



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3145859 - RO (2026/0007095-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : ALLISSON BARBOSA MIRANDA
ADVOGADOS : HAROLDO BATISTI - RO002535
ARY BATISTA BATISTI - RO010744
MARIA REGINA LOIOLA ARAUJO - RO013099
CAROLINE BATISTA BATISTI - RO013281
MARCELO BARBOSA - RO010818
AGRAVADO : DAYSI CALDERAN QUINTINO MARCONDES
ADVOGADOS : EDSON ELI DE FREITAS - SP105811
JULIANE MUNIZ MIRANDA DE LUCENA LIMA - RO001297

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO. JUSTO TÍTULO, BOA-FÉ, SOMA DE POSSES E SIMULAÇÃO. SÚMULAS N. 7/STJ, 282/STF E 356/STF.

1. O reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial (Súmula n. 7/STJ), impedindo a revisão das conclusões da instância ordinária sobre ausência de simulação, inexistência de justo título e boa-fé, precariedade da posse e não preenchimento do requisito temporal.

2. A conclusão sobre a impossibilidade de soma de posses e a insuficiência do lapso temporal decorre da valoração fático-probatória soberana do Tribunal de origem, insuscetível de revisão pelo STJ, considerando o teor da Súmula n. 7/STJ.

34. A tese de usucapião extraordinária não foi apreciada pelo Tribunal de origem, faltando o indispensável prequestionamento, o que atrai os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, 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, 15 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3145859 - RO (2026/0007095-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : ALLISSON BARBOSA MIRANDA
ADVOGADOS : HAROLDO BATISTI - RO002535
ARY BATISTA BATISTI - RO010744
MARIA REGINA LOIOLA ARAUJO - RO013099
CAROLINE BATISTA BATISTI - RO013281
MARCELO BARBOSA - RO010818
AGRAVADO : DAYSI CALDERAN QUINTINO MARCONDES
ADVOGADOS : EDSON ELI DE FREITAS - SP105811
JULIANE MUNIZ MIRANDA DE LUCENA LIMA - RO001297

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO. JUSTO TÍTULO, BOA-FÉ, SOMA DE POSSES E SIMULAÇÃO. SÚMULAS N. 7/STJ, 282/STF E 356/STF.

1. O reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial (Súmula n. 7/STJ), impedindo a revisão das conclusões da instância ordinária sobre ausência de simulação, inexistência de justo título e boa-fé, precariedade da posse e não preenchimento do requisito temporal.

2. A conclusão sobre a impossibilidade de soma de posses e a insuficiência do lapso temporal decorre da valoração fático-probatória soberana do Tribunal de origem, insuscetível de revisão pelo STJ, considerando o teor da Súmula n. 7/STJ.

34. A tese de usucapião extraordinária não foi apreciada pelo Tribunal de origem, faltando o indispensável prequestionamento, o que atrai os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por ALLISSON BARBOSA MIRANDA contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 585-594).

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra

acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA assim ementado (fls. 446-447):

DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. RECURSO DE APELAÇÃO. PROPRIEDADE DEMONSTRADA POR ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA. POSSE PRECÁRIA. USUCAPIÃO ORDINÁRIA NÃO CONFIGURADA. BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. APURAÇÃO EM FASE DE LIQUIDAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente ação reivindicatória, determinando a reintegração de posse e declarando a inexistência de direito à indenização por benfeitorias, salvo as consideradas necessárias.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber (i) se a posse exercida pelo réu preenche os requisitos legais para usucapião ordinária e (ii) se há direito à indenização por benfeitorias necessárias.

III. Razões de decidir

3. A escritura pública registrada comprova a propriedade da autora sobre o imóvel, sendo inadequada a posse exercida pelo réu, que não demonstrou os requisitos legais para usucapião ordinária, notadamente justo título e posse mansa e pacífica.

4. O reconhecimento do direito à indenização por benfeitorias necessárias é admissível, desde que apurado o tipo e o valor em fase de liquidação de sentença, mediante prova pericial.

