SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3225537 - RJ (2026/0100252-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ARLINDO MONTEIRO FERNANDES
ADVOGADOS	:	REMI MARTINS RIBEIRO - RJ047151
		IVAN CAETANO VARELLA - RJ230670
AGRAVADO	:	FRANCISCO MONTEIRO FERNANDES - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	MARIA NATALIA PEDROTO FERNANDES
ADVOGADOS	:	ANDRÉ LEMOS DALLALANA - RJ146132
		PEDRO DOS SANTOS CLARINO - RJ224713
INTERES.	:	MARIA CORDEIRO DA SILVA

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. ALEGADA SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. EFEITO DEVOLUTIVO DA APELAÇÃO. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. POSSE PRECÁRIA. AUSÊNCIA DE ÂNIMO DE DONO. INDENIZAÇÃO E RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO MÍNIMA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A apelação devolve ao Tribunal de origem o conhecimento da matéria impugnada e de todas as questões suscitadas e debatidas no processo, ainda que não tenham sido julgadas por inteiro pela sentença (art. 1.013, parágrafos primeiro e segundo, do Código de Processo Civil). Afastada a premissa de quitação do preço que fundamentou a improcedência dos pedidos em primeiro grau, cabia ao órgão julgador de segundo grau apreciar as matérias de defesa remanescentes, inexistindo supressão de instância ou ofensa ao duplo grau de jurisdição.

2. A posse exercida pelo promitente comprador inadimplente é precária e destituída de ânimo de dono, não autorizando a aquisição do domínio por usucapião arguida em defesa.

3. Concluindo o tribunal de origem que a posse decorreu de mera permissão familiar e posterior contrato verbal descumprido, bem como que não houve comprovação documental mínima das benfeitorias alegadas, a modificação do julgado encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA61054510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/10/2026 19:56:19
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: c970195f-fe61-4c4b-8329-11b244766c24

4. O art. 489, parágrafo primeiro, inciso IV, do CPC não contém comando normativo apto a amparar a tese de supressão de instância ou violação de competência, atraindo a incidência da Súmula 284/STF.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA61054510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/10/2026 19:56:19
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: c970195f-fe61-4c4b-8329-11b244766c24

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3225537 - RJ (2026/0100252-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ARLINDO MONTEIRO FERNANDES
ADVOGADOS	:	REMI MARTINS RIBEIRO - RJ047151
		IVAN CAETANO VARELLA - RJ230670
AGRAVADO	:	FRANCISCO MONTEIRO FERNANDES - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	MARIA NATALIA PEDROTO FERNANDES
ADVOGADOS	:	ANDRÉ LEMOS DALLALANA - RJ146132
		PEDRO DOS SANTOS CLARINO - RJ224713
INTERES.	:	MARIA CORDEIRO DA SILVA

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. ALEGADA SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. EFEITO DEVOLUTIVO DA APELAÇÃO. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. POSSE PRECÁRIA. AUSÊNCIA DE ÂNIMO DE DONO. INDENIZAÇÃO E RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO MÍNIMA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A apelação devolve ao Tribunal de origem o conhecimento da matéria impugnada e de todas as questões suscitadas e debatidas no processo, ainda que não tenham sido julgadas por inteiro pela sentença (art. 1.013, parágrafos primeiro e segundo, do Código de Processo Civil). Afastada a premissa de quitação do preço que fundamentou a improcedência dos pedidos em primeiro grau, cabia ao órgão julgador de segundo grau apreciar as matérias de defesa remanescentes, inexistindo supressão de instância ou ofensa ao duplo grau de jurisdição.

2. A posse exercida pelo promitente comprador inadimplente é precária e destituída de ânimo de dono, não autorizando a aquisição do domínio por usucapião arguida em defesa.

3. Concluindo o tribunal de origem que a posse decorreu de mera permissão familiar e posterior contrato verbal descumprido, bem como que não houve comprovação documental mínima das benfeitorias alegadas, a modificação do julgado encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA60734461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:47
Código de Controle do Documento: d01d1670-db0c-40cb-a865-23ef47825818

4. O art. 489, parágrafo primeiro, inciso IV, do CPC não contém comando normativo apto a amparar a tese de supressão de instância ou violação de competência, atraindo a incidência da Súmula 284/STF.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Arlindo Monteiro Fernandes (fls. 591-602) contra a decisão singular de fls. 583-587, que negou provimento ao agravo interno antecedente, mantendo o não conhecimento do agravo em recurso especial com amparo no art. 932, inciso III, do Código de Processo Civil e na Súmula 182 do Superior Tribunal de Justiça, bem como na incidência da Súmula 7 do STJ e da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

