SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3198779 - MG (2026/0084622-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOSE DA FONSECA E SILVA
ADVOGADO	:	RANDOLPHO MARTINO JÚNIOR - MG072561
AGRAVADO	:	HERMINIO TEODORO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	MARIA DE FREITAS TEODORO - INVENTARIANTE
ADVOGADA	:	SUELY DE SOUZA COSTA - RJ108011

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. QUALIFICAÇÃO DA POSSE. *ANIMUS DOMINI.* OPOSIÇÃO FORMAL DO PROPRIETÁRIO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu especial em ação de usucapião extraordinária, discutindo-se os requisitos aquisitivos e alegado dissídio jurisprudencial.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) estão presentes os requisitos da usucapião extraordinária, à luz da posse mansa e pacífica com *animus domini*, moradia habitual e ausência de oposição eficaz; (ii) há dissídio jurisprudencial sobre a necessidade de ato inequívoco para inversão da posse e a eficácia da oposição formal para interromper o prazo aquisitivo.

3. Revisar as conclusões do acórdão recorrido acerca da existência de posse com *animus domini*, da ausência de oposição eficaz e do preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária demanda reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. A inadmissão do recurso especial com fundamento na alínea *a*, em virtude da vedação ao reexame fático-probatório, impede o conhecimento do dissídio jurisprudencial da alínea *c* quanto aos

Documento eletrônico VDA59535280 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 09:12:59
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 5ebdb4bb-8a0f-4112-8854-0a33cde5a4d2

mesmos dispositivos e teses.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59535280 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 09:12:59
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 5ebdb4bb-8a0f-4112-8854-0a33cde5a4d2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3198779 - MG (2026/0084622-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOSE DA FONSECA E SILVA
ADVOGADO	:	RANDOLPHO MARTINO JÚNIOR - MG072561
AGRAVADO	:	HERMINIO TEODORO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	MARIA DE FREITAS TEODORO - INVENTARIANTE
ADVOGADA	:	SUELY DE SOUZA COSTA - RJ108011

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. QUALIFICAÇÃO DA POSSE. *ANIMUS DOMINI.* OPOSIÇÃO FORMAL DO PROPRIETÁRIO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu especial em ação de usucapião extraordinária, discutindo-se os requisitos aquisitivos e alegado dissídio jurisprudencial.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) estão presentes os requisitos da usucapião extraordinária, à luz da posse mansa e pacífica com *animus domini*, moradia habitual e ausência de oposição eficaz; (ii) há dissídio jurisprudencial sobre a necessidade de ato inequívoco para inversão da posse e a eficácia da oposição formal para interromper o prazo aquisitivo.

3. Revisar as conclusões do acórdão recorrido acerca da existência de posse com *animus domini*, da ausência de oposição eficaz e do preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária demanda reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. A inadmissão do recurso especial com fundamento na alínea *a*, em virtude da vedação ao reexame fático-probatório, impede o conhecimento do dissídio jurisprudencial da alínea *c* quanto aos

Documento eletrônico VDA59144812 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 16:38:22
Código de Controle do Documento: d58f51a1-10a0-4d6d-b6a5-8740af4af485

mesmos dispositivos e teses.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOSÉ DA FONSECA E SILVA (JOSÉ) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – CONJUNTO PROBATÓRIO – TEMPO DE POSSE MANSA E PACÍFICA – ANIMUS DOMINI – REQUISITOS COMPROVADOS – SENTENÇA MANTIDA.*
> *- A usucapião é modo de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse da coisa em determinado tempo, exteriorizando sem oposição de terceiro, o ânimo de quem detenha o domínio.*
> *- O Código Civil estabelece o prazo para implementação da usucapião extraordinária, cujos requisitos a serem cumpridos são previstos pelo art. 1.238.*
> *- A ausência de oposição dos proprietários por mais de 15 anos, desde o falecimento do doador que detinha reserva de usufruto vitalício, reforça o direito à usucapião extraordinária.*
> *- Considerando que por meio das provas apresentadas a parte autora se desincumbiu do ônus de demonstrar os requisitos legais para a aquisição da propriedade, nos termos do artigo 373, inciso I, do CPC, a procedência do pedido é medida que se impõe.* (e-STJ, fl. 662)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 701-705).

Nas razões do agravo, JOSÉ apontou **(1)** não incidência do óbice da Súmula 7/STJ por se tratar de revaloração jurídica dos fatos; **(2)** cabimento e tempestividade do agravo, com distinção entre reexame de provas e qualificação jurídica; e **(3)** dissídio jurisprudencial com paradigmas do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Houve apresentação de contraminuta (e-STJ, fls. 806-812).

É o relatório.

VOTO

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.

Do recurso especial

Nas razões do recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, JOSÉ sustentou **(1)** violação dos arts. 1.203,

Documento eletrônico VDA59144812 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 16:38:22
Código de Controle do Documento: d58f51a1-10a0-4d6d-b6a5-8740af4af485

1.238 e 202, VI, do Código Civil, sob o argumento de que a posse teve origem precária, decorrente de parceria agrícola, não se tendo convertido em posse *ad usucapionem* (*animus domini*) sem a prática de ato inequívoco de oposição ao proprietário, bem como que a notificação extrajudicial encaminhada em 2004 e o boletim de ocorrência lavrado em 2016 configurariam manifestação formal de oposição apta a interromper o prazo aquisitivo da usucapião; e **(2)** existência de dissídio jurisprudencial em relação a acórdãos do Tribunal de Justiça de São Paulo, segundo os quais a inversão da natureza da posse exige ato inequívoco, sendo suficiente a oposição formal do proprietário para impedir ou interromper o curso da prescrição aquisitiva.

