SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3194539 - PR (2026/0077297-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ARY MYLLA - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	GILSON STELE
AGRAVADO	:	ELISABETE DE OLIVEIRA STELE
ADVOGADOS	:	JULIANA GONÇALVES PUPO SZLACHTA - PR020925
		JANAINA MONTEIRO DO NASCIMENTO PIAZENTIN GONCALVES - PR021470
INTERES.	:	OSMAR LUCIO MYLLA
ADVOGADOS	:	PAULO AMBROSIO - PR020909
		PAULO AMBROSIO JUNIOR - PR107048

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. NULIDADE POR CITAÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a agravo em recurso especial.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a alegada nulidade por ausência de citação pessoal de todos os proprietários registrais pode ser reconhecida em recurso especial, à luz dos arts. 239, caput, e 280 do CPC, diante do comparecimento espontâneo e da citação por edital de eventuais terceiros interessados; e (ii) o reconhecimento, pelo Tribunal de origem, do preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária (art. 1.238 do CC), com afastamento de posse meramente locatícia (art. 1.203 do CC), pode ser revisto sem incidir o óbice da Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

3. Afastou-se a alegação de nulidade de citação porque o Tribunal de origem constatou o comparecimento espontâneo com

Documento eletrônico VDA60044962 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:53
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: d6588f63-0f22-4006-a8b0-2cce8cfe1dde

apresentação de contestação, a citação por edital de eventuais terceiros interessados e a ausência de comprovação de outros proprietários registrais do lote usucapiendo; revisar tais premissas demanda reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

4. A conclusão da Corte local quanto ao preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária, inclusive quanto ao animus domini e ao transcurso do prazo legal, foi fundada em acervo fático-probatório; sua modificação em sede de recurso especial encontra impedimento na Súmula 7/STJ.

5. A incidência da Súmula 7/STJ inviabiliza o conhecimento do recurso especial também pela alínea c, prejudicando o exame do dissídio jurisprudencial.

IV. Dispositivo

6. Agravo interno desprovido, com manutenção da decisão agravada.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA60044962 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:53
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: d6588f63-0f22-4006-a8b0-2cce8cfe1dde

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3194539 - PR (2026/0077297-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ARY MYLLA - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	GILSON STELE
AGRAVADO	:	ELISABETE DE OLIVEIRA STELE
ADVOGADOS	:	JULIANA GONÇALVES PUPO SZLACHTA - PR020925
		JANAINA MONTEIRO DO NASCIMENTO PIAZENTIN GONCALVES - PR021470
INTERES.	:	OSMAR LUCIO MYLLA
ADVOGADOS	:	PAULO AMBROSIO - PR020909
		PAULO AMBROSIO JUNIOR - PR107048

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. NULIDADE POR CITAÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a agravo em recurso especial.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a alegada nulidade por ausência de citação pessoal de todos os proprietários registrais pode ser reconhecida em recurso especial, à luz dos arts. 239, caput, e 280 do CPC, diante do comparecimento espontâneo e da citação por edital de eventuais terceiros interessados; e (ii) o reconhecimento, pelo Tribunal de origem, do preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária (art. 1.238 do CC), com afastamento de posse meramente locatícia (art. 1.203 do CC), pode ser revisto sem incidir o óbice da Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

3. Afastou-se a alegação de nulidade de citação porque o Tribunal de origem constatou o comparecimento espontâneo com

Documento eletrônico VDA59737440 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:51
Código de Controle do Documento: 1f8c90a1-d902-4c73-a69e-79f6f2ab8d76

apresentação de contestação, a citação por edital de eventuais terceiros interessados e a ausência de comprovação de outros proprietários registrais do lote usucapiendo; revisar tais premissas demanda reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

4. A conclusão da Corte local quanto ao preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária, inclusive quanto ao animus domini e ao transcurso do prazo legal, foi fundada em acervo fático-probatório; sua modificação em sede de recurso especial encontra impedimento na Súmula 7/STJ.

5. A incidência da Súmula 7/STJ inviabiliza o conhecimento do recurso especial também pela alínea c, prejudicando o exame do dissídio jurisprudencial.

