SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186568 - MG (2026/0066361-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	ARMANDO CARLOS DA SILVA
AGRAVANTE	:	JOANA D ARC SOARES SILVA
ADVOGADOS	:	LAZARO LUCIANO DE SOUSA - MG108831
		NATASHA TEIXEIRA DE LIMA - MG161944
		VICTOR MATIAS DE MELO PESSOA - MG165652
AGRAVADO	:	ALDA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	AMANDA CHRISTINA SANTOS ALVES E GONCALVES
AGRAVADO	:	ANA LUIZA PIRES
AGRAVADO	:	ANA MARIA VARGAS
AGRAVADO	:	ANIVALDO ROBERTO DE LIMA
AGRAVADO	:	ANTONIO BATISTA DA SILVA
AGRAVADO	:	APARECIDA DE FATIMA DA SILVA FERREIRA
AGRAVADO	:	APARECIDA LUIZA TESTON DA SILVA
AGRAVADO	:	AURIVANIA DE FATIMA MACHADO SILVA
AGRAVADO	:	BRAZ HONOFRE DOS SANTOS
AGRAVADO	:	CLAUDIO AFONSO VIEIRA
AGRAVADO	:	DANIELLA VARGAS SILVA
AGRAVADO	:	DORCAS AFONSO DA SILVA
AGRAVADO	:	DOROTEA SILVA MARTINS
AGRAVADO	:	ELIAS PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	ELOISIO ALVES DA SILVA
AGRAVADO	:	ELPIDIO AFONSO
AGRAVADO	:	EUSDRA MARTINS PINHEIRO
AGRAVADO	:	GASPARINA VARGAS DA SILVA
AGRAVADO	:	HELIO BATISTA DA SILVA
AGRAVADO	:	ISABEL MARIA PIRES GODOY
AGRAVADO	:	ISAURA VIEIRA DE OLIVEIRA
AGRAVADO	:	JASMES JOSE AFONSO FERREIRA
AGRAVADO	:	JOAO MACHADO BORGES
AGRAVADO	:	JOAO PEREIRA DE JESUS
AGRAVADO	:	JOAO VICENTE PIRES

Documento eletrônico VDA60248211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/09/2026 15:08:27
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 4b931cfa-7ef1-47fe-8f1d-4f7f151832b1

AGRAVADO	:	JOSE MARIA DA SILVA
AGRAVADO	:	JOSE VANDERLEI SILOTTO DE GODOY
AGRAVADO	:	JOSME JOSE ALVES FERREIRA
AGRAVADO	:	JULIO PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	LOURIVAL PINHEIRO
AGRAVADO	:	LUCIMAR DE PAIVA SILVA
AGRAVADO	:	LURDES DA SILVA CARRAL
AGRAVADO	:	MARCELO TEIXEIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	MARIA ABADIA AFONSO
AGRAVADO	:	MARIA BENEDITA DE ANDRADE SILVA
AGRAVADO	:	MARIA DE FATIMA VARGAS
AGRAVADO	:	MARIA DE LOURDES SILVA
AGRAVADO	:	MARIA DO CARMO VIEIRA BORGES
AGRAVADO	:	MARIA JOSE DA SILVA VIEIRA
AGRAVADO	:	MARIA JOSE DE OLIVEIRA ALVES
AGRAVADO	:	MARIA LUIZA DE MELO SILVA
AGRAVADO	:	MAURA SANTOS DE JESUS
AGRAVADO	:	MIGUEL CARRAL ALCANTUS
AGRAVADO	:	MIGUEL DA SILVA
AGRAVADO	:	NEUSA APARECIDA BAGLI DA SILVA
AGRAVADO	:	NILDA MARIA PASSOS FERREIRA
AGRAVADO	:	NILTA PEREIRA DA SILVA DOS SANTOS
AGRAVADO	:	ONOFRE DONIZETE FERREIRA
AGRAVADO	:	ORALDA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	OSMAR PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	OZAIR FERREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	RODRIGO SILVA VARGAS
AGRAVADO	:	SANTA MARIA ALVARO PIRES
AGRAVADO	:	TERESA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	TEREZINHA EUSTAQUIO PIRES SILVA
AGRAVADO	:	UBALDO VIEIRA
AGRAVADO	:	VALDIR JOSE ALVES
AGRAVADO	:	VALDIRENE APARECIDA SILVA
AGRAVADO	:	VANI SILVA
ADVOGADO	:	PEDRO FELIPE AVILA BORGES - MG143028

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. ALUGUEIS PELO USO INDEVIDO. CABIMENTO.

Documento eletrônico VDA60248211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/09/2026 15:08:27
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 4b931cfa-7ef1-47fe-8f1d-4f7f151832b1

PRECEDENTES. BENFEITORIAS. SÚMULA N. 7/STJ. PEDIDO GENÉRICO. DESCABIMENTO.

1. Quanto à preliminar de cerceamento de defesa, destacou o Tribunal de origem que, embora deferida a oitiva da testemunha, acolheu-se no dia de realização da audiência a alegação de inimizade desta com os ora agravados, o que configurou hipótese de suspeição que não foi objeto de impugnação na oportunidade pelos agravantes, fato agravado pela constatação de irrelevância do depoimento, porquanto descabida a prova de doação de forma oral.

2. Neste contexto, o acolhimento de tese de que houve cerceamento de defesa, quando constatada a irrelevância do depoimento para o julgamento do feito, demandaria reexame do acervo fático dos autos, posto que aferir a suficiência das provas, a relevância de determinadas provas sobre outras ou a necessidade de sua produção escapa do campo de competência do STJ. Incidência da Súmula n. 7/STJ.

3. O Tribunal de origem consignou que o imóvel pertencia aos autores, ora agravados, em razão de direito sucessório (herdeiros do proprietário registral do bem), de modo que presente a posse injusta dos agravantes apta ao deferimento da reivindicatória. Acresceu-se destaque quanto à inobservância dos preceitos legais para fins de configuração de alegada doação (formalidades legais), bem como rejeitou-se a alegação de estavam presentes os requisitos da usucapião, porquanto evidenciada a mera permissão (tolerância) de uso do imóvel por tempo indeterminado. Revisão que, novamente, esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

4. O Tribunal de origem manteve o cabimento de alugueis, visto que os autores já haviam, há muito tempo (desde 2008), intentado a retomada do imóvel por meio de ação de despejo, considerada inadequada para o desiderato, estando os agravantes ciente desde aquela ação do intuito de retomada do imóvel, a legitimar a cobrança. Entendimento que encontra amparo jurisprudencial: "Cessado o comodato e notificado o comodatário para a restituição do imóvel, negando-se este a desocupar o bem, fica obrigado ao pagamento de aluguel" (AgRg no AREsp n. 281.064/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 31/5/2013).

