



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2249999 - AM (2025/0491949-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : J F DE S TELES COMERCIAL
ADVOGADOS : SÉRGIO SAHDO MEIRELES JUNIOR - AM013241
PIERRE MANOEL EUGENE TELES CHOTTARD - AM013239
GABRIEL MOURA LIMA - AM018384
AGRAVADO : EVANILDE REINALDO SALES
ADVOGADO : BERGSON MENDONÇA LACERDA - AM008963

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA. SÚMULA 7/STJ. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC E LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Afastada a alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem enfrenta de forma suficiente as teses relativas à usucapião e à posse, ainda que em sentido desfavorável à parte.

2. A conclusão da Corte de origem quanto à ausência de comprovação do título alegado, à insuficiência da documentação apresentada para individualizar o imóvel e à inexistência de posse mansa e pacífica decorre da análise do conjunto fático-probatório, de modo que sua revisão, para reconhecer a usucapião ou afastar a posse injusta, demandaria reexame de provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

3. 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 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2249999 - AM(2025/0491949-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **J F DE S TELES COMERCIAL**
ADVOGADOS : **SÉRGIO SAHDO MEIRELES JUNIOR - AM013241**
: **PIERRE MANOEL EUGENE TELES CHOTTARD - AM013239**
: **GABRIEL MOURA LIMA - AM018384**
AGRAVADO : **EVANILDE REINALDO SALES**
ADVOGADO : **BERGSON MENDONÇA LACERDA - AM008963**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA. SÚMULA 7/STJ. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC E LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Afastada a alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem enfrenta de forma suficiente as teses relativas à usucapião e à posse, ainda que em sentido desfavorável à parte.

2. A conclusão da Corte de origem quanto à ausência de comprovação do título alegado, à insuficiência da documentação apresentada para individualizar o imóvel e à inexistência de posse mansa e pacífica decorre da análise do conjunto fático-probatório, de modo que sua revisão, para reconhecer a usucapião ou afastar a posse injusta, demandaria reexame de provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por J F DE S TELES COMERCIAL contra a decisão que negou provimento ao recurso especial (e-STJ, fls. 577/582), integrada pela decisão que rejeitou os embargos de declaração (e-STJ, fls. 603-606).

Em suas razões recursais, sustenta que houve indevida aplicação da Súmula 7, pois a controvérsia envolve apenas reavaliação jurídica de fatos incontroversos fixados pelas instâncias ordinárias.

Aduz que ações possessórias improcedentes ou extintas sem mérito não interrompem a prescrição aquisitiva, de modo que a oposição judicial reconhecida não afasta a posse *ad usucapionem* e que há entendimento consolidado de que o instrumento particular de compra e venda configura justo título para usucapião ordinária, independentemente de registro, o que foi desconsiderado pelo acórdão e pela decisão monocrática.

Defende que houve omissão quanto à tese autônoma de usucapião extraordinária, fundada em posse contínua e pacífica por lapso superior ao exigido, inclusive com cadeia possessória e atividade produtiva no imóvel.

Por fim, alega que há inadequação dos precedentes citados na decisão agravada por ausência de similitude fática, não servindo para justificar o óbice processual aplicado.

Intimada, a parte agravada apresentou manifestação pleiteando a rejeição do agravo interno, com aplicação da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC e por litigância de má-fé (arts. 79 e 80 do CPC) - (e-STJ, fls. 734/743).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Conforme constou na decisão agravada, não prospera a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, tendo em vista que o v. acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia, como se verá adiante.

É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

Extraí-se dos autos que, na origem, a autora, ora recorrida, alegou ser proprietária de imóvel registrado na matrícula 22.188 do 3º Ofício de Registro de Imóveis e que, desde julho de 2015, sua propriedade teria sido invadida, configurando posse injusta pelo réu, razão pela qual propôs ação reivindicatória.

A sentença julgou antecipadamente a lide (art. 355, I, do Código de Processo Civil), rejeitou as preliminares de inépcia da inicial e sobrestamento, aplicou o conexão/continência, ônus da prova ao réu (art. 373, II, do Código de Processo Civil), reconheceu a procedência do pedido e concedeu à autora a reintegração na posse, condenando o réu em custas e honorários fixados em 10% sobre o valor da causa, com resolução de mérito (art. 487, I, do Código de Processo Civil). Fundamentou que a autora comprovou o domínio e a individualização do bem, enquanto os documentos do réu não demonstraram propriedade, inclusive por se tratarem de certidões de imóveis diversos e recibos sem força contratual (e-STJ, fls. 298-307).

