



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164133 - GO (2026/0010194-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : LUIZ CAIADO DE GODOY - ESPÓLIO
REPR. POR : YARA DE PINA GODOY - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ANTÔNIO FERNANDO RORIZ - GO008636
AGRAVADO : ELIZETE SOARES DA SILVA GOMES
ADVOGADO : AMANDA KETENLI DIAS - GO057707

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE PROVA. SÚMULA Nº 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS Nº 211/STJ E Nº 282/STF.

1. Inviável se reexaminar, em recurso especial, as circunstâncias fático-probatórias da causa para se infirmar a conclusão das instâncias ordinárias e acolher a tese de ilegitimidade passiva fundada na alegada identidade entre o imóvel usucapiendo e o bem registrado em nome de terceiro, por força da Súmula nº 7/STJ.

2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto nas Súmulas nº 211/STJ e nº 282/STF.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164133 - GO(2026/0010194-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : LUIZ CAIADO DE GODOY - ESPÓLIO
REPR. POR : YARA DE PINA GODOY - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ANTÔNIO FERNANDO RORIZ - GO008636
AGRAVADO : ELIZETE SOARES DA SILVA GOMES
ADVOGADO : AMANDA KETENLI DIAS - GO057707

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE PROVA. SÚMULA Nº 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS Nº 211/STJ E Nº 282/STF.

1. Inviável se reexaminar, em recurso especial, as circunstâncias fático-probatórias da causa para se infirmar a conclusão das instâncias ordinárias e acolher a tese de ilegitimidade passiva fundada na alegada identidade entre o imóvel usucapiendo e o bem registrado em nome de terceiro, por força da Súmula nº 7/STJ.
2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto nas Súmulas nº 211/STJ e nº 282/STF.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LUIZ CAIADO DE GODOY - ESPÓLIO (representado por YARA DE PINA GODOY - INVENTARIANTE) contra decisão que não admitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado (e-STJ fls. 385-386):

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONFUSÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente ação de usucapião ordinária, reconhecendo a propriedade de um imóvel em favor da apelada. O apelante, espólio do antigo proprietário, alega ilegitimidade passiva, sustentando que o imóvel usucapiendo pertence a terceiro.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se o espólio do antigo proprietário possui legitimidade passiva na ação de usucapião, considerando a existência de confusão histórica na designação numérica dos lotes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O contrato de compra e venda apresentado pela autora/apelada comprova a aquisição do imóvel junto ao titular do espólio representado no polo apelante.

4. Houve confusão na designação dos lotes devido à redesignação de numeração realizada anteriormente pela Prefeitura municipal e por desídia do genitor da apelada em não registrar o imóvel no tempo da aquisição. O imóvel usucapiendo (cuja área perfaz 170,84 m²) é distinto do imóvel pertencente a terceiro (cuja área perfaz 206,00 m²).

5. As provas trazidas pela apelada, notadamente as distintas inscrições no IPTU dos imóveis, demonstram a distinção entre as propriedades, a comprovar a legitimidade passiva do espólio.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: 'A legitimidade passiva em ação de usucapião é definida mediante provas fáticas robustas, afastada qualquer confusão existente na redesignação de numeração de lotes pela prefeitura municipal.' Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 17; CPC/1973, art. 945; CPC, art. 85, § 11."

Nas razões de recurso especial (e-STJ fls. 394-400), a parte recorrente aponta violação dos arts. 7º, 17, 485, VI, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil.

Sustenta, em síntese, as seguintes teses: **i)** deficiência de fundamentação (art. 489, § 1º, IV) por não enfrentamento do argumento central relativo à titularidade dominial e prevalência do registro imobiliário; **ii)** ilegitimidade passiva *ad causam* do espólio (arts. 17 e 485, VI), porque o imóvel usucapiendo estaria registrado em nome de terceiro (Matrícula nº 38.581), inexistindo vínculo jurídico da parte recorrente com o bem; e **iii)** violação do art. 7º do CPC por suposta quebra da paridade de tratamento e do efetivo contraditório, em razão da manutenção do espólio no polo passivo apesar da prova registral.

Contrarrazões apresentadas às e-STJ fls. 417-430.

Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial (e-STJ fls. 444-446), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ fls. 461-469).

Contraminuta apresentada às e-STJ fls. 482-485 .

O Ministério Público Federal ofereceu parecer às e-STJ fls. 510-514.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

No que concerne à alegada ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, verifica-se que a matéria não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, nem sequer de modo implícito. Nota-se que o Tribunal de origem não enfrentou o dispositivo sob a ótica da nulidade por deficiência de fundamentação, e a parte recorrente não opôs os indispensáveis embargos de declaração para sanar eventual omissão e provocar o pronunciamento específico sobre o tema.