IV. Dispositivo e tese

5. Recurso desprovido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos no Tribunal de origem (fls. 478-481).

Os embargos de declaração opostos nesta Corte Superior (fls. 464-570) foram conhecidos como agravo interno (fls. 581-582) e, após intimação, as razões recursais foram readequadas gerando o presente agravo interno (fls. 585-594).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que não incide a Súmula n. 7/STJ porque o recurso especial não pretende reexame de provas, mas reavaliação jurídica de fatos incontroversos descritos no acórdão recorrido.

Reafirma que houve violação do art. 167, § 1º, do Código Civil, pois o Tribunal local não considerou que houve simulação na venda do imóvel à recorrida, contrariando os fatos e as provas.

Sustenta ofensa ao art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil, afirmando que a presunção de boa-fé é decorrente do justo título e que o acórdão considerou a posse de má-fé sem comprovação.

Defende desrespeito ao art. 1.242 do Código Civil, pois o Tribunal estadual desconsiderou que a agravante exerce posse há mais de 10 anos com justo título.

Argumenta vulneração do art. 1.243 do Código Civil alegando a soma de posses desde 2009, sem resistência, e que o acórdão afastou a somatória, sem comprovação fática.

Aduz, ainda, a não incidência das Súmulas n. 282/STF e 356/STF, porque teria havido prequestionamento, inclusive ficto, da usucapião extraordinária (art. 1.238 do Código Civil), por meio dos embargos de declaração, nos quais buscou manifestação sobre a comprovação da posse e da boa-fé do embargante por mais de 15 anos.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 599-605).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno não merece prosperar.

O recurso especial tem origem em ação reivindicatória ajuizada pela recorrida, proprietária por escritura pública registrada, visando a reintegração de posse sobre área de 1.794 m² inserida no imóvel de matrícula n. 11.279, contra o recorrente que, por sua vez, defendeu a usucapião.

Cinge-se a controvérsia em verificar o acerto da decisão do TJRO sobre a existência de justo título e a ausência de boa-fé, possibilidade de soma de posses e não ocorrência de simulação na aquisição do imóvel pela recorrida.

Consoante aludido na decisão agravada, em relação à suposta contrariedade ao art. 167, § 1º, do Código Civil, e à tese de que houve simulação de negócio jurídico na venda para agravada, o Tribunal de origem deixou claro que "não foi objeto de comprovação suficiente nos autos para afastar a titularidade demonstrada pela apelada." (fl. 479).

Assim, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à ocorrência de simulação, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ. Cito os seguintes precedentes:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO E AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, CERCEAMENTO DE DEFESA, COMPETÊNCIA, SIMULAÇÃO E CONCENTRAÇÃO REGISTRAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(...)

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não houve negativa de prestação jurisdicional nem falta de fundamentação, pois o acórdão enfrentou competência, simulação e cerceamento; a pretensão recursal busca rediscutir o mérito.

7. O cerceamento de defesa foi afastado, porque o julgador, nos termos do art. 370 do CPC, considerou suficientes as provas documentais; o reexame probatório é vedado, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

8. A ação declaratória de nulidade tem natureza pessoal, não se aplicando a competência do art. 47 do CPC, em consonância com a orientação desta Corte, com incidência da Súmula n. 83 do STJ.

9. A conclusão sobre simulação e nulidade da cadeia dominial impede a aplicação do princípio da concentração registral e da fé pública registral, e sua revisão exigiria revolvimento de provas, também obstado pela Súmula n. 7 do STJ.

10. As Súmulas n. 84 e n. 375 do STJ não incidem, porque o julgamento versou sobre simulação e vício na cadeia de transmissão, não sobre fraude à execução.

(...)

(AREsp n. 2.961.261/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NULIDADE DE CLÁUSULA ARBITRAL POR IMPEDIMENTO DO ÁRBITRO. SIMULAÇÃO EM ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A revisão da conclusão do Tribunal de origem que declarou a nulidade da cláusula compromissória arbitral por impedimento da árbitra, na condição de sócia administradora de uma das partes, lastreou-se em uma detida análise do contrato social, do contexto de contratação e dos depoimentos colhidos. Esse exame fático-probatório, essencial para a verificação da legalidade da convenção arbitral e do impedimento da pessoa designada para atuar como árbitra, é insuscetível de reanálise em recurso especial porque esbarra em óbice imposto pela Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça. .