A Corte de origem, ao se manifestar sobre as alegações de violação aos 1.238, 1.242, 1.243 do Código Civil, pois a existência de litígio ou a citação em ações possessórias improcedentes ou extintas sem mérito não interrompem o prazo da usucapião, porque não foi reconhecida a soma das posses dos antecessores com a do recorrente para completar o lapso temporal e porque foi negada a qualificação de compromisso particular de compra e venda como “justo título” para usucapião ordinária, assim decidiu:

"No caso em apreço, a parte autora que é inventariante do espólio de Melvyn Lowe comprovado às fls. 16/17, colacionou como prova a Certidão Narrativa do imóvel localizado a Estrada AM-450, Tarumã – Ponta Negra, KM 07, lote de terra n.º 01 e 1-A da Quadra 12- localizados na Rua Uruaçu número 411- Loteamento "Paraíso Tropical", Bairro Tarumã, Manaus, Amazonas, registrados no 3º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula de n.º 22.188, folha 11 verso às fls. 37/70.

A apelante juntou como prova aos autos o instrumento particular de compra e venda (fls. 199/202) e certidão narrativa sob matrículas n.º 6.467 e 6.469,

registrados no 5º Ofício de Registro de Imóveis, laudo de vistoria, boletim de cadastrado imobiliário e certidão negativo de débitos.

Contudo, conforme bem observado na sentença recorrida, às fls. 203/204 e fls. 205/207, não é possível visualizar o número do lote descrito nas Certidões Narrativas de matrículas n.º 6.467 e n.º 6.469, ainda, às fls.205/207, não é possível visualizar a matrícula, tampouco a folha que o imóvel encontra-se registrado.

Logo, não é possível verificar a veracidade dos fatos alegados pela apelante, diante da Certidão Narrativa que se encontra ilegível, não preenchendo os requisitos probantes exigidos pelo art. 373, II do CPC:

(...)

O juízo de piso destacou ainda que, na fl. 204, que o documento acostado refere-se ao Lote n.º 02-A, o mesmo procedimento foi efetuado à f. 206, o qual foi verificado que a Certidão Narrativa juntada refere-se ao Lote n.º 02.

Assim, tratando-se de juntada de Certidão Narrativa de imóvel diverso do pretendido na inicial, entendo que o ônus de provar da parte ré restou prejudicado.

Entendo que a posse exercida pelo apelante não preenche os requisitos necessários à configuração da usucapião, especialmente no que tange à posse pacífica e sem oposição. A própria propositura da ação de reintegração de posse pela parte autora por meio dos processos 0608985-59.2016.804.0001 e 0608984-74.2016.8.04.0001, ambos protocolados no ano de 2016, demonstra que houve oposição ao exercício da posse pelo réu.

Além disso, o contrato de compra e venda mencionado pelo apelante não foi levado a registro no cartório competente, o que inviabiliza a aquisição da propriedade e, por conseguinte, a usucapião com base nesse documento. A jurisprudência pátria é pacífica no sentido de que o contrato de compra e venda não registrado não confere direito à posse justa ou à propriedade.

(...)

Dessa forma, a tese de usucapião apresentada pelo apelante não merece prosperar.

Assim, tendo em vista que o apelado demonstrou, por meio de título de propriedade regularmente registrado, o seu domínio sobre o imóvel em litígio, além de ter individualizado claramente o bem na inicial. Restou também evidenciada a posse injusta por parte do recorrente, uma vez que não logrou comprovar o justo título ou a boa-fé em sua posse, limitando-se a mencionar a existência de um recibo de compra e venda com terceiros, datado de 2014, que não confere qualquer direito real sobre o imóvel.

Ademais, a posse exercida pelo recorrente, conforme apurado, não se deu de forma mansa e pacífica durante o tempo necessário para a configuração da usucapião, sendo objeto de litígio e impugnações ao longo dos anos.

Nesse contexto, não há como afastar o reconhecimento da posse injusta do recorrente, o que, por consequência, legitima a pretensão reivindicatória.

Portanto, entendo que os requisitos da ação reivindicatória foram devidamente preenchidos, não havendo razão para a reforma da sentença quanto ao mérito." (e-STJ, fls. 424/427)

Como visto, a Corte de origem, analisando os elementos de prova acostados aos autos, concluiu que a posse exercida pelo recorrente não preenche os requisitos necessários à configuração da usucapião pelos seguintes motivos: 1) não é possível visualizar o número do lote e a matrícula descrito nas Certidões Narrativas acostadas aos autos; 2) o recorrente limitou-se a mencionar a existência de um recibo de compra e venda com terceiros, datado de 2014, que não confere qualquer direito real sobre o imóvel; e 3) porque a posse exercida pelo recorrente não se deu de forma mansa e pacífica durante o tempo necessário para a configuração da usucapião, tendo em vista a ter sido objeto de litígio e impugnações ao longo dos anos.

A modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório. Neste sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. POSSE VICIADA. LITIGIOSIDADE DO IMÓVEL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em Recurso Especial interposto por Rosimari Goulart de Oliveira contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado na inexistência de violação do do CPC e na incidência do óbice da Súmula 7 do STJ. art. 1.022 A recorrente alega omissão no acórdão quanto à análise dos requisitos da usucapião e à existência de enriquecimento sem causa por parte do autor e dos litisdenunciados, defendendo a aplicação dos arts. 884 e 1.242, parágrafo único, do Código Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se houve omissão no acórdão recorrido, nos termos do do CPC, quanto à análise das art. 1.022 alegações de má-fé e da posse com justo título para fins de usucapião; (ii) estabelecer se a análise da litigiosidade do imóvel e da caracterização da posse como viciada demandaria reexame de provas, vedado pelo STJ em sede de recurso especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A decisão agravada observa que os acórdãos proferidos pelo Tribunal de origem enfrentam, de forma fundamentada, as alegações relativas à usucapião e à má-fé, não se verificando omissão, contradição ou obscuridade que justifique o acolhimento do recurso com fundamento no do art. 1.022 CPC.