IV. Dispositivo

6. Agravo interno desprovido, com manutenção da decisão agravada.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno interposto por ESPÓLIO DE ARY MYLLA em face de decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial.

O aludido apelo extremo, fundado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, assim ementado (fl. 497, e-STJ):

> DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA CUJOS PEDIDOS RESTARAM JULGADOS IMPROCEDENTES. PEDIDO DEDUZIDO DA AÇÃO DE USUCAPIÃO ACOLHIDO. PRELIMINAR DE NULIDADE PROCESSUAL POR AUSÊNCIA DE CITAÇÕES DE TODOS OS PROPRIETÁRIOS. REJEIÇÃO. MÉRITO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO PERFECTIBILIZADO. AUSÊNCIA DE EFEITOS NO PLANO JURÍDICO. REQUISITOS DA USUCAPIÃO PREENCHIDOS. POSSE COM ANIMUS DOMINI, MANSA, PACÍFICA E SEM INTERRUPÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS, EM SEDE RECURSAL. APLICABILIDADE DO § 11 DO ART. 85 DO CPC. RECURSOS DE APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDOS E NÃO PROVIDOS.

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados, nos termos do acórdão de fls. 548-558, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 416-440, e-STJ), a parte recorrente sustentou violação aos seguintes dispositivos:

Documento eletrônico VDA59737440 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:51
Código de Controle do Documento: 1f8c90a1-d902-4c73-a69e-79f6f2ab8d76

a) arts. 239, caput, e 280 do CPC, afirmando nulidade processual por ausência de citação pessoal de todos os proprietários registrais do imóvel usucapiendo, não suprível por edital;

b) arts. 1.203 e 1.238 do Código Civil, aduzindo que a posse dos recorridos decorre de relação locatícia válida, é precária e desprovida de animus domini, sendo inviável a transmutação do caráter da posse e que não preenchidos os requisitos temporais da usucapião.

Apontou, ainda, divergência jurisprudencial.

Contrarrazões apresentadas às fls. 616-622, e-STJ.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local inadmitiu o recurso especial (fls. 623-628, e-STJ), o que ensejou o manejo do agravo (fls. 631-637, e-STJ), buscando destrancar o processamento daquela insurgência.

Em decisão monocrática (e-STJ, fls. 668-674), negou-se provimento ao recurso especial em razão da incidência da Súmula 7/STJ.

No presente agravo interno (e-STJ, fls. 697-701), a ora agravante combate o óbice supracitado e reitera os mesmos argumentos lançados nas razões do apelo extremo.

Requer, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pelo Colegiado.

Impugnação às fls. 704-710.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra, por seus próprios fundamentos.

1. Em relação à alegada ofensa aos arts. 239, caput, e 280 do CPC, a decisão agravada merece ser mantida.

A agravante apontou, em suas razões de recurso, nulidade por ausência de citação pessoal de todos os proprietários registrais do imóvel usucapiendo, não suprível por edital.

O Tribunal estadual, soberano na análise do acervo fático-probatório dos autos, afastou a alegada nulidade, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 356):

Documento eletrônico VDA59737440 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:51
Código de Controle do Documento: 1f8c90a1-d902-4c73-a69e-79f6f2ab8d76