5. Questão relativa às benfeitorias que não comporta conhecimento. Seja porque a revisão do julgado, no ponto, além de demandar reexame fático (Súmula n. 7/STJ), também esbarra na inviabilidade de formulação de pedido genérico: "A jurisprudência do STJ exige que o direito de retenção ou indenização por benfeitorias seja alegado na contestação de forma discriminada, com atribuição de valor, não bastando pedido genérico" (AREsp n. 2.736.683/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 19/12/2025).

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 15/09/2026 a 22/09/2026, 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, 22 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60248211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/09/2026 15:08:27
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 4b931cfa-7ef1-47fe-8f1d-4f7f151832b1

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA60248211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/09/2026 15:08:27
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 4b931cfa-7ef1-47fe-8f1d-4f7f151832b1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186568 - MG (2026/0066361-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	ARMANDO CARLOS DA SILVA
AGRAVANTE	:	JOANA D ARC SOARES SILVA
ADVOGADOS	:	LAZARO LUCIANO DE SOUSA - MG108831
		NATASHA TEIXEIRA DE LIMA - MG161944
		VICTOR MATIAS DE MELO PESSOA - MG165652
AGRAVADO	:	ALDA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	AMANDA CHRISTINA SANTOS ALVES E GONCALVES
AGRAVADO	:	ANA LUIZA PIRES
AGRAVADO	:	ANA MARIA VARGAS
AGRAVADO	:	ANIVALDO ROBERTO DE LIMA
AGRAVADO	:	ANTONIO BATISTA DA SILVA
AGRAVADO	:	APARECIDA DE FATIMA DA SILVA FERREIRA
AGRAVADO	:	APARECIDA LUIZA TESTON DA SILVA
AGRAVADO	:	AURIVANIA DE FATIMA MACHADO SILVA
AGRAVADO	:	BRAZ HONOFRE DOS SANTOS
AGRAVADO	:	CLAUDIO AFONSO VIEIRA
AGRAVADO	:	DANIELLA VARGAS SILVA
AGRAVADO	:	DORCAS AFONSO DA SILVA
AGRAVADO	:	DOROTEA SILVA MARTINS
AGRAVADO	:	ELIAS PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	ELOISIO ALVES DA SILVA
AGRAVADO	:	ELPIDIO AFONSO
AGRAVADO	:	EUSDRA MARTINS PINHEIRO
AGRAVADO	:	GASPARINA VARGAS DA SILVA
AGRAVADO	:	HELIO BATISTA DA SILVA
AGRAVADO	:	ISABEL MARIA PIRES GODOY
AGRAVADO	:	ISAURA VIEIRA DE OLIVEIRA
AGRAVADO	:	JASMES JOSE AFONSO FERREIRA
AGRAVADO	:	JOAO MACHADO BORGES
AGRAVADO	:	JOAO PEREIRA DE JESUS
AGRAVADO	:	JOAO VICENTE PIRES

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

AGRAVADO	:	JOSE MARIA DA SILVA
AGRAVADO	:	JOSE VANDERLEI SILOTTO DE GODOY
AGRAVADO	:	JOSME JOSE ALVES FERREIRA
AGRAVADO	:	JULIO PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	LOURIVAL PINHEIRO
AGRAVADO	:	LUCIMAR DE PAIVA SILVA
AGRAVADO	:	LURDES DA SILVA CARRAL
AGRAVADO	:	MARCELO TEIXEIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	MARIA ABADIA AFONSO
AGRAVADO	:	MARIA BENEDITA DE ANDRADE SILVA
AGRAVADO	:	MARIA DE FATIMA VARGAS
AGRAVADO	:	MARIA DE LOURDES SILVA
AGRAVADO	:	MARIA DO CARMO VIEIRA BORGES
AGRAVADO	:	MARIA JOSE DA SILVA VIEIRA
AGRAVADO	:	MARIA JOSE DE OLIVEIRA ALVES
AGRAVADO	:	MARIA LUIZA DE MELO SILVA
AGRAVADO	:	MAURA SANTOS DE JESUS
AGRAVADO	:	MIGUEL CARRAL ALCANTUS
AGRAVADO	:	MIGUEL DA SILVA
AGRAVADO	:	NEUSA APARECIDA BAGLI DA SILVA
AGRAVADO	:	NILDA MARIA PASSOS FERREIRA
AGRAVADO	:	NILTA PEREIRA DA SILVA DOS SANTOS
AGRAVADO	:	ONOFRE DONIZETE FERREIRA
AGRAVADO	:	ORALDA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	OSMAR PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	OZAIR FERREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	RODRIGO SILVA VARGAS
AGRAVADO	:	SANTA MARIA ALVARO PIRES
AGRAVADO	:	TERESA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	:	TEREZINHA EUSTAQUIO PIRES SILVA
AGRAVADO	:	UBALDO VIEIRA
AGRAVADO	:	VALDIR JOSE ALVES
AGRAVADO	:	VALDIRENE APARECIDA SILVA
AGRAVADO	:	VANI SILVA
ADVOGADO	:	PEDRO FELIPE AVILA BORGES - MG143028

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. ALUGUEIS PELO USO INDEVIDO. CABIMENTO.

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

PRECEDENTES. BENFEITORIAS. SÚMULA N. 7/STJ. PEDIDO GENÉRICO. DESCABIMENTO.
1. Quanto à preliminar de cerceamento de defesa, destacou o Tribunal de origem que, embora deferida a oitiva da testemunha, acolheu-se no dia de realização da audiência a alegação de inimizade desta com os ora agravados, o que configurou hipótese de suspeição que não foi objeto de impugnação na oportunidade pelos agravantes, fato agravado pela constatação de irrelevância do depoimento, porquanto descabida a prova de doação de forma oral.
2. Neste contexto, o acolhimento de tese de que houve cerceamento de defesa, quando constatada a irrelevância do depoimento para o julgamento do feito, demandaria reexame do acervo fático dos autos, posto que aferir a suficiência das provas, a relevância de determinadas provas sobre outras ou a necessidade de sua produção escapa do campo de competência do STJ. Incidência da Súmula n. 7/STJ.
3. O Tribunal de origem consignou que o imóvel pertencia aos autores, ora agravados, em razão de direito sucessório (herdeiros do proprietário registral do bem), de modo que presente a posse injusta dos agravantes apta ao deferimento da reivindicatória. Acresceu-se destaque quanto à inobservância dos preceitos legais para fins de configuração de alegada doação (formalidades legais), bem como rejeitou-se a alegação de estavam presentes os requisitos da usucapião, porquanto evidenciada a mera permissão (tolerância) de uso do imóvel por tempo indeterminado. Revisão que, novamente, esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.
4. O Tribunal de origem manteve o cabimento de alugueis, visto que os autores já haviam, há muito tempo (desde 2008), intentado a retomada do imóvel por meio de ação de despejo, considerada inadequada para o desiderato, estando os agravantes ciente desde aquela ação do intuito de retomada do imóvel, a legitimar a cobrança. Entendimento que encontra amparo jurisprudencial: "Cessado o comodato e notificado o comodatário para a restituição do imóvel, negando-se este a desocupar o bem, fica obrigado ao pagamento de aluguel" (AgRg no AREsp n. 281.064/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 31/5/2013).
5. Questão relativa às benfeitorias que não comporta conhecimento. Seja porque a revisão do julgado, no ponto, além de demandar reexame fático (Súmula n. 7/STJ), também esbarra na inviabilidade de formulação de pedido genérico: "A jurisprudência do STJ exige que o direito de retenção ou indenização por benfeitorias seja alegado na contestação de forma discriminada, com atribuição de valor, não bastando pedido genérico" (AREsp n. 2.736.683/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 19/12/2025).
Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por ARMANDO CARLOS DA SILVA e JOANA D'ARC SOARES SILVA contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 2.947-2.952).

O recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS assim ementado (fls. 1.791-1.792):

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO REIVINDICATÓRIA DE BEM IMÓVEL – NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO DOMÍNIO DA COISA REIVINDICADA, DA INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM E DA POSSE INJUSTA EXERCIDA PELO RÉU – DOAÇÃO DE IMÓVEL – ATO SOLENE – INEXISTÊNCIA DE JUNTADA AOS AUTOS DE DOCUMENTO APTO A COMPROVAR A DOAÇÃO DO BEM AO RÉU PELO FALECIDO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL – PROPRIEDADE DO AUTOR RECEBIDA POR SUCESSÃO HEREDITÁRIA – COMPROVAÇÃO DO DOMÍNIO – USUCAPIÃO ALEGADA EM SEDE DEFENSIVA – OCUPAÇÃO DO IMÓVEL POR LIBERALIDADE DO FALECIDO PROPRIETÁRIO – COMODATO VERBAL POR PRAZO INDETERMINADO – INEXISTÊNCIA DE POSSE "AD USUCAPIONEM" – ANTERIOR AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE DESPEJO PELOS SUCESSORES – CONSTITUIÇÃO EM MORA – CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA PRETENSÃO DE RETOMADA DO IMÓVEL – EXTINÇÃO DO COMODATO – POSSE INJUSTA E SEM FUNDAMENTO JURÍDICO DA PARTE DEMANDADA – OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO PELA FRUIÇÃO – PRETENSÃO DO RÉU DE INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS – AUSÊNCIA DE NATUREZA DÚPLICE DA AÇÃO REIVINDICATÓRIA – NÃO APRESENTAÇÃO DE RECONVENÇÃO – IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – NÃO CONFIGURAÇÃO

- São três os requisitos do êxito da demanda reivindicatória, a serem preenchidos cumulativamente: a prova do domínio da coisa reivindicanda, a precisa individualização desta e a demonstração da posse injusta do réu (nesse sentido, REsp 1152148/SE, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13/08/2013, DJe 02/09/2013)

- A teor do que dispõe o artigo 541 do Código Civil, a doação far-se-á por escritura pública ou instrumento particular, tratando-se de ato solene. - Inexistindo nos autos documento idôneo para comprovar a doação do imóvel à parte requerida, que nele reside por mera liberalidade do falecido proprietário do bem, é de se reconhecer a existência de contrato de comodato verbal por prazo indeterminado.

- Ainda que inexistente notificação extrajudicial prévia voltada à retomada do bem dado em comodato, é possível reconhecer a constituição em mora do comodatário quando demonstrado que houve manifestação inequívoca da oposição à permanência no imóvel, através de anterior propositura de ação de despejo pelo comodante em relação ao mesmo imóvel. - Uma vez evidenciada a posse injusta, impõe-se ao possuidor o dever de indenizar o legítimo proprietário pela fruição do imóvel no intervalo em que se deu o exercício irregular da posse, caracterizado pela ausência de título jurídico hábil a legitimá-la.

- Ante a ausência da natureza dúplice da ação reivindicatória, a parte ré deve se valer da demanda

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

> reconvencional para postular eventuais direitos, meio processual adequado para a veiculação de sua pretensão, restando inviabilizado o exame da matéria em sede de pedido contraposto.
> - Não resta configurada a litigância de má-fé na hipótese em que a parte, sem demonstrar qualquer atitude reprovável ou desleal, limita-se ao exercício regular das garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 2.109-2.113).

Os agravantes alegam, nas razões do recurso interno, a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ, visto que a decisão agravada "acabou por atribuir à insurgência recursal conteúdo que ela jamais ostentou, confundindo indevidamente o reexame do acervo probatório com a atividade hermenêutica de revaloração jurídica dos fatos incontroversos expressamente reconhecidos pelas instâncias ordinárias" (fl. 2.960), no que acrescenta como fundamentos de sua não incidência (fl. 2961):

> A rigor, a decisão agravada termina por ampliar indevidamente o alcance da Súmula número 7, convertendo-a em verdadeiro obstáculo intransponível ao exame de questões eminentemente jurídicas. Tal compreensão, se levada às últimas consequências, conduziria à paradoxal conclusão de que toda e qualquer discussão envolvendo a aplicação do direito a fatos reconhecidos estaria automaticamente excluída da competência desta Corte Superior, esvaziando-se, por completo, a própria finalidade constitucional do Recurso Especial.
> Não se ignora que o acórdão recorrido, ao afastar a tese de usucapião defensiva, ao reputar legítima a condenação ao pagamento de aluguéis, ao rejeitar o exame da pretensão indenizatória pelas benfeitorias realizadas e ao afastar a relevância jurídica da prova testemunhal requerida pelos recorrentes, apoiou-se em determinados fatos extraídos dos autos. Ocorre que a controvérsia submetida ao crivo do Superior Tribunal de Justiça não reside na existência ou inexistência desses fatos, mas sim na conformidade jurídica das conclusões deles extraídas à luz dos artigos 369, 370, 371 e 373 do Código de Processo Civil, bem como dos artigos 1.219, 1.238, 1.255 e 884 do Código Civil.
> O núcleo da insurgência recursal consiste justamente em demonstrar que, partindo-se das próprias premissas fáticas reconhecidas pelo Tribunal de origem, a solução jurídica adotada revela-se incompatível com a legislação federal e com a orientação jurisprudencial consolidada desta Corte Superior. Em outras palavras, a questão não é saber se os agravantes permaneceram por décadas no imóvel, mas se essa circunstância, reconhecida pelo acórdão, poderia juridicamente ser desconsiderada para fins de incidência do artigo 1.238 do Código Civil. Não se discute se houve indeferimento da prova testemunhal, pois isso foi expressamente admitido pelo Tribunal local; discute-se, sim,

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

> se a negativa de produção dessa prova mostra-se compatível com o regime jurídico do direito probatório consagrado pelo Código de Processo Civil. Tampouco se pretende rediscutir a realização de benfeitorias, mas apenas verificar se o ordenamento jurídico efetivamente condiciona sua apreciação à formulação de reconvenção em demanda reivindicatória.

