SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3174006 - RJ (2026/0041026-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	PAULA CERBELLA SEVERO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO	:	DAMASO MORADO NOVAES - ESPÓLIO
REPR. POR	:	ANIBAL REY NOVAES NETO - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	LUIZ GONZAGA NUNES MACHADO JUNIOR - RJ084764

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de reintegração de posse fundada em comodato verbal, na qual a ocupante alegou direito à indenização por benfeitorias.

2. A questão recursal consiste em examinar se a pretensão de reconhecimento de benfeitorias indenizáveis pode ser decidida sem revolvimento do conjunto fático-probatório.

3. A definição sobre a realização das benfeitorias, a sua natureza (úteis/necessárias), a origem dos recursos e a boa-fé da ocupante depende de reanálise de provas documentais e testemunhais, providência incompatível com a via especial, a atrair a Súmula 7/STJ.

4. 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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59483475 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:14:01
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 972931f0-e0ad-4526-a362-e8c2ab43234b

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59483475 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:14:01
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 972931f0-e0ad-4526-a362-e8c2ab43234b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3174006 - RJ (2026/0041026-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	PAULA CERBELLA SEVERO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO	:	DAMASO MORADO NOVAES - ESPÓLIO
REPR. POR	:	ANIBAL REY NOVAES NETO - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	LUIZ GONZAGA NUNES MACHADO JUNIOR - RJ084764

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de reintegração de posse fundada em comodato verbal, na qual a ocupante alegou direito à indenização por benfeitorias.

2. A questão recursal consiste em examinar se a pretensão de reconhecimento de benfeitorias indenizáveis pode ser decidida sem revolvimento do conjunto fático-probatório.

3. A definição sobre a realização das benfeitorias, a sua natureza (úteis/necessárias), a origem dos recursos e a boa-fé da ocupante depende de reanálise de provas documentais e testemunhais, providência incompatível com a via especial, a atrair a Súmula 7/STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PAULA CERBELLA SEVERO (PAULA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com

Documento eletrônico VDA59145124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:15
Código de Controle do Documento: dffc8dcc-bcc0-4ae5-80a7-baeb0d281406

fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. NEGATIVA DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.*
> ***I. CASO EM EXAME***
> *Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente ação de reintegração de posse movida pelo espólio do antigo proprietário, representado por seu inventariante, em face de ocupante do imóvel situado na Ilha da Gigóia. O autor alegou ter cedido o imóvel à ré em comodato verbal enquanto residia no exterior, e que, após notificação para desocupação em 2019, a ré se recusou a devolver o bem, impedindo seu acesso. A ré, por sua vez, sustentou ter investido no imóvel, pleiteou usucapião, indenização por benfeitorias e direito de retenção.*
> ***II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO***
> *Há duas questões em discussão: (i) definir se o espólio/apelado faz jus à reintegração de posse com base em comodato verbal e posterior esbulho possessório; (ii) estabelecer se a apelante tem direito à indenização por benfeitorias e à retenção do imóvel até o pagamento.*
> ***III. RAZÕES DE DECIDIR***
> *O comodato verbal é contrato válido, nos termos do art. 579 do Código Civil, e restou demonstrado que o apelado cedeu gratuitamente o imóvel à apelante, permanecendo responsável pelos encargos e manutenção, inclusive com envio de recursos do exterior.*
> *A notificação extrajudicial foi válida e suficiente para caracterizar a exigência de devolução do bem. A recusa da apelante e a assunção da posse como se fosse proprietária configuram esbulho possessório, legitimando a reintegração. O direito à indenização por benfeitorias exige prova inequívoca da realização das melhorias e da origem dos recursos, ônus que não foi satisfeito pela apelante, diante da comprovação de que os encargos eram custeados pelo comodante.*
> *As benfeitorias alegadas consistem, em grande parte, em manutenções ordinárias compatíveis com a condição de comodatária, não ensejando indenização.*
> *O direito de retenção exige demonstração de investimentos e de aumento patrimonial no bem, o que não foi comprovado.*
> ***IV. DISPOSITIVO E TESE***
> ***Recurso desprovido*** (e-STJ, fls. 943-945).

Nas razões do presente agravo, PAULA alegou a não incidência da Súmula n. 7 desta Corte, afirmando que a solução das questões controvertidas independe do reexame de provas.

Foi apresentada contraminuta requerendo a majoração dos honorários advocatícios, nos termos do que dispõe o art. 85, § 11, do CPC (e-STJ, fls. 1.053-1.058).