> Do exame dos autos se observa que os ora apelantes compareceram espontaneamente nos autos no processo de Usucapião e ofereceram Contestação (mov. 89.1), logo, não há falar em nulidade por ausência de citação.
>
> Na Contestação foi arguida a preliminar de ausência de citação das herdeiras do falecido João Antonio Mylla. Entretanto, apesar de não haverem os apelados se manifestado a respeito da preliminar, nem mesmo a d. Magistrada decidido a respeito, quedaram-se inertes até o presente momento, uma vez que não reiteraram a preliminar após o saneamento do feito ou em Alegações Finais. Além disso, o memorial descritivo (mov. 1.4), a descrição da planta (mov. 1.6) e os mapas (movs. 1.7/1.8) acostados pelos apelados, trazem que o lote se encontra situado na Rua Idalina de Carvalho Lima, transcrito sob os n.ºs 8.179 e 40.277, nos livros 3-F e 3-M, perante a 2.ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba. Necessário ressalvar que não houve impugnação específica a tais documentos. Das transcrições das transmissões n.ºs 40.277 e 8179 (movs. 89.6 e 89.10), consta como proprietária Indústria Lamex Ltda.
>
> Desse modo, os apelantes não comprovaram que especificamente o lote usucapiendo está inserido em outras transcrições imobiliárias.
>
> O mapa apresentado pelos apelantes (mov. 89.19) não explicita a quais transcrições ou matrículas se referem.
>
> Não houve pedido de produção de prova pericial a fim de corroborar as alegações de que o lote usucapiendo está inserido em outras transcrições imobiliárias, além das indicadas pelos apelados. Ressaltase que todos os mapas e plantas acostados ao feito foram elaborados por profissionais da área, cuja idoneidade não foi questionada por nenhuma das partes.
>
> Portanto, em que pese o bem imóvel objeto dos autos esteja inserido dentro de uma área maior, não houve a devida comprovação de que esteja inserido em outras transcrições que não as indicadas pelos apelados. Ademais, o Contrato de Locação (mov. 89.16) apenas indicou a IF de n.º 75.013.004.000-2.
>
> Outrossim, conforme aventado pelos apelados, houve a citação por edital de eventuais terceiros interessados

A reforma desse entendimento a fim de se reconhecer a alegada nulidade demandaria, necessariamente, o reexame de elementos fáticos e das provas que instruem os autos, o que não se admite em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 deste Tribunal.

A propósito:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NULIDADE DE SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA EM AÇÃO DE USUCAPIÃO. CITAÇÃO POR EDITAL. NÃO ESGOTAMENTO DOS MEIOS DE CITAÇÃO PESSOAL. VIOLAÇÃO DOS ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. EXAME PREJUDICADO. AGRAVO NÃO PROVIDO.
>
> 1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação dos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.
>
> 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

Documento eletrônico VDA59737440 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:51
Código de Controle do Documento: 1f8c90a1-d902-4c73-a69e-79f6f2ab8d76

3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido, inviabilizando o conhecimento do recurso especial também com base na alínea "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.938.403/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 5/3/2026.)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXECUÇÃO. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE DA EXECUÇÃO PELA AUSÊNCIA DE CITAÇÃO APÓS A DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. AFASTAMENTO. DESCONSTITUIÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. EMBARGOS REJEITADOS.

1. A desconstituição da conclusão do Tribunal estadual, no presente caso, não pode se dar sem a necessária incursão nos fatos da causa, hipótese vedada nesta sede ante o teor da Súmula n. 7 do STJ. Agravo interno não provido.

2. Não padecendo o acórdão recorrido dos vícios de prestação jurisdicional, porquanto claro e fundamentado no sentido da necessidade do reexame fático-probatório para o deslinde da controvérsia, no presente caso, a rejeição dos embargos declaratórios é medida que se impõe.

3. Embargos rejeitados.

(EDcl no AREsp n. 2.984.420/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 18/2/2026.)

2. Outrossim, não merece reparos a decisão agravada que aplicou o óbice da Súmula 7/STJ à pretensão recursal relativa aos arts. 1.203 e 1.238 do CC.

Consoante restou asseverado, a Corte de origem, soberana na análise do acervo fático-probatório, constatou que não estão preenchidos os requisitos mnecessários para se reconhecer a prescrição aquisitiva na hipótese em comento.