Nas razões do presente agravo interno (fls. 591-601), o agravante sustenta, em síntese, que não pretende o reexame do acervo fático-probatório, o que afastaria o óbice da Súmula 7 do STJ, mas sim a correta aplicação do direito federal diante da ocorrência de vício de procedimento consubstanciado na supressão de instância. Tal alegação afasta o óbice da Súmula 7 do STJ, pois busca a correta aplicação do direito federal. Alega que o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao dar provimento à apelação dos autores e acolher parcialmente os embargos de declaração para julgar as matérias de defesa consistentes na exceção de usucapião, indenização e retenção por benfeitorias, suprimiu a fase probatória que havia sido instaurada em primeira instância, violando os princípios do devido processo legal, do contraditório, da ampla defesa e do duplo grau de jurisdição. Afirma que a sentença de primeiro grau havia julgado os pedidos improcedentes antes da realização da audiência de instrução e da perícia técnica deferidas no saneador, motivo pelo qual os autos deveriam ter retornado ao juízo de origem. Aduz violação dos arts. 489, parágrafo primeiro, inciso IV, do CPC, e 1.200, 1.219 e 1.220 do Código Civil, insistindo no direito à conversão da posse em propriedade e na indenização com retenção pelas melhorias introduzidas no imóvel ao longo de mais de cinquenta anos de ocupação. Requer a reconsideração da decisão ou a submissão do feito ao Colegiado para que seja provido o recurso especial.

Foi apresentada impugnação ao agravo interno pelo Espólio de Francisco Monteiro Fernandes e por Maria Natalia Pedroto Fernandes (fls. 606-610), na qual sustentam a ausência de dialeticidade do recurso, por mera reiteração das razões anteriores, a incidência da Súmula 7 do STJ diante da necessidade de incursão no acervo probatório para verificar a posse e as benfeitorias, a inexistência de supressão de instância por força da ampla devolutividade da apelação (art. 1.013, parágrafos primeiro e segundo, do Código de Processo Civil) e a litigância de má-fé da parte agravante. Pugnam pelo não provimento do recurso e pela aplicação da penalidade legal.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA60734461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:47
Código de Controle do Documento: d01d1670-db0c-40cb-a865-23ef47825818

VOTO

O juízo de primeira instância (fls. 269-272) julgou improcedentes os pedidos formulados na ação de rescisão de contrato cumulada com reintegração de posse ajuizada pelo Espólio de Francisco Monteiro Fernandes e Maria Natalia Pedroto Fernandes, sob a premissa de que a quitação do preço estaria demonstrada em virtude de partilha homologada em anterior ação de dissolução de união estável do réu com terceira pessoa.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgamento unânime proferido pela Décima Primeira Câmara de Direito Privado (fls. 368-380), deu provimento à apelação dos autores para declarar a rescisão da promessa verbal de compra e venda e determinar a reintegração na posse do imóvel, assentando que a inexistência de quitação integral do preço constituía matéria acobertada pela coisa julgada formada na ação possessória antecedente autuada sob o número 0002201-14.2015.8.19.0202, que tramitou entre as mesmas partes.

Opostos embargos de declaração pelo réu (fls. 383-390), o Tribunal de origem deu parcial provimento aos embargos (fls. 407-412) exclusivamente para suprir a omissão relativa às teses de usucapião defensiva e direito de retenção por benfeitorias, rejeitando-as no mérito sem conferir efeitos modificativos ao julgado.

Assim posta a questão, passo ao exame do agravo interno.

A pretensão do agravante não reúne condições de acolhimento, devendo ser mantida a decisão singular em seus exatos termos.

Em primeiro lugar, no que concerne à alegada afronta ao art. 489, parágrafo primeiro, inciso IV, do Código de Processo Civil, sob a alegação de que o Tribunal de origem teria incorrido em supressão de instância e cerceamento de defesa ao julgar diretamente as teses subsidiárias de usucapião e benfeitorias, cumpre registrar que o dispositivo indicado cuida dos elementos essenciais e da fundamentação das decisões judiciais, não possuindo comando normativo suficiente para disciplinar a competência funcional ou a profundidade do efeito devolutivo da apelação. Aplica-se, no ponto, por analogia, a Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, em razão da deficiência na fundamentação do recurso especial.

Ademais, não se verifica a ocorrência de vício de procedimento ou supressão de instância no julgamento realizado pela Corte estadual. Por força do efeito devolutivo da apelação, consagrado no art. 1.013, parágrafos primeiro e segundo, do Código de Processo Civil, a devolução da matéria ao tribunal abrange todas as questões suscitadas e discutidas no processo, ainda que não tenham sido julgadas por inteiro na sentença.