4. Os fundamentos utilizados pelo Tribunal de origem indicam que a recorrente tinha ciência da litigiosidade do imóvel desde a sua aquisição, o que afasta a possibilidade de reconhecimento da posse como mansa e pacífica, requisito indispensável para qualquer modalidade de usucapião.

5. A reapreciação da existência ou não de boa-fé da recorrente e da posse qualificada dependeria do revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

6. A alegação de enriquecimento sem causa, vinculada à suposta omissão do acórdão quanto à devolução dos valores pagos pela recorrente aos litisdenunciados, também envolve exame de prova sobre a titularidade, os pagamentos realizados e os efeitos da evicção, incidindo igualmente o óbice da Súmula 7 do STJ.

7. Não demonstrada divergência jurisprudencial específica nem reavaliação jurídica de fatos incontroversos que afaste o óbice da Súmula 7, o recurso especial não reúne condições de admissibilidade.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.952.824/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL GRAVADO COM HIPÓTECA. POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.203, 1.238, 1.419 E 1.475 DO CÓDIGO CIVIL. PUBLICIDADE REGISTRAL E EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO EFETIVA. RELEVÂNCIA DA QUESTÃO FEDERAL INFRACONSTITUCIONAL. NÃO OCORRÊNCIA.

REVISÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA RECURSO ESPECIAL CONHECIDO, E SÚMULA 7/STJ. NÃO PROVIDO.

- 1. A usucapião extraordinária é forma originária de aquisição da propriedade, que independe de justo título e boa-fé, bastando o exercício da posse contínua, mansa e pacífica, com ânimo de dono, pelo prazo legal previsto no do art. 1.238 Código Civil.*
- 2. A hipoteca anterior não constitui óbice ao reconhecimento da usucapião, pois o domínio adquirido por sentença declaratória tem natureza originária e extingue automaticamente os gravames e ônus reais anteriores.*
- 3. O simples registro da hipoteca e a existência de execução hipotecária não configuram oposição apta a interromper o prazo aquisitivo, sobretudo quando ausente qualquer medida efetiva do credor contra os possuidores.*
- 4. A condição da recorrente como entidade fechada de previdência complementar não confere à causa relevância federal especial, por tratar-se de controvérsia de natureza estritamente civil, regida por normas de direito privado.*
- 5. Reapreciar as conclusões das instâncias ordinárias quanto ao animus domini e a caracterização da posse demandaria o reexame do conjunto fático- probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.*
- 6. Recurso especial conhecido, mas não provido.*
(REsp n. 2.197.468/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

Por fim, não merece ser acolhido o pedido formulado em impugnação do presente agravo interno quanto à incidência de multa.

Com efeito, na linha do entendimento firmado pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.120.356/RS, *"a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória"*.

Também não merece ser acolhido o pedido formulado em impugnação do presente agravo interno quanto à incidência de multa por litigância de má-fé, pois *"o simples fato de haver o litigante feito uso de recurso previsto em lei não significa litigância de má-fé"* (AgRg no REsp 995.539/SE , Terceira Turma, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJe de 12/12/2008). *"Isso, porque a má-fé não pode ser presumida, sendo necessária a comprovação do dolo da parte, ou seja, da intenção de obstrução do trâmite regular do processo, nos termos do art. 80 do Código de Processo Civil de 2015"* (EDcl no AgInt no AREsp 844.507/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 08/10/2019, DJe de 23/10/2019).

Contudo, o presente agravo interno não apresenta tais características

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.249.999 / AM

Número Registro: 2025/0491949-6

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00066359820258049001 06430637420198040001 6430637420198040001 66359820258049001

Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : J F DE S TELES COMERCIAL

ADVOGADOS : SÉRGIO SAHDO MEIRELES JUNIOR - AM013241

PIERRE MANOEL EUGENE TELES CHOTTARD - AM013239

GABRIEL MOURA LIMA - AM018384

RECORRIDO : EVANILDE REINALDO SALES

ADVOGADO : BERGSON MENDONÇA LACERDA - AM008963

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : J F DE S TELES COMERCIAL

ADVOGADOS : SÉRGIO SAHDO MEIRELES JUNIOR - AM013241

PIERRE MANOEL EUGENE TELES CHOTTARD - AM013239

GABRIEL MOURA LIMA - AM018384

AGRAVADO : EVANILDE REINALDO SALES

ADVOGADO : BERGSON MENDONÇA LACERDA - AM008963

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 25 de maio de 2026