Assim constou do acórdão (e-STJ, fl. 357):

Nos autos da “Ação de Despejo por Denúncia Vazia” de n.º 5276-27.2019.8.16.0001, **a d. Magistrada concluiu que o Contrato de Locação firmado entre as partes não se aperfeiçoou no mundo dos fatos:**

“Compulsando os autos, verifica-se que as provas neles constantes indicam que o réu Gilson iniciou sua posse no imóvel em 1996 através de contato com o Sr. Ary, tendo as testemunhas ouvidas em audiências afirmado que na área usucapienda não havia benfeitorias, mas tão somente o terreno. [...] Contudo, em que pese tenha sido juntado na mov. 1.4 o contrato de locação firmado entre as partes, do bojo probatório, denota-se que o mesmo não se perfectibilizou no mundo dos fatos. Note-se que as 3 (três) testemunhas arroladas pelo autor afirmaram que os moradores do local residiam por locação, inclusive o Sr. Gilson, mas sequer presenciaram a negociação entre o Sr. Gilson e o Sr. Ary, tampouco viram o contrato ou souberam dizer sobre o pagamento dos alugueres.

Documento eletrônico VDA59737440 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:51
Código de Controle do Documento: 1f8c90a1-d902-4c73-a69e-79f6f2ab8d76

Já a testemunha Ivonete relata que pagava aluguel, mas conhecia vários moradores que não pagavam, supondo se justificar no fato de que o Sr. Gilson teria entrado no imóvel sem qualquer benfeitoria e construído ali suas casas. De outro lado, a informante Marilene afirmou que residia no local sem pagar aluguel e que nunca o foi cobrado, sendo a mesma situação do Sr. Gilson. Veja-se que nenhuma das testemunhas ou informante conheceram os termos contratuais ou presenciaram sua assinatura ou as negociações firmadas entre as partes para afirmarem, de forma inequívoca, que as partes se comportavam, de fato, como locador e locatário e que havia cobrança e pagamento de alugueres de forma constante. Depreende-se dos autos que inexistem comprovantes de cobrança ou mesmo de pagamento de alugueres que pudessem demonstrar a existência de relação locatícia entre as partes. Portanto, observa-se que a autor não se desincumbiu do ônus de comprovar a existência fática da relação locatícia entre ele e o réu, o que afasta o dever de pagamento, bem como o direito de o autor pedir a desocupação do réu do imóvel, ainda mais em vista a procedência do pedido de usucapião, conforme se vê na sentença dos autos de usucapião em apenso. [...] O que se verificou nos autos é que o referido contrato, embora devidamente firmado entre as partes, não se perfectibilizou no mundo dos fatos, isto é, as partes contratantes não passaram a se comportar como se ele existisse, deixando-se de comprovar o maior indício de eficácia do mesmo: a cobrança de alugueres. Note-se que tal reconhecimento não implica de modo algum em contradição com a constatação anterior, na medida em que não se nega que o contrato foi firmado (plano da existência), o que afasta a alegação de nulidade, mas se demonstrou que o mesmo não se perfectibilizou (plano da eficácia), o que rechaça o pedido de despejo."

(...)

Os depoimentos colhidos em audiência de instrução e julgamento (movs. 137.1/137.5 dos autos de Despejo), apenas indicam que certas famílias pagavam alugueres e outras não. Aliás, nenhuma testemunha ou informante declarou que viram os apelados a efetuar qualquer pagamento a título de aluguel ou presenciaram o de cujus ou herdeiros cobrandolhes o pagamento de prestações locatícias ou solicitando o bem imóvel de volta em razão da inadimplência. Conforme bem concluiu a d. Magistrada, a inércia dos apelantes frente ao inadimplemento dos alugueres permite presumir que o contrato de locação tenha sido celebrado pró-forma, ou seja, com o intuito de evitar ulterior perda da propriedade por usucapião.

(...)

Segundo exposto pela d. Magistrada, restaram demonstrados os requisitos da usucapião nos seguintes termos: "A corroborar as alegações exordiais, para a demonstração do exercício da posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini dos autores, foram ouvidas em juízo 3 (três) testemunhas arroladas pela parte ré e uma testemunha e uma informante arrolada pela parte autora. Todos afirmaram que o Sr. Gilson e sua família passaram a residir no local em 1996, as primeiras testemunhas dizendo que o exercício da posse era em razão de contrato locatício, a testemunha arrolada pela parte autora relatando se tratar de locação sem que houvesse a cobrança de qualquer aluguel (ausência de locação de fato, portanto) e a informante afirmando inexistir locação, mas mera cessão da posse, a título gratuito. Os depoimentos prestados em juízo também indicam que foi o Sr. Gilson quem construiu as 3 (três) casas existentes no local, de modo que, quando iniciou o exercício de sua posse, nenhuma benfeitoria havia no local. O exercício da pose dos autores também foi comprovado pela matrícula de ligação de Sanepar em 27/02/1996 (mov. 1.13), bem como pelos comprovantes de residência desde 2006 (mov. 1.11). [...] **Depreende-se dos autos que inexistem comprovantes de cobrança ou mesmo de pagamento de alugueres que pudessem demonstrar a existência de relação locatícia entre as partes. [...]**