(1) Da usucapião

(2) Do dissídio jurisprudencial

JOSÉ apontou **(1)** violação dos arts. 1.203, 1.238 e 202, VI, do Código Civil, sob o argumento de que a posse, originada de parceria agrícola, era precária e não se converteu em posse ad usucapionem (*animus domini*) sem ato inequívoco, sendo que a notificação extrajudicial de 2004 e o boletim de ocorrência de 2016 interromperam o prazo aquisitivo; e **(2)** dissídio jurisprudencial com acórdãos do Tribunal de Justiça de São Paulo acerca da exigência de ato inequívoco para inversão da posse e da eficácia da oposição formal para interromper a prescrição aquisitiva.

Sobre o tema, o Tribunal consignou que a posse do HERMÍNIO teve início em razão de parceria agrícola firmada entre as partes, inexistindo prova de comodato verbal. Destacou, ainda, que, embora o JOSÉ tenha encaminhado notificação extrajudicial em 2004 e registrado boletim de ocorrência em 2016, o autor permaneceu no imóvel exercendo posse mansa, pacífica e com *animus domini*, utilizando-o como moradia habitual por período superior a dez anos, circunstância suficiente para o reconhecimento da usucapião extraordinária, conforme transcrição a seguir:

> *Nesse sentido, a usucapião extraordinária exige o prazo de 15 (quinze) anos, dispensando a presença dos requisitos justo título e boa-fé para sua configuração.*
> *Contudo, o prazo reduzir-se-á para 10 anos, se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.*
> *In casu, o apelante defende, em síntese, que a posse do autor é precária, vez que se origina de mera permissão, diante da relação de trabalho entre as partes até o ano de 2003, e que em 15 de setembro de 2004, o apelante notificou o apelado para deixar o imóvel, registrando boletim de ocorrência em 30 de julho de 2016, em virtude da reforma do telhado feito no imóvel, que foi realizada sem autorização do proprietário, ora apelante.*
> *Contudo, não há qualquer prova nos autos de que a posse do autor tenha perpetuado por meio de um contrato verbal de comodato.*

Documento eletrônico VDA59144812 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 16:38:22
Código de Controle do Documento: d58f51a1-10a0-4d6d-b6a5-8740af4af485

> *Pelo contrário, a prova apresentada demonstra que a posse teve início pela permissão do requerido, em razão da parceria agrícola, firmada entre as partes em 10/11/1985, quando o autor passou a residir no local.*
> *Contudo, em setembro de 2004, foi enviada uma notificação (ordem nº 122) na qual o requerido pleiteou a desocupação do imóvel, o que não foi cumprido pelo autor, permanecendo no local, desde a referida época, sem qualquer oposição, até o ano de 2016, quando o requerido registrou o Boletim de Ocorrência de ordem nº 40.*
> *Nesse norte, as testemunhas ouvidas em audiência de instrução e julgamento foram claras ao destacar a posse exercida pelo autor, capaz de gerar a usucapião, senão, veja-se:*
> *[...]*
> *Portanto, a posse pacífica do autor, com animus domini e sem oposição restou devidamente comprovada nos autos em período superior ao de dez anos estabelecido em lei para adquirir a propriedade por meio da usucapião extraordinária, conforme o p. u. do art. 1.238, do CC, já que foi demonstrado que o autor fez do imóvel sua moradia habitual.*
> *[...]*
> *Portanto, considerando que por meio das provas apresentadas o autor se desincumbiu do ônus de demonstrar os requisitos legais para a aquisição da propriedade, nos termos do artigo 373, inciso I, do CPC, a procedência do pedido é medida que se impõe, não havendo, portanto, o que ser reformado na sentença proferida pelo juízo a quo.* (e-STJ, fls. 667-669)

Assim, rever as conclusões sobre a existência de posse com *animus domini*, a ausência de oposição eficaz e o preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

Por fim, a inadmissão do recurso especial com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, em razão dos óbices sumulares, impede a apreciação do dissídio jurisprudencial previsto na alínea *c*, relativo aos mesmos dispositivos legais e teses jurídicas (AREsp n. 2.843.089/RN, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026).

Assim, o recurso não merece que dele se conheça.

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

MAJORO em 3% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de HERMÍNIO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59144812 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 16:38:22
Código de Controle do Documento: d58f51a1-10a0-4d6d-b6a5-8740af4af485

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.198.779 / MG

Número Registro: 2026/0084622-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000222698219005 50000358220218130685

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	: JOSE DA FONSECA E SILVA
ADVOGADO	: RANDOLPHO MARTINO JÚNIOR - MG072561
AGRAVADO	: HERMINIO TEODORO - ESPÓLIO
REPR. POR	: MARIA DE FREITAS TEODORO - INVENTARIANTE
ADVOGADA	: SUELY DE SOUZA COSTA - RJ108011
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

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 VDA59391924 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 00:57:11
Código de Controle do Documento: 94248330-63a3-44a3-8e4d-c584d28ecc55