Por conseguinte, reiteram alegações de cerceamento de defesa, de ocorrência da usucapião, cabimento indenizatório das benfeitorias e descabimento de alugueis pelo uso do imóvel.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

Agravados não apresentaram contraminutas (fls. 2.987-3.046).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno não merece prosperar.

Quanto à preliminar de cerceamento de defesa, destacou o Tribunal de origem que, embora deferida a oitiva da testemunha, acolheu-se no dia de realização da audiência a alegação de inimizade desta com os ora agravados, o que configurou hipótese se suspeição que não foi objeto de impugnação na oportunidade pelos agravantes, fato agravado pela constatação de irrelevância do depoimento, porquanto descabida a prova de doação de forma oral. Vejamos:

> PRELIMINAR ARGUIDA PELOS APELANTES
> Nulidade da sentença por cerceamento de defesa
> Os recorrentes arguem preliminar de nulidade da sentença por cerceamento ao seu direito de defesa em razão da negativa da oitiva da testemunha por eles arroladas.
> Dessume-se de todo o processado que Vanderly Barbosa da Silva, uma das testemunhas arroladas pelos demandados, trata-se da companheira do falecido proprietário do imóvel, cuja doação pretendem os demandados comprovar.
> A prova oral requerida pelos réus foi deferida e determinada a expedição de carta precatória para a Comarca de Piracanjuba/GO para a oitiva da referida testemunha arrolada pelos réus. Ocorre que, quando da realização da audiência no juízo deprecado, foi deduzida contradita pela parte autora, ao fundamento de que a testemunha seria inimiga dos autores, vez que demandou contra estes em ação de reconhecimento de união estável que possuía com o de cujus, de quem os aqui demandantes são herdeiros (sobrinhos). Em razão da ausência dos procuradores dos

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

> requeridos para se contraporem ao argumento apresentado, a contradita foi acolhida pelo juízo deprecado.
> A citada questão fática – inimizade da testemunha e os autores – não foi objeto de insurgência pelos apelantes no presente recurso. Assim sendo, partindo da premissa de que a testemunha arrolada pelos requeridos é inimiga dos autores, resta evidenciada a sua suspeição, o que inviabiliza a sua oitiva como testemunha compromissada. Entretanto, identificada a sua suspeição, poderia o juízo admitir o seu depoimento como informante, ou seja, sem prestar compromisso. É a norma:
> [...]
> Todavia, o juízo deprecado entendeu por não colher o depoimento da citada testemunha como informante, prerrogativa esta que lhe é deferida pela norma processual civil.
> Demais disso, o fato que os autores buscam elucidar – doação de bem imóvel – não é capaz de ser comprovado por prova oral, na medida em que a doação de imóvel se trata de ato solene, dependendo de escritura pública para a sua validade, a teor do que dispõe o art. 5411 do CC.
> Assim sendo, não haveria utilidade em colher o depoimento da testemunha como informante, sendo desnecessária a produção da aludida prova.
> De igual modo, embora em linha de princípio não se vislumbre óbice à juntada de escritura pública contendo as declarações prestadas pela testemunha cuja oitiva foi negada, já que a valoração da prova é feita pelo julgador, que pode até mesmo desconsiderá-la como meio de prova, não vislumbro qualquer utilidade em sua juntada aos autos, consoante já consignado alhures.
> Em face do exposto, REJEITO A PRELIMINAR arguida pelos apelantes.

Neste contexto, ao contrário do que insistem os agravantes, o acolhimento de tese de que houve cerceamento de defesa, quando constatada a irrelevância do depoimento para o julgamento do feito, demandaria reexame do acervo fático dos autos, posto que aferir a suficiência das provas, a relevância de determinadas provas sobre outras ou a necessidade de sua produção escapa do campo de competência do STJ.

A título exemplificativo:

> 1. A desconstituição do entendimento de que não houve cerceamento de defesa e que as provas constantes dos autos eram suficientes para o julgamento da lide, demandaria o reexame dos elementos fáticos eprobatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
> (REsp n. 2.163.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 18/9/2025.)

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

> 3. O juízo acerca da produção da prova compete soberanamente às instâncias ordinárias, e o seu reexame, na estreita via do recurso especial, encontra, também, o óbice de que trata o verbete nº 7 da Súmula desta Corte.
> (AREsp n. 2.873.284/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 29/8/2025.)

O mesmo óbice, reitera-se, incide na pretensão dos agravantes de revisar o entendimento do Tribunal de origem que, à luz do acervo fático dos autos, expressamente consignou que o imóvel pertencia aos autores, ora agravados, em razão de direito sucessório (herdeiros do proprietário registral do bem), de modo que presente a posse injusta dos agravantes apta ao deferimento da reivindicatória.

Acresceu-se destaque quanto à inobservância dos preceitos legais para fins de configuração de alegada doação (formalidades legais), bem como rejeitou-se a alegação de estavam presentes os requisitos da usucapião, porquanto evidenciada a mera permissão (tolerância) de uso do imóvel por tempo indeterminado.

Porquanto pertinentes, excertos do acórdão recorrido (fls. 1798-):

> Depreende-se dos autos que os demandantes, ora apelados, receberam por direito hereditário o imóvel *sub judice*, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n. 19.724, tratando-se de um lote com área total de 250,75m², havendo no dito imóvel uma construção residencial averbada na matrícula, estando regularmente comprovada a propriedade do bem.
> Indaga-se, a seguir, da injustiça da posse dos réus, valendo esclarecer que, para efeito reivindicatório, o conceito de posse injusta é mais abrangente do que aquele traçado para fins possessórios pelo artigo 1.200 do Código Civil. Por certo, com a expressão "injustamente a possua", o artigo 1.228 do Código Civil cobre uma gama de situações mais abrangentes do que as caracterizadas pela violência, clandestinidade ou precariedade da posse. Em ação reivindicatória, o dado decisivo para a caracterização da posse injusta é a ausência de título hábil a legitimar a posse, pouco importando a boa-fé ou má-fé do possuidor. A esse respeito, colhe-se da doutrina:
> [...]
> Na hipótese *sub examine*, observa-se que os demandados residem no imóvel em discussão há mais de 15 anos.
> Defendem os recorrentes que o citado imóvel lhes foi doado pelo seu proprietário, já falecido. Asseveram que este sempre demonstrou o interesse em fazer a referida doação, devendo prevalecer a vontade por ele manifestada em vida.
> Como cediço, a doação trata-se de ato solene. É a norma:
> [...]
> *In casu*, os requeridos não trouxeram aos autos qualquer documento hábil a comprovar existência da doação noticiada (escritura pública ou disposição de última

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

vontade), não havendo como acolher a referida tese defensiva.