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA59145124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:15
Código de Controle do Documento: dffc8dcc-bcc0-4ae5-80a7-baeb0d281406

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada pelo espólio de DAMASO MORADO NOVAES (ESPÓLIO) contra a ora insurgente, tendo por objeto o imóvel situado na Ilha da Gigóia, n. 250, Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, alegando que, no ano de 2004, o inventariante e único herdeiro do espólio, cedeu o imóvel à ré, irmã de sua companheira, em comodato verbal, mas sempre continuou pagando a taxa de ocupação, até ter sido declarado isento pela SPU. Afirmou o inventariante que residiu na Inglaterra de 2001 até 2012, quando retornou ao Brasil e que utilizava o imóvel aos finais de semana, sendo que em 2019 iniciou conversas com a ré para que desocupasse a casa dos fundos onde residia, a qual, todavia, se recusou, passando a impedir, inclusive, seu acesso ao imóvel. Relatou que, apesar de notificada, a ré se negou a desocupar o imóvel.

Em primeira instância, após o oferecimento de contestação, o pedido foi julgado procedente para, confirmando a decisão liminar, determinar a reintegração definitiva do autor na posse do imóvel descrito na inicial. Em consequência, a requerida foi condenada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observado o art. 98, § 3º, do CPC (e-STJ, fls. 886-890).

Irresignada, PAULA apelou, e o recurso não foi provido pelo TJRJ, que confirmou os termos da sentença, em sua integralidade (e-STJ, fls. 943-950).

Os embargos de declaração opostos por PAULA foram rejeitados (e-STJ, fls. 980-989).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alínea *a*, da CF, PAULA alegou a violação dos arts. 373, II, e 561, I, do CPC, e 884, 885, 886 e 1.219 do CC, ao sustentar que, em consonância com as provas documentais e testemunhais constantes dos autos, faz jus ao recebimento de indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, sob pena do enriquecimento sem causa da parte autora, ora recorrida.

Da indenização por benfeitorias

É sabido que, nos termos da interpretação conjugada do art. 1.210 do CC com o art. 560 e seguintes do CPC, o possuidor tem o direito de ser restituído na posse do imóvel em caso de esbulho, desde que comprove a sua posse anterior, o esbulho praticado pelo réu com a indicação da data do ato, e a perda da posse, de modo que,

Documento eletrônico VDA59145124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:15
Código de Controle do Documento: dffc8dcc-bcc0-4ae5-80a7-baeb0d281406

estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, mesmo sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar pleiteado.

Em casos que tais, ante a natureza dúplice da demanda, o art. 556 do CPC assegura a possibilidade de cumulação de pedidos, sendo, portanto, lícito ao réu, na contestação, alegando que foi ofendido em sua posse, requerer, para além da proteção possessória, pretensão indenizatória por benfeitorias úteis e necessárias por ele realizadas, bem como exercer o direito de retenção até que sejam pagas.

No caso em análise, essa questão controvertida foi assim analisada pelo Tribunal estadual:

> *A questão controvertida cinge-se em dirimir se o apelado exerceu posse anterior no imóvel em que pretende ser reintegrado, e se há direito a indenização por benfeitorias em benefício da recorrente.*
> *Com efeito, ficou claramente demonstrado nos autos que o apelado, herdeiro e inventariante do espólio, exercia a posse do imóvel antes de ceder seu uso à apelante, por meio de contrato de comodato verbal, configurado nos moldes do art. 579 do Código Civil.*
> *O apelado permaneceu no imóvel até 2004, quando passou a residir no exterior, mantendo-se, contudo, como responsável pelos encargos relativos ao bem, inclusive com envio de valores para manutenção e pagamentos à SPU.*
> *A notificação extrajudicial para desocupação foi válida e regularmente realizada (id. 18). A recusa da apelante em restituir o imóvel, inclusive impedindo o acesso do proprietário e apropriando-se da posse como se fosse titular do domínio, caracteriza posse injusta e esbulho possessório, legitimando o pedido de reintegração formulado pelo apelado.*
> *Por outro lado, no que se refere ao pleito de indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, embora o possuidor de boa-fé, ainda que comodatário, possa ter direito à indenização (arts. 1.219 e 1.220 do CC), tal direito depende de prova inequívoca quanto à natureza das melhorias e à responsabilidade pelo seu custeio.*
> *Na hipótese, a prova produzida não permite formar juízo seguro quanto aos gastos efetivamente arcados pela apelante. Ao contrário, restou demonstrado que o apelado enviava regularmente recursos do exterior para custear despesas do imóvel, não havendo clareza ou delimitação objetiva acerca das benfeitorias efetivamente realizadas pela apelante com recursos próprios.*
> *Além disso, muitas das melhorias referidas se enquadram como manutenções ordinárias e conservação mínima do imóvel – obrigações compatíveis com a condição de comodatária, não gerando, por si só, direito à indenização. Tampouco assiste razão à apelante quanto à possibilidade de retenção do bem por benfeitorias.*
> *O direito de retenção exige comprovação dos investimentos feitos e do nexo de causalidade com o aumento do valor do bem, o que não foi devidamente demonstrado nos autos. Ademais, a ausência de boa-fé, ao reter o imóvel mesmo após notificação e impedir o acesso do proprietário, afasta tal prerrogativa* (e-STJ, fls. 948-950).