2. A desconstituição da conclusão de simulação na escritura pública, que resultou na declaração de nulidade do referido instrumento, foi embasada na divergência entre o valor declarado no documento e a realidade fática do negócio jurídico, evidenciada por outros termos contratuais e

depoimentos colhidos. A alteração desse entendimento demanda, inevitavelmente, a reanálise do acervo fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais para interpretar a intenção das partes e a conformidade do conteúdo do documento com a verdade.

Esse procedimento também encontra impedimento nas Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, que impedem a revisão de fatos, provas e a reinterpretação de contratos em recurso especial.

3. A inadmissibilidade do recurso especial na origem foi corretamente fundamentada na ausência de prequestionamento dos temas relativos à cláusula arbitral e à simulação. Conquanto as questões tenham sido suscitadas em embargos de declaração na segunda instância, não houve alegação, nas razões do recurso especial, ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, falha que inviabiliza o conhecimento do apelo nobre quanto a essas matérias, conforme entendimento consolidado na Súmula n. 211 do Superior Tribunal de Justiça, constituindo-se em óbice autônomo e suficiente para a manutenção da decisão agravada.

4. Agravo Interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.470.145/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

Quanto à alegação de desrespeito ao art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil e à tese de que a posse exercida pelo agravante era de boa-fé, o Tribunal estadual concluiu que a posse era precária e sem boa-fé "dada a inexistência de justo título e o conhecimento das disputas judiciais anteriores envolvendo o imóvel" (fls. 477-479). Detalha essa questão da seguinte forma (fls. 445-446 e 480):

A alegação de posse de boa-fé por parte do apelante não se sustenta diante da ausência de um justo título que legitime sua ocupação.

A documentação apresentada pelo recorrente é insuficiente para demonstrar a boa-fé necessária à configuração da usucapião ordinária, nos termos do artigo 1.242 do Código Civil.

Ademais, o próprio reconhecimento da existência de disputas judiciais anteriores envolvendo a posse do imóvel enfraquece a tese de posse pacífica e mansa. Neste sentido:

(...)

A mera cessão de posse sem registro formal e reconhecimento de direito prévio não constitui justo título para fins de usucapião.

Desse modo, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente de que deveria adotar a presunção de boa-fé somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fática-probatória, procedimento vedado a esta Corte, em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ. A propósito, cito os seguintes precedentes:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO E ÓBICES DE ADMISSIBILIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(...)

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência pacificada na Súmula n. 375 do STJ. Aplica-se ao caso a Súmula n. 83 do STJ

5. Incide na espécie a Súmula n. 7 do STJ, pois a pretensão demanda reexame do conjunto fático-probatório no tocante à boa-fé do adquirente e às circunstâncias da compra e venda, o que inviabiliza o conhecimento pela via especial.

6. O dissídio jurisprudencial está prejudicado, pois não há similitude fática entre os julgados confrontados: o paradigma reconheceu fraude com penhora requerida antes da alienação e dispensa de certidões, enquanto o acórdão recorrido registrou ausência de averbação e inexistência de prova de má-fé.

(...)

(AREsp n. 2.674.044/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 28/11/2025.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. FRAUDE À EXECUÇÃO. MÁ-FÉ DO ADQUIRENTE. POSSE INAPTA À USUCAPIÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO DESTOA DA ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO STJ. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal.

2. A parte agravante alegou violação aos artigos 1.210, § 2º; 1.240;

1.596; 1.610; 1.196 do Código Civil e ao artigo 792, § 4º, do Código de Processo Civil, sustentando a impossibilidade de presunção de má-fé do adquirente e o reconhecimento da posse mansa, pacífica e contínua para fins de usucapião.