Desse modo, ausente o indispensável prequestionamento, incidem, por analogia, os óbices das Súmulas nº 282/STF e nº 211/STJ.

Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INTERRUÇÃO. RECONVENÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. INADMISSIBILIDADE. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. JUSTO TÍTULO. AVALIAÇÃO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. LIMITES DO PEDIDO. OBSERVÂNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚM. N. 211/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Não se conhece de tese jurídica não deduzida no recurso especial e que somente foi suscitada nas razões do agravo interno, qualificando indevida inovação recursal.

2. O Tribunal local entendeu preenchidos os requisitos para a declaração da usucapião ordinária a partir do exame de instrumento contratual firmado entre as partes e de provas coligidas aos autos.

A revisão desse entendimento depara-se com os óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. Não configura decisão extra petita o acolhimento da pretensão declaratória da usucapião ordinária, deferida nos estritos termos em que deduzido o pedido inicial.

3.1. Os autores-recorridos pleitearam o reconhecimento da usucapião ordinária, na forma prevista pelo art. 1.242 do CC/2002. A mera referência ao pagamento total do preço da compra não se afigura relevante para alterar o resultado da demanda, e nem mesmo foi considerado nas instâncias ordinárias como elemento essencial para o julgamento de procedência dos pedidos.

4. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.

5. Agravo interno desprovido"

(AgInt no AREsp n. 2.080.525/ES, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024 – grifou-se).

Quanto à alegada violação dos arts. 7º, 17 e 485, VI, do Código de Processo Civil, relativos à legitimidade passiva *ad causam* do espólio, a insurgência esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, concluiu pela manutenção do espólio recorrente no polo passivo da ação de usucapião. Fundamentou-se no fato de que o imóvel usucapiendo (lote 6, com área de 170,84 m²) é distinto do imóvel pertencente à terceira Sra. Neuza Mendonça dos Santos (lote 130, com área de 206,00 m²), apesar da confusão histórica de numeração promovida pela municipalidade (e-STJ fls. 383-385). A Corte local consignou que a parte recorrente vendeu o lote originário ao genitor da apelada e que a distinção entre os imóveis restou cabalmente demonstrada pelas diferentes inscrições de IPTU e pelas dimensões de cada lote (e-STJ fl. 384).

Nesse contexto, para infirmar a conclusão das instâncias ordinárias e acolher a tese de ilegitimidade passiva fundada na alegada identidade entre o imóvel usucapiendo e o bem registrado em nome de terceiro, seria imprescindível o reexame de fatos e provas, procedimento inviável na via especial. A jurisprudência desta Corte

é firme no sentido de que a revisão da legitimidade das partes, quando demanda incursão no suporte probatório dos autos, atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA ALEGADA COMO MATÉRIA DE DEFESA. TRIBUNAL DE ORIGEM QUE, COM BASE NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO, CONCLUIU PELO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A revisão das conclusões da Corte de origem acerca da presença dos requisitos legais necessários para a aquisição da propriedade pela usucapião extraordinária demandaria a reapreciação do contexto fático e probatório dos autos, prática vedada pela Súmula 7 do STJ.

Precedentes.

2. A ação possessória anteriormente ajuizada pela então possuidora e julgada procedente, bem como a inércia dos proprietários em ajuizar a competente ação petitória em tempo hábil, foram consideradas pelo Tribunal de origem como elementos que, somados à prova testemunhal, demonstram a posse mansa e pacífica pelo lapso temporal necessário à prescrição aquisitiva.

3. A alteração do entendimento firmado na instância ordinária, no sentido de que os atos dos proprietários não foram suficientes para interromper o prazo prescricional, exigiria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial.

4. Agravo interno não provido."

(AgRg no AREsp n. 477.991/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 16/4/2026 – grifou-se)

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

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 1% (um por cento) o valor dos honorários advocatícios arbitrados na origem em desfavor da parte recorrente, observada a eventual concessão do benefício da gratuidade da justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.164.133 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0010194-0

Número de Origem:
566780554 56678055420218090006

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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 : LUIZ CAIADO DE GODOY - ESPÓLIO

REPR. POR : YARA DE PINA GODOY - INVENTARIANTE

ADVOGADO : ANTÔNIO FERNANDO RORIZ - GO008636

AGRAVADO : ELIZETE SOARES DA SILVA GOMES

ADVOGADO : AMANDA KETENLI DIAS - GO057707

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO
ORDINÁRIA

TERMO

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