Na hipótese em exame, tendo o magistrado de primeiro grau julgado improcedente a pretensão de rescisão contratual com amparo no reconhecimento do pagamento integral, as matérias subsidiárias deduzidas na contestação, concernentes à exceção de usucapião e à indenização com retenção por benfeitorias, ficaram

Documento eletrônico VDA60734461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:47
Código de Controle do Documento: d01d1670-db0c-40cb-a865-23ef47825818

logicamente prejudicadas naquela oportunidade. Ao reformar a sentença para reconhecer o inadimplemento e decretar a resolução do negócio jurídico, incumbia ao órgão de segundo grau examinar as matérias de defesa não apreciadas na origem, procedimento que assegura a integridade da prestação jurisdicional e a observância do art. 489 do diploma processual civil.

Em segundo lugar, a análise das alegações de violação dos arts. 1.200, 1.219 e 1.220 do Código Civil encontra óbice intransponível na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

O Tribunal de Justiça de origem, após aprofundada análise dos elementos de fato e de prova coligidos aos autos, concluiu expressamente que a ocupação do imóvel pelo agravante decorreu inicialmente de mera permissão e tolerância de seu irmão no contexto de comodato verbal familiar e, a partir de 1996, de promessa verbal de compra e venda cujo preço avençado não foi quitado, tendo havido apenas o pagamento do sinal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), de um total acordado de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

Conforme assentado no acórdão dos embargos de declaração (fls. 410-412), a posse do promitente comprador que descumpre a obrigação de integralizar o preço possui natureza precária, sendo destituída de ânimo de dono, circunstância que impede a aquisição originária pela usucapião arguida em defesa com base no art. 1.238 do Código Civil e na Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal. O julgado regional também destacou que não houve comprovação de atos de interversão da posse comunicados ao proprietário, bem como que a outorga de procuração com poderes de venda a terceiros em 2008 apenas ratificou a titularidade do domínio em favor dos autores.

Da mesma forma, quanto ao pleito de indenização e retenção por benfeitorias, o Tribunal estadual constatou que a natureza precária da posse afasta o direito alegado, ressaltando ainda a ausência de demonstração mínima de despesas, recibos ou notas fiscais relativas às alegadas obras que pudessem justificar a dilação probatória ou a apuração pericial (fls. 410-412 e 585-586).

A alteração dessas conclusões para reconhecer a existência de posse justa com ânimo de dono, a configuração dos requisitos da usucapião ou a realização de benfeitorias indenizáveis exigiria, necessariamente, a reapreciação de todo o conjunto fático e probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

Por fim, quanto ao pedido formulado nas contrarrazões para aplicação de multa por litigância de má-fé, verifica-se que a interposição do agravo interno traduz o exercício do direito de recorrer assegurado pela legislação processual, não ficando evidenciado dolo processual específico ou conduta procrastinatória manifesta a justificar a incidência das penalidades dos arts. 80, 81 ou 1.021, parágrafo quarto, do Código de Processo Civil.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA60734461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:47
Código de Controle do Documento: d01d1670-db0c-40cb-a865-23ef47825818

É como voto.

Documento eletrônico VDA60734461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:47
Código de Controle do Documento: d01d1670-db0c-40cb-a865-23ef47825818

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 3.225.537 / RJ

Número Registro: 2026/0100252-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00032788220208190202 202624501172 32788220208190202

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator do AgInt no AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA CORDEIRO DA SILVA
AGRAVANTE : ARLINDO MONTEIRO FERNANDES
ADVOGADOS : REMI MARTINS RIBEIRO - RJ047151
IVAN CAETANO VARELLA - RJ230670
AGRAVADO : FRANCISCO MONTEIRO FERNANDES - ESPÓLIO
AGRAVADO : MARIA NATALIA PEDROTO FERNANDES
ADVOGADOS : ANDRÉ LEMOS DALLALANA - RJ146132
PEDRO DOS SANTOS CLARINO - RJ224713

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ARLINDO MONTEIRO FERNANDES
ADVOGADOS : REMI MARTINS RIBEIRO - RJ047151
IVAN CAETANO VARELLA - RJ230670
AGRAVADO : FRANCISCO MONTEIRO FERNANDES - ESPÓLIO
AGRAVADO : MARIA NATALIA PEDROTO FERNANDES
ADVOGADOS : ANDRÉ LEMOS DALLALANA - RJ146132
PEDRO DOS SANTOS CLARINO - RJ224713

Documento eletrônico VDA61046487 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:40:47
Código de Controle do Documento: 4ee6e81e-55b6-4032-b1dd-54ecc1ce40a9

INTERES. : MARIA CORDEIRO DA SILVA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61046487 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:40:47
Código de Controle do Documento: 4ee6e81e-55b6-4032-b1dd-54ecc1ce40a9