3. O acórdão recorrido reconheceu a configuração de fraude à execução, fundamentando que o adquirente não diligenciou quanto à existência de ações judiciais contra o alienante, comprometendo sua boa-fé objetiva. Também

rejeitou o reconhecimento da usucapião, considerando o lapso temporal exíguo da posse contestada judicialmente.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a configuração de fraude à execução pode ser afastada diante da alegação de boa-fé do adquirente; e (ii) saber se o reconhecimento da usucapião ordinária ou extraordinária pode ser admitido com base na posse mansa, pacífica e contínua, considerando o lapso temporal exíguo e a contestação judicial.

III. Razões de decidir

5. O reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial, conforme disposto na Súmula 7 do STJ, sendo inviável a revisão do contexto fático-probatório estabelecido pela instância de origem.

6. A configuração de fraude à execução foi reconhecida com base na ausência de diligência do adquirente quanto à existência de ações judiciais contra o alienante, o que comprometeu sua boa-fé objetiva.

A revisão dessa conclusão demandaria incursão no contexto probatório, vedada nesta instância.

7. O reconhecimento da usucapião exige demonstração da posse mansa, pacífica e com ânimo de dono por tempo suficiente, o que, no caso, foi afastado pela instância de origem em razão da contestação judicial em prazo reduzido após a alienação. A revisão dessa análise também esbarra na Súmula 7 do STJ.

8. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos.

9. Não há elementos que afastem os óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ, sendo insuficiente a alegação genérica de que não se pretende o reexame de fatos e provas.

IV. Dispositivo

10. Agravo em recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 2.874.356/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

Em atenção à acusação de que o acórdão vulnerou o art. 1.242 do Código Civil e à tese de que o recorrente exercia a posse por 10 (dez) anos, com justo título, o Tribunal local se manifestou nos seguintes termos (fls. 445-446 e 480):

O apelante, por sua vez, sustenta que exerce a posse do imóvel de forma mansa e pacífica há mais de 10 anos, o que, em tese, lhe conferiria o direito à usucapião.

Contudo, para que se configure a usucapião, é imprescindível que a posse seja, além de contínua, exercida com animus domini, ou seja, com a intenção de dono, e sem oposição, requisitos que não restaram comprovados nos autos.

A alegação de posse de boa-fé por parte do apelante não se sustenta diante da ausência de um justo título que legitime sua ocupação.

A documentação apresentada pelo recorrente é insuficiente para demonstrar a boa-fé necessária à configuração da usucapião ordinária, nos termos do artigo 1.242 do Código Civil.

Ademais, o próprio reconhecimento da existência de disputas judiciais anteriores envolvendo a posse do imóvel enfraquece a tese de posse pacífica e mansa.

Neste sentido:

(...)

Também não restou demonstrado o requisito temporal, conforme destacado pelo magistrado na sentença, cujo trecho transcrevo a seguir, vejamos:

(...)

A mera cessão de posse sem registro formal e reconhecimento de direito prévio não constitui justo título para fins de usucapião.

Assim, a verificação dessa questão implica na análise do conjunto fático-probatório colhido na instrução processual, o que é vedada a esta Corte superior pelo óbice da Súmula n. 7/STJ. Nesse sentido, cito os seguintes precedentes:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. AÇÃO DE USUCAPIÃO PROPOSTA POSTERIORMENTE. SUSPENSÃO DO PROCESSO. ARTIGO 11 DA LEI n. 10.257/2001. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. O Tribunal de origem reconheceu expressamente dúvida razoável sobre a propriedade e a influência direta do reconhecimento, ou não, da usucapião sobre o desfecho da ação de imissão de posse, o que caracteriza prejudicialidade e autoriza a suspensão da ação petitória, ainda que a ação de usucapião tenha sido ajuizada posteriormente.

2. A revisão, em recurso especial, da conclusão do Tribunal de origem quanto à existência de dúvida razoável e quanto aos elementos fáticos relativos à posse e à eventual usucapião demandaria reexame do conjunto probatório, providência vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

3. A manutenção da suspensão da ação petitória prestigia a segurança jurídica, evitando decisões contraditórias, porquanto eventual sentença de procedência da usucapião produzirá efeitos ex tunc, retroagindo à data do implemento

dos requisitos e tornando o possuidor proprietário desde então.

