5

Após a juntada das contrarrazões (e-STJ fls. 521/528), o recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 532/533), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

A Corte de origem entendeu que a posse do réu, ora recorrente, é de má-fé, razão pela qual não lhe assiste o direito de retenção das benfeitorias necessárias.

É o que se extrai com facilidade dos seguintes trechos do acórdão:

> *"No caso, assim fixou o Juízo:*
> *"...A alegada ausência de documentação da propriedade não impede o conhecimento da ação possessória, que se baseia na proteção da posse e não do domínio.*
> *A autora demonstrou exercício anterior da posse através da prova testemunhal, pela administração do imóvel por imobiliária e placa de venda no local.*
> *...*
> *No caso em análise, a autora demonstrou sua posse anterior através de elementos probatórios consistentes, como a administração do imóvel por imobiliária e a existência de placa de venda com contatos do seu esposo, caracterizando o exercício da posse, ainda que indireta no momento do esbulho.*
> *Assim, observo que a autora comprovou satisfatoriamente sua condição de possuidora do imóvel. A versão da autora encontra respaldo, inclusive, na prova testemunhal e na própria conduta inicial do réu, que dizia aos vizinhos ter adquirido o imóvel diretamente dela.*
> *O esbulho, por sua vez, restou configurado pela ocupação indevida do imóvel pelo réu, em circunstâncias que revelam, no mínimo, temeridade na aquisição do bem através de meios notoriamente precários.*
> *Isso porque o réu apresenta versão contraditória sobre a aquisição. Embora alegue boa-fé na compra via OLX, chamam atenção as circunstâncias peculiares: (i) o imóvel faz divisa com o lote de sua sogra, sugerindo conhecimento prévio da situação; (ii) não procurou as autoridades para denunciar o suposto golpe ; (iii) não comprovou o pagamento do valor de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) pelo bem; (iv) mudou a versão sobre a origem da aquisição do imóvel, tendo a testemunha Kátia afirmado que o requerido afirmava a aquisição do bem inicialmente da autora e depois apresentou defesa alegando a compra a partir de anúncio da OLX, de pessoa chamada Wesley".*
> *E no tocante à reintegração a sentença deve ser confirmada por seus próprios fundamentos, afastando-se a pretensão recursal do segundo apelante.*
> *É que, a tese inicial foi albergada, dentre outros elementos, na prova testemunhal e na "própria conduta inicial do réu, que dizia aos vizinhos ter adquirido o imóvel diretamente dela".*
> *Todavia, no que tange às benfeitorias, tenho que a sentença deve ser reformada.*
> *Nos termos do art. 1.219 do CC:*
> *Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.*
> *Daí é que cabe ao possuidor de boa-fé, quando demandado em ação que tenha por objeto a entrega da coisa, "... pleitear a retenção por benfeitorias na própria contestação, de modo a viabilizar que o direito seja declarado na sentença e possa, efetivamente, condicionar a expedição do mandado restituitório..." (STJ, REsp 1782335/MT).*
> *Dos autos, entretanto, a posse do réu foi de má-fé, atraída a aplicação do art. 1.220 do Código Civil:*

Documento eletrônico VDA57296861 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:54:52
Código de Controle do Documento: 3967416f-8fb4-490e-b8d4-45c1ec2375d5

Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.
Dessa forma, ex lege, não subsiste direito à retenção e tampouco ressarcimento para além das benfeitorias necessárias." (e-STJ fls. 504/506)

Portanto, rever o entendimento firmado pelo Tribunal de origem quanto à configuração da posse de má-fé, com a consequente inexistência do direito de retenção pelas benfeitorias necessárias, demandaria reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE, COM BASE NO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO, CONCLUIU PELA COMPROVAÇÃO DA POSSE DOS AUTORES E DA TURBAÇÃO PRATICADA PELOS RÉUS. TESE DO RECORRENTE DE POSSE LONGEVA E DE BOA-FÉ AMPARADA EM DOCUMENTO DECLARADO FALSO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.
1. Não há falar em ofensa aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois o Tribunal de origem se manifestou de forma clara e fundamentada sobre as questões postas a julgamento, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.
2. A revisão das conclusões a que chegaram as instâncias ordinárias sobre a comprovação da posse anterior dos autores, a ocorrência de turbação por parte dos réus e a ausência de boa-fé na ocupação pelo recorrente demandaria, necessariamente, o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. A condenação por litigância de má-fé, fundamentada na alteração da verdade dos fatos e na apresentação de documento comprovadamente falso para amparar a tese defensiva, insere-se no contexto fático da lide, cuja revisão também encontra óbice na Súmula 7/STJ.
4. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp n. 2.648.838/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026 – grifou-se)

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA CUMULADA COM PERDAS E DANOS. POSSE DE MÁ-FÉ. RESSARCIMENTO DE IPTU. RECURSO NÃO CONHECIDO.
(...)
Tese de julgamento:
1. A posse de má-fé impede o reconhecimento de direitos relacionados ao ressarcimento de benfeitorias e à retenção do imóvel.
2. O possuidor irregular do imóvel é responsável pelo pagamento do IPTU durante o período de ocupação, em conformidade com o art. 34 do CTN.
3. É inviável o conhecimento de recurso especial quando os dispositivos legais tidos por violados não foram objeto de análise pelo Tribunal de origem, incidindo as Súmulas 211/STJ e 282/STF.
Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.201, 1.219, 1.255; CTN, art. 34; CC, art. 844.
Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AgInt no AREsp 2.164.518/SP, Min. Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, j. 24.06.2024; STJ, REsp 1.766.106/PR, Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, j. 04.10.2018.
...
(REsp n. 2.036.647/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025 – grifou-se)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Documento eletrônico VDA57296861 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:54:52
Código de Controle do Documento: 3967416f-8fb4-490e-b8d4-45c1ec2375d5

Na hipótese, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil, os honorários sucumbenciais fixados pelas instâncias ordinárias, devidos pela ora recorrente, devem ser majorados para 20% (vinte por cento) sobre o valor fixado na origem, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57296861 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:54:52
Código de Controle do Documento: 3967416f-8fb4-490e-b8d4-45c1ec2375d5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.128.483 / MG

Número Registro: 2025/0485842-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000221568934005 50112399320228130231

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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	: MAYCON GONCALVES DE SOUZA
ADVOGADO	: JÚLIO ANSELMO DA SILVA - MG046852
AGRAVADO	: MARIA APARECIDA SANTOS FELIPE
ADVOGADO	: LINDOMAR LUIZ DE OLIVEIRA - MG162870
INTERES.	: GUSTAVO PIRES VALADAO
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58138959 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:55:14
Código de Controle do Documento: 11dd5c29-b854-46d6-b5de-52c20c66900d