Definida essa questão, passo a perquirir acerca da alegação dos demandados de aquisição da propriedade pela usucapião.

Sabe-se que a usucapião é o modo de aquisição de propriedade imóvel pela posse prolongada no tempo e sob determinadas condições legais, que visa coibir a inércia do proprietário em exercer a posse sobre o bem e atender à função sócio-econômica da propriedade (art. 5º, XXIII da Constituição Federal de 1988).

Como requisitos à aquisição da propriedade por meio de usucapião são necessários a posse mansa e pacífica com ânimo de dono pelo tempo previsto na lei.

A existência da posse, portanto, trata-se de pré-requisito para a análise da presença dos demais elementos configuradores da usucapião, em qualquer de suas modalidades.

Ao exame dos autos, verifica-se que, em momento anterior à propositura da presente demanda reivindicatória, os atuais proprietários do imóvel, ora autores, ajuizaram ação de despejo em desfavor dos aqui demandados, processo n. 0481.08.084414-7, que tramitou na 1ª Vara Cível da Comarca de Patrocínio.

A referida ação foi julgada improcedente, em sentença já transitada em julgado, porque não identificada a existência de relação locatícia, concluindo-se que os requeridos ocupam o imóvel por autorização do proprietário originário, falecido tio dos demandantes.

Mesma conclusão se extrai do exame da prova oral produzida nos presentes autos, já que as testemunhas arroladas pelos demandados e ouvidas em juízo, demonstraram que os requeridos sempre residiram no imóvel por mera liberalidade do seu proprietário originário, em clara hipótese de comodato verbal por prazo indeterminado.

Assinalo, por oportuno, que, com a morte do proprietário do imóvel dado em comodato, este não se extingue, sendo transmitida aos herdeiros a posse indireta anteriormente exercida pelo autor da herança, cabendo aos seus sucessores, na hipótese de comodato verbal por prazo indeterminado, se assim desejarem, denunciar o contrato, notificando os comodatários para a desocupação do imóvel em prazo razoável.

No que concerne à aquisição da posse, o artigo 1.027 do Código Civil é claro ao estabelecer que "não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade."

Logo, *in casu*, não há que se falar em exercício de posse *ad usucapionem* por parte dos demandados, visto que detêm o imóvel litigioso em razão de empréstimo feito por seu proprietário (mera permissão).

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

> Assim, restam descaracterizados os requisitos essenciais a fim de que seja reconhecida a prescrição aquisitiva em favor dos apelantes, pelo que descabe qualquer pretensão nesse sentido.
> A propósito, em casos análogos, assim já se pronunciou este Tribunal de Justiça:
> [...]
> Resta, portanto, verificar se estão presentes os requisitos necessários para o acolhimento do pleito reivindicatório.
> A titularidade do domínio pelos autores é inconteste, devidamente comprovada pela certidão de registro do imóvel proveniente da partilha no inventário do antigo proprietário. Ademais, a área reivindicada está plenamente individualizada e delimitada na matrícula correspondente.
> Lado outro, é sabido que, como regra, a extinção do comodato verbal por prazo indeterminado exige prévia notificação judicial ou extrajudicial, conferindo-se ao comodatário prazo razoável para desocupação. Apenas após o decurso desse prazo é que a posse anteriormente legítima se torna injusta.
> Embora reconheça que a notificação específica para desocupação seja o meio mais adequado para a formalização da extinção do comodato, entendo que, no caso em exame, existem circunstâncias que permitem concluir que os demandados foram devidamente cientificados da intenção de retomada do imóvel, sendo constituídos em mora.
> Com efeito, em que pese inexistir evidências de que houve envio de notificação extrajudicial pelos autores, conferindo aos demandados prazo razoável para a desocupação do imóvel antes da propositura da presente ação reivindicatória, eles ajuizaram ação de despejo em face dos demandados, isto em 03 de junho de 2008, momento em que manifestaram, pela via processual, a oposição à permanência dos comodatários no imóvel. Tal iniciativa revela a discordância com a continuidade da ocupação.
> A partir da citação válida na referida demanda, tornou-se inequívoca a ciência dos demandados acerca da resistência dos autores à permanência no bem, circunstância que inviabiliza a subsistência de qualquer alegação de ignorância quanto à precariedade da posse. A justiça da posse que, até então, poderia ser presumida, resta, a partir desse marco, definitivamente afastada.
> Assim, a posse atualmente mantida pelos apelantes revela-se destituída de respaldo jurídico, assumindo, por conseguinte, caráter injusto.
> Nesta ordem de ideias, conclui-se que os autores/apelados possuem o direito de reaver o imóvel reivindicado.

A revisão do entendimento firmado quando à ausência dos requisitos da usucapião, porquanto evidenciada mera tolerância decorrente de comodato verbal e

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

porquanto ausente a demonstração da posse com ânimo de dono, demandaria reexame do acervo fático dos autos, o que efetivamente esbarra no citado enunciado sumular.

A título exemplificativo:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE USUCAPIÃO. REVER A CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ.
> O acórdão recorrido deixou consignado que a agravante não fez qualquer prova para configuração da usucapião, no que ficou evidenciado a existência de comodato verbal e a liberalidade de ocupação do imóvel por mera permissão ou tolerância, entendimento cuja revisão efetivamente esbarra no óbice do Enunciado Sumular n. 7 do STJ.
> Agravo interno improvido.
> (AgInt no AREsp n. 3.004.209/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 18/6/2026.)

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. ANIMUS DOMINI E POSSE MANSA E PACÍFICA. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM BASEADA NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.
> 1. A pretensão de reformar o acórdão recorrido, que concluiu pela presença dos requisitos para a usucapião extraordinária - posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini -, com base na análise soberana das provas documentais e testemunhais, encontra óbice na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
> 2. As alegações da parte recorrente, de que a posse seria precária por mera tolerância e de que a existência de anterior ação de partilha configuraria oposição, foram afastadas pela instância ordinária a partir da valoração das provas produzidas, de modo que a revisão de tal entendimento demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto probatório.
> 3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
> (AREsp n. 3.085.515/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, JEN de 28/5/2026.)