II. Dispositivo e tese

4. Resultado do Julgamento: Recurso especial não provido (REsp n. 2.162.553/PE, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 17/4/2026.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. EMBARGOS DE TERCEIRO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO - PROBATÓRIO DOS AUTOS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. O Tribunal de origem julgou improcedente a ação rescisória com base nos elementos fáticos presentes nos autos. Após análise da demanda, concluiu que o juiz julgou procedente os embargos de terceiro considerando que a posse dos embargantes estava respaldada em justo título e boa-fé; que aqueles tomaram conhecimento do processo executivo somente em junho de 2011, quase três anos depois de firmar o compromisso de compra e venda do imóvel; que não houve comprovação de fraude ou má-fé, e que a sentença rescindenda não cometeu nenhuma violação frontal a dispositivo de lei. Rever tal conclusão implicaria necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório, o qual é vedado nesta instância especial, consoante entendimento da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.065.412/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 27/6/2017, DJe de 1/8/2017.)

Quanto à afirmação de que o Tribunal *a quo* teria infringido o art. 1.243 do Código Civil, por não considerar a soma de posses realizada tanto pelo recorrente, quanto pelo seu antecessor, extrai-se do acórdão que (fls. 445-446):

Também não restou demonstrado o requisito temporal, conforme destacado pelo magistrado na sentença, cujo trecho transcrevo a seguir, vejamos:

"Com efeito, ante a impossibilidade de reconhecimento da somatória da posse, não resta cumprido o requisito temporal para usucapião posto que a posse exercida, exclusivamente pelo requerente é inferior ao prazo legal.

Deveras, ainda que o requisito temporal fosse comprovado, melhor sorte não assistiria ao réu no quesito da posse justa. Ficou demonstrado nos autos que a posse exercida pelo seu antecessor não era pacífica.

O réu em seu depoimento pessoal foi claro ao afirmar que quando comprou o imóvel tinha ciência da ausência de regularização do bem, tal como da notícia da ação de usucapião, autos n. 0012267-29.2011.8.22.0002, intentada pelo seu antecessor, José Mariano da Mata, para regularização da área, cujo trânsito em julgado ocorreu no ano de 2015.

Ou seja, o réu adquiriu a posse sabendo do vício existente, porque o imóvel privado não pertencia ao alienante, sendo ciente das reiteradas tentativas dos proprietários em reaver o imóvel. – g. n."

(...)

A parte autora conseguiu demonstrar de forma robusta sua titularidade sobre o imóvel e a injustiça da posse exercida pelo apelante.

Nesse sentido, o Tribunal de origem, com base no acervo probatório dos autos, concluiu que a posse do antecessor do recorrente não era pacífica e que não foi preenchido o requisito temporal para usucapião, de modo que a apreciação dessa matéria encontraria óbice pela Súmula n. 7/STJ. Cito os seguintes precedentes:

DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL.
AGRAVO INTERNO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE.
AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Afastada a incidência da Súmula n. 182 do STJ, por suficiente impugnação específica, com reconsideração da decisão da Presidência e exame do agravo em recurso especial.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a conclusão do acórdão recorrido decorre de valoração fático-probatória sobre posse anterior, melhor posse e inércia do autor, vedado o reexame na via especial.

8. Incide a Súmula n. 211 do STJ quanto aos arts. 1.788 e 1.791 do CC, pois a questão não foi apreciada especificamente pelo Tribunal de origem, apesar dos embargos de declaração.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.830.323/BA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VAGAS DE GARAGEM. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC/1973. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE AFASTOU A POSSE ANTERIOR E O ESBULHO COM BASE NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. PRETENSÃO DE

REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE.
SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO
CONHECIDO.

1. A procedência da ação de reintegração de posse exige a demonstração cumulativa da posse anterior sobre o bem, do esbulho praticado pelo réu, da data do esbulho e da perda da posse, conforme disposto no art. 927 do Código de Processo Civil de 1973.

2. O Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto probatório, concluiu que a parte autora não se desincumbiu do ônus de comprovar o exercício da posse sobre as vagas de garagem litigiosas.