Ademais, as provas constantes nos autos não demonstram que houve pessoas reivindicando o imóvel para si antes da ação de despejo,

Documento eletrônico VDA59737440 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:51
Código de Controle do Documento: 1f8c90a1-d902-4c73-a69e-79f6f2ab8d76

tampouco que os autores não exerciam a posse com animus domini. Da mesma forma, o Município, o Estado e a União também demonstraram desinteresse na área que pudesse oferecer óbice ao pedido principal. Assim, verifica-se tratar de usucapião extraordinário, que é modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais, quais sejam, a posse mansa, pacífica e ininterrupta, exercida com animus dominie o decurso do prazo de 15 (quinze) anos, independente de justo título e boa-fé (art. 1.238 do CC). Portanto, necessária a comprovação da pela parte autora do exercício da posse sobre o imóvel pelo prazo de 15 (quinze) anos de forma mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini, isto é, com a intenção de dono, o que foi feito. Desta feita, diante de tal contexto, inexistindo óbices da União, Estado e Município, tampouco de quaisquer interessados, verifica-se que a parte autora demonstrou exercer a posse do bem há 28 (vinte e oito) anos, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini, o que preenche os requisitos legais de usucapião."

Necessário destacar que no tópico anterior foi examinada a questão referente à existência de contrato de locação, entretanto, conforme exposto, concluiu-se por sua ineficácia.

Não fosse isso, as testemunhas ouvidas em audiência de instrução de julgamento (movs. 137.1/137.5 – autos de Despejo), corroboraram o fato de que os apelados, após entrarem no lote em questão, construíram sua residência e mais as casas de seus filhos, passando todos a morar no mesmo terreno/lote.

Como exposto na r. decisão objurgada, os apelados acostaram ao feito "matrícula de ligação de Sanepar em 27.02.1996 (mov. 1.13), bem como pelos comprovantes de residência desde 2006 (mov. 1.11)", a corroborar o exercício da posse.

(...)

A tese de que a ocupação do bem imóvel pelos apelados se deu em razão de atos de mera tolerância do falecido Ary Mylla não procede. Nos autos se vislumbra que o apelado, após entrar no terreno, construiu 3 (três) casas, quais sejam, sua residência e a de seus filhos, sem qualquer oposição por parte dos apelantes. Dessa maneira, pode-se dizer que os apelados passaram a ocupar o bem imóvel com o aludido ânimo de donos, incorrendo em transmutação da natureza jurídica da posse. Ademais, necessário ressalvar o fato de que o apelado e sua família permaneceram morando no local sem pagar aluguel ou mesmo serem cobrados.

(...)

Tais fatos, não pagarem os alugueres e nunca terem sido cobrados para tal, além de construírem várias casas no mesmo lote sem qualquer insurgência, levaram os apelados a agir com se donos fossem do bem imóvel. Não se olvide que posteriormente, no ano de 2012, houve a elaboração de novo contrato de locação em que ocorreu a alteração do objeto, uma vez que foi incluso o termo 'casa em um lote'. Entretanto, tal fato, como já exposto no tópico anterior, leva a crer que os contratos foram celebrados com o intuito de evitar ulterior perda da propriedade pela usucapião. **Sendo assim, a posse que no início tinha a característica de subordinação, passou a ser exercida com ânimo de dono. Ademais, apenas houve oposição capaz de interromper o prazo da usucapião quando do ajuizamento da Ação de Despejo n.º 0005276-27.2019.8.16.0001, em 1.º de março de 2019. Logo, os apelantes quedaram inertes, permitindo a transposição do prazo para a aquisição originária da propriedade pela usucapião, sem, todavia, intentar oportunamente qualquer medida administrativa ou judicial (oposição à posse).** A propósito, este e. Tribunal de Justiça já firmou jurisprudência no sentido de que a ausência de pagamento do contrato de locação por anos configura sua extinção e enseja a configuração do instituto da supressio.