Desse modo, para ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido acerca da ausência de delimitação das benfeitorias realizadas pela parte ré, ora recorrente, bem como pela responsabilidade pelo seu custeio, seria necessária nova incursão no

Documento eletrônico VDA59145124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:15
Código de Controle do Documento: dffc8dcc-bcc0-4ae5-80a7-baeb0d281406

acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A título ilustrativo:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO NÃO VERIFICADAS. NÃO COMPROVAÇÃO DE POSSE EFETIVA EM IMÓVEL E NÃO OCORRÊNCIA DE ESBULHO CONSTATADAS PELO TRIBUNAL A QUO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO- PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. ALEGAÇÃO DE ART. DO CPC/73. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. JULGAMENTO DA APELAÇÃO COM BASE NA LEGISLAÇÃO REVOGADA. COMPREENSÍVEL A QUESTÃO JURÍDICA POSTA. DECISÃO RECONSIDERADA. REQUISITOS ENSEJADORES DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO PARA AFASTAR A APLICAÇÃO A SÚMULA 284/STF. NOVO EXAME DO FEITO. NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL EM FACE DA SÚMULA 7/STJ, MANTIDOS OS DEMAIS FUNDAMENTOS DA DECISÃO SINGULAR. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.*
> *1. Não é necessário que o Tribunal a quo rebata cada argumento lançado no nobre apelo, mas, sim, que decida a controvérsia com devida fundamentação em sua integralidade. Além disso, a decisão contrária ao interesse da parte não significa negativa de tutela jurisdicional. Precedente.*
> *2. A investigação do exercício da posse efetiva de imóvel e da caracterização de prática de esbulho depende de revisitação ao acervo fático-probatório dos autos, pretensão inviável em sede de recurso especial, conforme preconiza a Súmula 7/STJ.*
> *3. Decisão agravada reconsiderada parcialmente, quanto à aplicação da Súmula 284/STF. Reexame do recurso especial no ponto.*
> ***4. Em novo exame do apelo nobre, na parte da decisão reconsiderada, tem-se que a modificação do entendimento do Tribunal de origem, a fim de perquirir o cumprimento dos requisitos ensejadores da reintegração de posse, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ****.*
> *5. Agravo interno parcialmente provido, para afastar a aplicação da Súmula 284/STF e, em novo exame do recurso especial nessa parte, dele não conhecer, em face da Súmula 7/STJ, mantidos os demais fundamentos da decisão singular.*
> (AgInt no AREsp 1.250.521/MA, relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES, Desembargador Convocado do TRF da 5ª REGIÃO, Quarta Turma, julgado em 21/8/2018, DJe de 24/8/2018 – sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observados, se aplicáveis, os termos do art. 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59145124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:15
Código de Controle do Documento: dffc8dcc-bcc0-4ae5-80a7-baeb0d281406

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA59145124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:15
Código de Controle do Documento: dffc8dcc-bcc0-4ae5-80a7-baeb0d281406

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.174.006 / RJ

Número Registro: 2026/0041026-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00273459020208190209 202624500324 273459020208190209

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: PAULA CERBELLA SEVERO
ADVOGADO	: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO	: DAMASO MORADO NOVAES - ESPÓLIO
REPR. POR	: ANIBAL REY NOVAES NETO - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: LUIZ GONZAGA NUNES MACHADO JUNIOR - RJ084764
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59392239 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:59:40
Código de Controle do Documento: 33010daf-47d8-4481-804f-9c01bb127a24