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. COMODATO VERBAL. POSSE PRECÁRIA. ANIMUS DOMINI NÃO COMPROVADO. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> [...]

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

7. O Tribunal de origem, com base em minucioso exame do conjunto fático-probatório, concluiu pela ausência de *animus domini*, reconhecendo que a ocupação do imóvel decorreu de comodato verbal e que a posse exercida é mera detenção ou tolerância, de natureza precária, não apta a ensejar usucapião extraordinária, bem como registrou a insuficiência de elementos documentais e orais para demonstrar posse com ânimo de dono e o termo inicial alegado.
8. Para infirmar tais premissas e acolher a tese de que a posse foi exercida com *animus domini* pelo tempo necessário, seria indispensável reexaminar, em profundidade, as provas constantes dos autos (fotografias, comprovantes de despesas, depoimentos e circunstâncias fáticas da ocupação), providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ, que impede o simples reexame de prova.
9. A alegação de que se buscaria apenas revaloração jurídica dos fatos não procede, porque o próprio fato constitutivo do direito à usucapião - posse qualificada pelo animus domini - foi considerado não provado pelo Tribunal de origem; modificar essa conclusão implicaria revisar o mérito da prova, e não apenas atribuir-lhe consequência jurídica diversa.
[...]
12. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.825.092/GO, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, DJEN de 16/6/2026.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA E QUALIFICAÇÃO DA POSSE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
[...]
6. A decisão agravada mantém-se hígida ao reconhecer que o acórdão estadual qualificou a posse exercida pela agravante como tolerada, em razão da convivência com os filhos, afastando o animus domini, o que inviabiliza a pretensão de usucapião.
7. A alteração dessa premissa fática, fixada pela instância ordinária, exige reexame do conjunto probatório, providência vedada na instância especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ. A alegação de que a controvérsia é apenas jurídica, com base em precedentes, não afasta a necessidade de revolvimento de fatos e provas já apreciados pela instância inferior.
[...]
(AgInt no AREsp n. 2.868.074/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJEN de 12/2/2026.)

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

Quanto aos alugueis, o Tribunal manteve seu cabimento, visto que os autores já haviam, há muito tempo (desde 2008), intentado a retomada do imóvel por meio de ação de despejo, considerada inadequada para o desiderato, estando ciente desde aquela ação do intuito de retomada do imóvel, a legitimar a cobrança. *In verbis:*

> Os réus, ora apelantes, também buscam a exclusão da condenação ao pagamento de indenização pela utilização do imóvel a partir de 27 de março de 2014.
> Novamente, sem razão os requeridos, visto que, conforme registrado alhures, a posse dos demandados tornou-se injusta na ação de despejo proposta no ano de 2008, momento a partir do qual surgiu a obrigação de pagamento por fruição do bem.
> A presente demanda de cunho petitório, por seu turno, foi proposta em 27/03/2017.
> O julgador de primeiro grau, mediante a aplicação do pressuposto legal contido no art. 206, §, inciso I, do Código Civil, fixou como devidos os valores correspondentes à fruição a partir de 27 de março de 2014, respeitando o período de três anos que antecede o ajuizamento da presente ação de reivindicação, vez que as prestações exigidas anteriormente a essa data não seriam mais exigíveis em virtude da perda do direito pelo decurso do tempo. Logo, não há qualquer reparo a ser feito na sentença quanto a este aspecto.

O entendimento se alinha com a jurisprudência do STJ:

> DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. COMODATO VERBAL. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. MORA DO COMODATÁRIO. ALUGUÉIS DEVIDOS. TERMO INICIAL. RECURSO NÃO CONHECIDO.
> [...]
> 3. O recorrente alegou violação aos arts. 617, parágrafo único, e 618 do CPC, sustentando que a notificação extrajudicial realizada pelos herdeiros antes da abertura do inventário e da nomeação de inventariante estaria eivada de vício formal e seria inapta a denunciar o comodato e constituir o ocupante em mora. Alegou também violação ao art. 405 do CC, argumentando que o termo inicial dos alugueis deveria ser fixado somente na data da citação na ação reivindicatória, e não na data da notificação extrajudicial.
> [...]
> 5. Conforme o Tribunal local, os herdeiros, na condição de sucessores na posse indireta do bem, possuem legitimidade para exercer o direito potestativo de rescindir o contrato de comodato verbal por prazo indeterminado, independentemente da abertura do inventário ou da nomeação de inventariante, com amparo no direito de saisine, previsto no art. 1.206 do Código Civil.

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

6. A notificação extrajudicial realizada constituiu o comodatário em mora quanto à obrigação de restituir o bem, tornando precária sua posse e fazendo nascer a obrigação de pagar aluguel pelo uso da coisa, nos termos do art. 582, segunda parte, do Código Civil, o que encontra amparo na jurisprudência desta Eg. Corte, segundo a qual: "Cessado o comodato e notificado o comodatário para a restituição do imóvel, negando-se este a desocupar o bem, fica obrigado ao pagamento de aluguel" (AgRg no AREsp n. 281.064/DF, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. em 16/5/2013, DJe de 31/5/2013.).
7. A constituição em mora não é privativa da citação em processo judicial, podendo ocorrer extrajudicialmente, de pleno direito ou por interpelação, conforme prevê o art. 397 do Código Civil. Notificado extrajudicialmente o ocupante para devolver o imóvel e não o fazendo, incorre ele na obrigação de pagamento de alugueis, com termo inicial fixado na data de recebimento da notificação extrajudicial, consoante a jurisprudência desta Eg. Corte (AgRg no AREsp n. 599.532/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe de 3/3/2016).
[...]
10 . Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
(AREsp n. 2.928.904/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 16/3/2026.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM.
AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 128 e 535 DO CPC/1973. DIREITO DE RETENÇÃO, NÃO INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. REPETIÇÃO DA PROVA PERICIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. COMODATO. EXTINÇÃO. OCUPAÇÃO EXCLUSIVA DE PARCELA DOS CONDÔMINOS. INDENIZAÇÃO. ALUGUÉIS. POSSIBILIDADE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. MORA. CITAÇÃO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DECISÃO MANTIDA.
[...]
4. Cessado o comodato, por meio de notificação judicial ou extrajudicial, o condômino privado da posse do imóvel tem direito ao recebimento de aluguéis proporcionais a seu quinhão dos proprietários que permaneceram na posse exclusiva do bem, medida necessária para evitar o enriquecimento sem causa da parte que usufrui da coisa. Precedentes.
[...]

