SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164164 - RJ (2026/0025816-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ESTHER DE LIMA DUARTE
AGRAVANTE	:	SILVIO PATRICIO DOS SANTOS
ADVOGADO	:	JOCELINO LOPES PEREIRA - RJ092334
AGRAVADO	:	ANTONIA FERREIRA DA COSTA - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	ELISABETH DA COSTA NASCIMENTO - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	ARTHUR DE FREITAS ANTONIO - RJ138061

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. USUCAPIÃO. CONEXÃO. REUNIÃO. SÚMULA N. 235/STJ. BENFEITORIAS. RETENÇÃO. MENOR ONEROSIDADE. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. NÃO PROVIMENTO.

1. "A conexão não determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado." Súmula n. 235/STJ.

2. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA58170915 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/07/2026 14:24:42
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: b5e32387-046e-4aeb-8d9e-88c920691c5b

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164164 - RJ (2026/0025816-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ESTHER DE LIMA DUARTE
AGRAVANTE	:	SILVIO PATRICIO DOS SANTOS
ADVOGADO	:	JOCELINO LOPES PEREIRA - RJ092334
AGRAVADO	:	ANTONIA FERREIRA DA COSTA - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	ELISABETH DA COSTA NASCIMENTO - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	ARTHUR DE FREITAS ANTONIO - RJ138061

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. USUCAPIÃO. CONEXÃO. REUNIÃO. SÚMULA N. 235/STJ. BENFEITORIAS. RETENÇÃO. MENOR ONEROSIDADE. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. NÃO PROVIMENTO.

1. "A conexão não determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado." Súmula n. 235/STJ.
2. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão singular da minha lavra em que não conheci do recurso especial pelos seguintes fundamentos:

> a) ausência de prequestionamento quanto às matérias não apreciadas pelo Tribunal de origem, com incidência dos verbetes 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal;
> b) manutenção do acórdão pela coisa julgada do despejo, suficiente para afastar a alegada prejudicialidade externa, com atração dos enunciados 283 do Supremo Tribunal Federal e 235 do Superior Tribunal de Justiça (fls. 174-176).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão afastou indevidamente a negativa de prestação jurisdicional. Alega prequestionamento implícito dos temas federais. Sustenta violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil. Afirma oposição de embargos de declaração, rejeitados sem exame específico (fls. 180-182).

Documento eletrônico VDA57781454 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:23:06
Código de Controle do Documento: 9049c9e2-cf5f-4a78-bf28-768743f4b098

Alega impugnação suficiente ao fundamento relativo ao trânsito em julgado da ação de despejo. Não nega o trânsito. Defende que o alcance jurídico do título exige coordenação entre feitos e adequação do modo de cumprimento. Afirma tratar-se de controvérsia estritamente jurídica, sem incidência de óbices sumulares (fls. 182-184).

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que faltou oposição de embargos de declaração, o que afasta a alegada negativa de prestação jurisdicional, atrai o óbice da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça e impede o prequestionamento. Sustenta inexistência de prejudicialidade externa e invoca precedentes. Afirma ausência de impugnação específica aos verbetes 283 do Supremo Tribunal Federal e 235 do Superior Tribunal de Justiça. Requer majoração de honorários (fls. 187-197).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece ser provido.

Originariamente, trata-se de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu suspensão do mandado de despejo no cumprimento de sentença.

Os agravantes alegaram existência de ação de usucapião e de embargos de terceiro sobre o mesmo imóvel e risco de decisões inconciliáveis, além de salvaguardas executivas mínimas (fls. 174-175).

Em primeira instância, o Juízo afastou a suspensão. Registrou trânsito em julgado na ação de despejo. Destacou distinção entre reconhecimento da posse em usucapião e execução possessória do despejo. Mencionou indeferimento de tutela nos embargos de terceiro por ausência de probabilidade (fl. 2 e fl. 175).

O Tribunal de origem negou provimento ao agravo.

Assentou inexistência de prejudicialidade externa diante da sentença transitada em julgado. Afirmou que a usucapião não suspende o título possessório.