Documento eletrônico VDA59737440 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:51
Código de Controle do Documento: 1f8c90a1-d902-4c73-a69e-79f6f2ab8d76

(...)

Logo, as insurgências levantadas pelos apelantes não se coadunam com aquilo que restou demonstrado nos autos, vale dizer, restou demonstrado que durante todo o exercício possessório os apelados agiram com animus domini.

Da leitura dos trechos acima destacados denota-se que o Tribunal formou suas conclusões pelo preenchimento dos requisitos necessários à configuração da usucapião com base no substrato fático-probatório dos autos. Modificar esse entendimento exigiria, necessariamente, a reanálise das circunstâncias fático-probatórias, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/ STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO PLEITEADO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. PREQUESTIONAMENTO DOS ARTIGOS DE LEI TIDOS POR VULNERADOS NÃO EFETUADO. SÚMULA 211. PREQUESTIONAMENTO FICTO. CONDIÇÕES NÃO SATISFEITAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. COTEJO ANALÍTICO NÃO EFETUADO. NÃO PREENCHIMENTO DAS EXIGÊNCIAS PARA RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

6. A alteração do entendimento adotado pela Corte de origem - acerca da ausência dos requisitos para configuração da usucapião pretendida pelo recorrente - demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ. 7. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

8. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1308251/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/08/2019, DJe 20/08/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. INTERRUPÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. USUCAPIÃO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. SÚMULA 83 DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. As conclusões da Corte Estadual sobre a não caracterização da usucapião, não podem ser revistas por esta Corte Superior, pois demandaria, necessariamente, reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

Documento eletrônico VDA59737440 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:51
Código de Controle do Documento: 1f8c90a1-d902-4c73-a69e-79f6f2ab8d76

(AgInt no AREsp 1542609/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/03/2021, DJe 06/04/2021)

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59737440 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:51
Código de Controle do Documento: 1f8c90a1-d902-4c73-a69e-79f6f2ab8d76

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.194.539 / PR

Número Registro: 2026/0077297-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00052762720198160001 00061727320198160194 00301169120258160001 00459807220258160001
30116912025816000 45980722025816000 4598072202581600010006172732019816019
52762720198160001 61727320198160194

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ARY MYLLA - ESPÓLIO
REPR. POR	: OSMAR LUCIO MYLLA
ADVOGADOS	: PAULO AMBROSIO - PR020909
	PAULO AMBROSIO JUNIOR - PR107048
AGRAVADO	: GILSON STELE
AGRAVADO	: ELISABETE DE OLIVEIRA STELE
ADVOGADOS	: JULIANA GONÇALVES PUPO SZLACHTA - PR020925
	JANAINA MONTEIRO DO NASCIMENTO PIAZENTIN GONCALVES - PR021470

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ARY MYLLA - ESPÓLIO
AGRAVADO	: GILSON STELE
AGRAVADO	: ELISABETE DE OLIVEIRA STELE
ADVOGADOS	: JULIANA GONÇALVES PUPO SZLACHTA - PR020925

Documento eletrônico VDA60023882 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:59:20
Código de Controle do Documento: a33c22b5-f0a6-4d73-9461-78b061611d0c

JANAINA MONTEIRO DO NASCIMENTO PIAZENTIN GONCALVES - PR021470

INTERES. : OSMAR LUCIO MYLLA

ADVOGADOS : PAULO AMBROSIO - PR020909

PAULO AMBROSIO JUNIOR - PR107048

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023882 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:59:20
Código de Controle do Documento: a33c22b5-f0a6-4d73-9461-78b061611d0c