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

> 11. Recurso especial a que se nega provimento.
> (REsp n. 1.953.347/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 16/8/2022.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.
> 1. Segundo entendimento adotado por este Superior Tribunal de Justiça, desde a vigência do Código Civil de 1916, "constituído o comodatário em mora no momento em que notificado, a partir daí passam a ser devidos os alugueres ao comodante e não a contar da citação para os termos da causa" (REsp n. 111.847/MG, relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 15/4/2003, DJ de 30/6/2003, p. 250.). Precedentes.
> 1.1. Dessa forma, além de o aresto recorrido encontrar apoio na orientação jurisprudencial firmada por esta Colenda Corte sobre a matéria, o que atrai a incidência do óbice contido na Súmula 83/STJ, para infirmar as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, demandaria, necessariamente, o reexame das provas carreadas aos autos, o que é vedado nesta instância extraordinária, a teor da Súmula 7/STJ.
> 2. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp n. 1.994.140/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 30/6/2022.)

Por fim, no que toca as benfeitorias, destacou a Corte de origem que os agravantes não se utilizaram do meio processual cabível, qual seja, reconvenção, sendo descabida a mera citação de sua existência na contestação:

> Em relação ao alegado direito da parte ré à indenização pelas benfeitorias instaladas no imóvel, nota-se que foi suscitado na contestação por meio de pedido simples, e não por reconvenção. Contudo, considerando que a presente demanda não possui natureza dúplice, seja pela característica petitória, e não possessória, do direito vindicado, seja pela ausência de previsão legal, a análise do aludido pedido contraposto em sede de contestação é inviabilizada.
> [...]
> Deveria a parte demandada, pois, para ter a pretensão trazida em sede de contestação – reforçada em apelação – analisada, ter utilizado a competente demanda reconvencional, meio processual adequado para tanto e do qual não se valeu.
> [...].

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

A alteração do julgado quanto à ausência de pedido reconvencional demandaria, novamente, reexame fático, o que escapa do campo de atuação do STJ.

Ademais, "A jurisprudência do STJ exige que o direito de retenção ou indenização por benfeitorias seja alegado na contestação de forma discriminada, com atribuição de valor, não bastando pedido genérico. No caso, a recorrente não comprovou a realização das benfeitorias e sua posse não pode ser considerada de boa-fé, conforme entendimento pacífico" (AREsp n. 2.736.683/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 19/12/2025).

No mesmo sentido:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. DIREITO DE RETENÇÃO. BENFEITORIAS. POSSUIDOR. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE ESPECIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS EM CONTESTAÇÃO. PEDIDO GENÉRICO. INSUFICIÊNCIA.
> I CASO EM EXAME
> 1. Ação de imissão na posse, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/07/2024 e concluso ao gabinete em 17/10/2024.
> II QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 2. O propósito recursal consiste em determinar (I) se houve negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem, bem como (II) se é possível o reconhecimento do direito de retenção pelas benfeitorias alegadamente realizadas no imóvel objeto da ação de imissão na posse.
> III RAZÕES DE DECIDIR
> [...]
> 4. O artigo 1.219 do Código Civil assegura ao possuidor de boa-fé o "direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis".
> 5. Ao longo do tempo, compreendendo a vigência do CPC/1973 e do CPC/2015, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que a alegação de direito de retenção por benfeitorias constitui matéria de defesa a ser apresentada na própria contestação à ação de imissão na posse.
> 6. O referido entendimento encontra-se positivado pelo CPC/2015, que, em seu artigo 538, § 1º, prescreve: "a existência de benfeitorias deve ser alegada na fase de conhecimento, em contestação, de forma discriminada e com atribuição, sempre que possível e justificadamente, do respectivo valor". Em adição, o § 2º do mesmo dispositivo preceitua que "o direito de retenção por benfeitorias deve ser exercido na contestação, na fase de conhecimento".
> 7. O direito de retenção por benfeitorias tem por função garantir o direito do possuidor de boa-fé à indenização. A

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

> partir de uma leitura sistemática, o CPC/2015 condiciona o direito de retenção à discriminação das benfeitorias, bem como à atribuição, quando possível, do valor a elas correspondente. Diante disso, o simples pedido genérico pela parte demandada, ainda que oportunamente formulado em contestação, não basta para o seu reconhecimento.
> IV DISPOSITIVO
> 8. Recurso especial conhecido e não provido.
> (REsp n. 2.177.056/TO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 19/8/2025.)

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.

Documento eletrônico VDA59651355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:12
Código de Controle do Documento: 09cf7d6e-c260-4cc7-a10f-9613aa9d6ec7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.186.568 / MG

Número Registro: 2026/0066361-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000230686412004 50008366720178130481

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ARMANDO CARLOS DA SILVA
AGRAVANTE	: JOANA D ARC SOARES SILVA
ADVOGADOS	: LAZARO LUCIANO DE SOUSA - MG108831
	NATASHA TEIXEIRA DE LIMA - MG161944
	VICTOR MATIAS DE MELO PESSOA - MG165652
AGRAVADO	: ALDA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	: AMANDA CHRISTINA SANTOS ALVES E GONCALVES
AGRAVADO	: ANA LUIZA PIRES
AGRAVADO	: ANA MARIA VARGAS
AGRAVADO	: ANIVALDO ROBERTO DE LIMA
AGRAVADO	: ANTONIO BATISTA DA SILVA
AGRAVADO	: APARECIDA DE FATIMA DA SILVA FERREIRA
AGRAVADO	: APARECIDA LUIZA TESTON DA SILVA
AGRAVADO	: AURIVANIA DE FATIMA MACHADO SILVA
AGRAVADO	: BRAZ HONOFRE DOS SANTOS
AGRAVADO	: CLAUDIO AFONSO VIEIRA
AGRAVADO	: DANIELLA VARGAS SILVA

Documento eletrônico VDA60237847 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:33:23
Código de Controle do Documento: c7b82f2a-cf1f-4320-ac82-34beaeddc5c9