Registrou indeferimento de tutela nos embargos de terceiro.

O acórdão tomou a seguinte ementa:

> Agravo de instrumento. Ação de despejo. Cumprimento de sentença. Ajuizamento de ação de usucapião que não obsta os efeitos da sentença transitada em julgado. Desalijo corretamente deferido. Recurso desprovido.

Alegaram, no especial, violação dos arts. 55, § 3º, 59, 139, IV, 297, 313, V, “a”, 489, § 1º, IV e VI, 536, 805 e 1.022, II do Código de Processo Civil e 884 e 1.219 do Código Civil.

Argumentaram a necessidade de suspensão ou reunião dos feitos por prejudicialidade externa entre o cumprimento do despejo, a usucapião e os embargos de terceiro, para evitar decisões inconciliáveis (fls. 64-65).

Defenderam o dever de adequação executiva e observância do meio menos gravoso, com individualização técnico-topográfica, inspeção, piqueteamento, inventário fotográfico, cadeia de custódia e calendarização (fls. 66-67).

Documento eletrônico VDA57781454 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:23:06
Código de Controle do Documento: 9049c9e2-cf5f-4a78-bf28-768743f4b098

Sustentaram direito de retenção e indenização por benfeitorias do possuidor de boa-fé, para evitar enriquecimento sem causa e preservar a retenção até a indenização das referidas benfeitorias (fls. 68-69).

O recurso também apontou divergência jurisprudencial acerca de suspensão ou reunião por prejudicialidade externa, adequação executiva e meio menos gravoso, e tratamento do direito de retenção por benfeitorias nas possessórias, com cotejo com hipóteses análogas (fls. 69-71).

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A Corte local examinou apenas a alegada prejudicialidade externa entre despejo e usucapião. Sobre todas as demais matérias, incidem os verbetes 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, por ausência de prequestionamento.

Quanto à prejudicialidade, concluiu-se pela autonomia das esferas e pela impossibilidade de a usucapião suspender efeitos de sentença transitada no despejo.

O fundamento de que a sentença de despejo já transitou em julgado não foi impugnado pelos recorrentes, embora suficiente para manter o acórdão estadual.

Não se reúne processo quando um deles já se encontra sentenciado, atraindo os verbetes 283 do Supremo Tribunal Federal e 235 do Superior Tribunal de Justiça.

Quanto à majoração de honorários requerida pela parte ora agravada, cumpre ressaltar que, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, só tem cabimento quando inaugurada uma nova instância, não sendo essa a hipótese em apreço.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57781454 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:23:06
Código de Controle do Documento: 9049c9e2-cf5f-4a78-bf28-768743f4b098

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.164.164 / RJ

Número Registro: 2026/0025816-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00008896820258190067 00011373920228190067 00047261020208190067 00406735920258190000 11373920228190067 202524517115 406735920258190000 47261020208190067 8896820258190067

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ESTHER DE LIMA DUARTE
AGRAVANTE	: SILVIO PATRICIO DOS SANTOS
ADVOGADO	: JOCELINO LOPES PEREIRA - RJ092334
AGRAVADO	: ANTONIA FERREIRA DA COSTA - ESPÓLIO
AGRAVADO	: ELISABETH DA COSTA NASCIMENTO - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: ARTHUR DE FREITAS ANTONIO - RJ138061
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ESTHER DE LIMA DUARTE
AGRAVANTE	: SILVIO PATRICIO DOS SANTOS
ADVOGADO	: JOCELINO LOPES PEREIRA - RJ092334
AGRAVADO	: ANTONIA FERREIRA DA COSTA - ESPÓLIO
AGRAVADO	: ELISABETH DA COSTA NASCIMENTO - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: ARTHUR DE FREITAS ANTONIO - RJ138061

Documento eletrônico VDA58141710 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 01:41:16
Código de Controle do Documento: 60a0e79a-bc2d-4755-8b25-1cef2c175e78

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58141710 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 01:41:16
Código de Controle do Documento: 60a0e79a-bc2d-4755-8b25-1cef2c175e78