3. Rever as conclusões do acórdão recorrido para reconhecer a existência de posse e esbulho demandaria necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial pela Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 3.055.320/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026.)

O recorrente aduz, ainda, que houve afronta ao art. 1.238 do Código Civil, pelo não reconhecimento da usucapião extraordinária, diante da posse mansa e pacífica exercida pelo agravante e seu antecessor por mais de 15 (quinze) anos. Observa-se que essa matéria não foi apresentada à Corte estadual.

Logo, não foi cumprido o necessário e indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal da recorrente. Assim, incide, no caso, o enunciado das Súmulas n. 282 e 356 do excelso Supremo Tribunal Federal.

Súmula 282: "É inadmissível o Recurso Extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida a questão federal suscitada".

Súmula 356: "O ponto omissso da decisão, sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito do prequestionamento".

Nesse sentido:

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.611.383/AL, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJEN de 28/2/2025.)

1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 282/STF, aplicada por analogia.
(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.604.963/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 20/12/2024.)

Por seu turno, se a recorrente entendesse existir alguma eiva no acórdão impugnado, ainda que a questão federal tenha surgido somente no julgamento perante o Tribunal *a quo*, deveria ter oposto embargos declaratórios, a fim de que fosse suprida a exigência do prequestionamento e viabilizado o conhecimento do recurso em relação aos referidos dispositivos legais. Caso persistisse tal omissão, imprescindível a alegação devidamente fundamentada de violação do art. 1.022 do CPC, quando da interposição do recurso especial com fundamento na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, sob pena de incidir no intransponível óbice da ausência de prequestionamento.

Observa-se que nos embargos de declaração opostos (fls. 459-467) essa tese não foi defendida. A propósito:

1. O recurso especial não comporta conhecimento por ausência de prequestionamento dos dispositivos legais mencionados (artigos 47 e 54 do CDC, artigo 129 do Código Civil). O acórdão recorrido não analisou explicitamente tais dispositivos, e os agravantes não indicaram violação do art. 1.022 do CPC, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial, aplicando-se as Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.
(AgInt no REsp n. 2.114.449/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 6/11/2024.)

2. A questão referente à ofensa ao princípio do devido processo legal não foi debatida pelas instâncias ordinárias, não havendo, portanto, o devido prequestionamento, tampouco arguiu-se ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, o que atrai o óbice das Súmulas 282/STF e 211/STJ.
(REsp n. 1.931.087/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 26/10/2023.)

2. A matéria referente à impenhorabilidade do valor poupado até o total de 40 salários mínimos não foi apreciada pelo Tribunal de origem, sendo certo que a parte agravante não apontou violação ao art. 1.022 do CPC nas razões do recurso especial. Assim, não houve o devido prequestionamento da matéria, ensejando o não conhecimento do recurso, no ponto, por força das Súmulas 282 e 356 do STF.

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 no AREsp 3.145.859 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0007095-8

Número de Origem:
70134448320238220002

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALLISSON BARBOSA MIRANDA

ADVOGADOS : HAROLDO BATISTI - RO002535

ARY BATISTA BATISTI - RO010744

MARIA REGINA LOIOLA ARAUJO - RO013099

CAROLINE BATISTA BATISTI - RO013281

MARCELO BARBOSA - RO010818

AGRAVADO : DAYSI CALDERAN QUINTINO MARCONDES

ADVOGADOS : EDSON ELI DE FREITAS - SP105811

JULIANE MUNIZ MIRANDA DE LUCENA LIMA - RO001297

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALLISSON BARBOSA MIRANDA

ADVOGADOS : HAROLDO BATISTI - RO002535

ARY BATISTA BATISTI - RO010744

MARIA REGINA LOIOLA ARAUJO - RO013099

CAROLINE BATISTA BATISTI - RO013281

MARCELO BARBOSA - RO010818

AGRAVADO : DAYSI CALDERAN QUINTINO MARCONDES
ADVOGADOS : EDSON ELI DE FREITAS - SP105811
JULIANE MUNIZ MIRANDA DE LUCENA LIMA - RO001297

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, 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, 15 de junho de 2026