AGRAVADO : DORCAS AFONSO DA SILVA
AGRAVADO : DOROTEA SILVA MARTINS
AGRAVADO : ELIAS PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO : ELOISIO ALVES DA SILVA
AGRAVADO : ELPIDIO AFONSO
AGRAVADO : EUSDRA MARTINS PINHEIRO
AGRAVADO : GASPARINA VARGAS DA SILVA
AGRAVADO : HELIO BATISTA DA SILVA
AGRAVADO : ISABEL MARIA PIRES GODOY
AGRAVADO : ISAURA VIEIRA DE OLIVEIRA
AGRAVADO : JASMES JOSE AFONSO FERREIRA
AGRAVADO : JOAO MACHADO BORGES
AGRAVADO : JOAO PEREIRA DE JESUS
AGRAVADO : JOAO VICENTE PIRES
AGRAVADO : JOSE MARIA DA SILVA
AGRAVADO : JOSE VANDERLEI SILOTTO DE GODOY
AGRAVADO : JOSME JOSE ALVES FERREIRA
AGRAVADO : JULIO PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO : LOURIVAL PINHEIRO
AGRAVADO : LUCIMAR DE PAIVA SILVA
AGRAVADO : LURDES DA SILVA CARRAL
AGRAVADO : MARCELO TEIXEIRA DA SILVA
AGRAVADO : MARIA ABADIA AFONSO
AGRAVADO : MARIA BENEDITA DE ANDRADE SILVA
AGRAVADO : MARIA DE FATIMA VARGAS
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES SILVA
AGRAVADO : MARIA DO CARMO VIEIRA BORGES
AGRAVADO : MARIA JOSE DA SILVA VIEIRA
AGRAVADO : MARIA JOSE DE OLIVEIRA ALVES
AGRAVADO : MARIA LUIZA DE MELO SILVA
AGRAVADO : MAURA SANTOS DE JESUS
AGRAVADO : MIGUEL CARRAL ALCANTUS
AGRAVADO : MIGUEL DA SILVA
AGRAVADO : NEUSA APARECIDA BAGLI DA SILVA
AGRAVADO : NILDA MARIA PASSOS FERREIRA
AGRAVADO : NILTA PEREIRA DA SILVA DOS SANTOS
AGRAVADO : ONOFRE DONIZETE FERREIRA
AGRAVADO : ORALDA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO : OSMAR PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO : OZAIR FERREIRA DA SILVA
AGRAVADO : RODRIGO SILVA VARGAS
AGRAVADO : SANTA MARIA ALVARO PIRES
AGRAVADO : TERESA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO : TEREZINHA EUSTAQUIO PIRES SILVA

Documento eletrônico VDA60237847 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:33:23
Código de Controle do Documento: c7b82f2a-cf1f-4320-ac82-34beaeddc5c9

AGRAVADO : UBALDO VIEIRA
AGRAVADO : VALDIR JOSE ALVES
AGRAVADO : VALDIRENE APARECIDA SILVA
AGRAVADO : VANI SILVA
ADVOGADO : PEDRO FELIPE AVILA BORGES - MG143028

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ARMANDO CARLOS DA SILVA
AGRAVANTE : JOANA D ARC SOARES SILVA
ADVOGADOS : LAZARO LUCIANO DE SOUSA - MG108831
NATASHA TEIXEIRA DE LIMA - MG161944
VICTOR MATIAS DE MELO PESSOA - MG165652
AGRAVADO : ALDA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO : AMANDA CHRISTINA SANTOS ALVES E GONCALVES
AGRAVADO : ANA LUIZA PIRES
AGRAVADO : ANA MARIA VARGAS
AGRAVADO : ANIVALDO ROBERTO DE LIMA
AGRAVADO : ANTONIO BATISTA DA SILVA
AGRAVADO : APARECIDA DE FATIMA DA SILVA FERREIRA
AGRAVADO : APARECIDA LUIZA TESTON DA SILVA
AGRAVADO : AURIVANIA DE FATIMA MACHADO SILVA
AGRAVADO : BRAZ HONOFRE DOS SANTOS
AGRAVADO : CLAUDIO AFONSO VIEIRA
AGRAVADO : DANIELLA VARGAS SILVA
AGRAVADO : DORCAS AFONSO DA SILVA
AGRAVADO : DOROTEA SILVA MARTINS
AGRAVADO : ELIAS PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO : ELOISIO ALVES DA SILVA
AGRAVADO : ELPIDIO AFONSO
AGRAVADO : EUSDRA MARTINS PINHEIRO
AGRAVADO : GASPARINA VARGAS DA SILVA
AGRAVADO : HELIO BATISTA DA SILVA
AGRAVADO : ISABEL MARIA PIRES GODOY
AGRAVADO : ISAURA VIEIRA DE OLIVEIRA
AGRAVADO : JASMES JOSE AFONSO FERREIRA
AGRAVADO : JOAO MACHADO BORGES
AGRAVADO : JOAO PEREIRA DE JESUS
AGRAVADO : JOAO VICENTE PIRES
AGRAVADO : JOSE MARIA DA SILVA
AGRAVADO : JOSE VANDERLEI SILOTTO DE GODOY
AGRAVADO : JOSME JOSE ALVES FERREIRA

Documento eletrônico VDA60237847 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:33:23
Código de Controle do Documento: c7b82f2a-cf1f-4320-ac82-34beaeddc5c9

AGRAVADO : JULIO PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO : LOURIVAL PINHEIRO
AGRAVADO : LUCIMAR DE PAIVA SILVA
AGRAVADO : LURDES DA SILVA CARRAL
AGRAVADO : MARCELO TEIXEIRA DA SILVA
AGRAVADO : MARIA ABADIA AFONSO
AGRAVADO : MARIA BENEDITA DE ANDRADE SILVA
AGRAVADO : MARIA DE FATIMA VARGAS
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES SILVA
AGRAVADO : MARIA DO CARMO VIEIRA BORGES
AGRAVADO : MARIA JOSE DA SILVA VIEIRA
AGRAVADO : MARIA JOSE DE OLIVEIRA ALVES
AGRAVADO : MARIA LUIZA DE MELO SILVA
AGRAVADO : MAURA SANTOS DE JESUS
AGRAVADO : MIGUEL CARRAL ALCANTUS
AGRAVADO : MIGUEL DA SILVA
AGRAVADO : NEUSA APARECIDA BAGLI DA SILVA
AGRAVADO : NILDA MARIA PASSOS FERREIRA
AGRAVADO : NILTA PEREIRA DA SILVA DOS SANTOS
AGRAVADO : ONOFRE DONIZETE FERREIRA
AGRAVADO : ORALDA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO : OSMAR PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO : OZAIR FERREIRA DA SILVA
AGRAVADO : RODRIGO SILVA VARGAS
AGRAVADO : SANTA MARIA ALVARO PIRES
AGRAVADO : TERESA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO : TEREZINHA EUSTAQUIO PIRES SILVA
AGRAVADO : UBALDO VIEIRA
AGRAVADO : VALDIR JOSE ALVES
AGRAVADO : VALDIRENE APARECIDA SILVA
AGRAVADO : VANI SILVA
ADVOGADO : PEDRO FELIPE AVILA BORGES - MG143028

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, 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, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60237847 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:33:23
Código de Controle do Documento: c7b82f2a-cf1f-4320-ac82-34beaeddc5c9