SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3213807 - GO (2026/0113169-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ROSIMEIRE JOSE MENDANHA ESPINDOLA
ADVOGADOS	:	GEOZADAK ALMEIDA CARDOSO - GO017185
		PAULO ROBERTO DOS SANTOS JUNIOR - GO041359
AGRAVADO	:	SILVIA GOMES DE SOUZA
ADVOGADOS	:	ROBERTO RIBEIRO DOS REIS - GO043203
		SEBASTIANA PINHEIRO FERRO - GO049236

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. PRESENÇA DOS REQUISITOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O egrégio Tribunal *a quo*, após o exame acurado do acervo probatório, concluiu pela configuração dos requisitos da usucapião em favor da agravada, reconhecendo o exercício de posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* pelo lapso temporal exigido em lei, afastando, por conseguinte, a alegação de posse precária e a pretensão da agravante à imissão na posse.

2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a posse justa da agravada, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação da Súmula 7 do STJ.

3. 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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Documento eletrônico VDA59735099 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/09/2026 17:03:38
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 1ffa0c3c-87a2-4c4b-8cc7-caf7f7fe2ebd

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA59735099 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/09/2026 17:03:38
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 1ffa0c3c-87a2-4c4b-8cc7-caf7f7fe2ebd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3213807 - GO (2026/0113169-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ROSIMEIRE JOSE MENDANHA ESPINDOLA
ADVOGADOS	:	GEOZADAK ALMEIDA CARDOSO - GO017185
		PAULO ROBERTO DOS SANTOS JUNIOR - GO041359
AGRAVADO	:	SILVIA GOMES DE SOUZA
ADVOGADOS	:	ROBERTO RIBEIRO DOS REIS - GO043203
		SEBASTIANA PINHEIRO FERRO - GO049236

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. PRESENÇA DOS REQUISITOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O egrégio Tribunal *a quo*, após o exame acurado do acervo probatório, concluiu pela configuração dos requisitos da usucapião em favor da agravada, reconhecendo o exercício de posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* pelo lapso temporal exigido em lei, afastando, por conseguinte, a alegação de posse precária e a pretensão da agravante à imissão na posse.

2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a posse justa da agravada, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno, interposto por **ROSIMEIRE JOSÉ MENDANHA ESPÍNDOLA**, contra decisão proferida pelo em. Ministro Presidente do STJ, às fls. 369-372, que não conheceu do agravo em recurso especial em razão do óbice da Súmula 7 do STJ e ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese, a inaplicabilidade do óbice sumular e a comprovação do dissídio, além de reiterar o mérito recursal.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 125-127, sustentando a inadmissibilidade do recurso.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA59326147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:09:17
Código de Controle do Documento: 302f4efd-0d31-4093-b8f1-87c5112784d6

VOTO

A presente irresignação não merece prosperar, devendo ser confirmada a decisão proferida pelo em. Ministro Presidente do STJ.

Extrai-se dos autos que, na origem, a agravante alegou ter adquirido, em 26 de setembro de 2022, por Escritura Pública de Compra e Venda, imóvel situado na Rua Saracá, Quadra 47, Lote 03, Setor Vila Alzira, e que a agravada permaneceu na posse do bem de forma ilegítima, por ter "vivido de favor" no imóvel de sua genitora, mesmo após notificação extrajudicial em 5 de setembro de 2022 para desocupação. Propôs ação de imissão de posse com pedido de tutela de urgência, e, de forma alternativa, requereu a fixação de aluguel mensal de R$ 1.000,00 a partir da notificação, atribuindo à causa o valor de R$ 130.000,00.

A sentença julgou improcedentes os pedidos, por entender que, além do título de domínio, seria indispensável demonstrar a posse injusta da ré, o que não ocorreu. Fundamentou que a agravada exerceu posse legítima e de boa-fé por mais de 20 anos, com pagamento de IPTU, realização de benfeitorias e reconhecimento público, à luz dos arts. 1.228 e 1.196 do CC, e do art. 487, I, do CPC. Condenou a autora em custas e honorários de 10% sobre o valor da causa (fls. 244-247).

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento ao recurso, nos termos do acórdão assim ementado:

> "*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. PROPRIEDADE FORMAL VERSUS POSSE COM ÂNIMO DE DOMÍNIO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA ALEGADA COMO MATÉRIA DE DEFESA. POSSE INJUSTA NÃO CONFIGURADA. RECURSO DESPROVIDO.*
> *I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível interposta contra sentença proferida nos autos da ação de imissão na posse, na qual o magistrado de origem reconheceu a posse legítima da parte ré e julgou improcedente o pedido de imissão formulado pela autora, ora apelante.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em verificar se a posse exercida pela apelada configura-se como injusta, a justificar a procedência do pedido de imissão na posse com base em título de propriedade formal.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A ação de imissão na posse tem natureza petitória e exige, além da comprovação da titularidade do domínio, a demonstração de que a posse exercida pelo réu é injusta, conforme previsto no art. 1.228 do Código Civil. 4. A exceção de usucapião, conforme autorizada pela Súmula 237 do STF, é admissível como matéria de defesa e, quando comprovada, afasta a alegação de posse injusta, inviabilizando o pedido de imissão na posse. 5. A apelada apresentou documentos robustos, como comprovantes antigos de IPTU, vídeos das benfeitorias no imóvel e prova testemunhal uníssona, demonstrando posse mansa, pacífica, contínua e com animus domini há mais de 20 anos, preenchendo os requisitos do art. 1.238 do Código Civil para a usucapião extraordinária. 6. A alegação de posse precária decorrente de comodato verbal não se sustenta diante das provas produzidas, que revelam exercício da posse com características próprias de domínio, inclusive com reconhecimento público por parte da vizinhança. 7. O depoimento contraditório da genitora da apelada, que participou da venda formal do imóvel, fragiliza a tese da apelante, ao admitir ignorância sobre o adimplemento das obrigações do imóvel e demonstrar que a posse e os encargos foram, de fato, assumidos pela apelada.*

Documento eletrônico VDA59326147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:09:17
Código de Controle do Documento: 302f4efd-0d31-4093-b8f1-87c5112784d6

> *IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Recurso conhecido e desprovido. Tese de julgamento: " A posse exercida com animus domini, de forma pública, contínua e pacífica por mais de 20 anos, acompanhada de atos típicos de proprietário, como pagamento de tributos e realização de benfeitorias, afasta a configuração de posse injusta e impede o acolhimento de pedido de imissão na posse, ainda que o autor detenha título de domínio." Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.228 e 1.238; CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula 237; TJGO, AI nº 5040174-67.2024.8.09.0011, Rel. Des. Breno Caiado; TJGO, AC nº 5490718-48.2020.8.09.0006, Rel. Des. Carlos Roberto Fávaro. TJ-SP, Apelação Cível nº 1019764-64.2024.8.26.0405, Rel. Des. Carlos Castilho Aguiar França, j. 03.02.2025 e STJ, AgInt no AREsp 1689624/GO, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 15.03.2021, DJe 07.04.2021.*" (fls. 299-300)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.208 do CC, pois teria havido equivocada aplicação do dispositivo ao reconhecer posse com *animus domini* em contexto de mera permissão/tolerância familiar (comodato verbal), em que atos como pagamento de IPTU e benfeitorias não induziriam posse *ad usucapionem*; e

(ii) art. 1.228 do CC, porque teria sido indevidamente afastado o direito de a proprietária reaver a coisa de quem a possuísse injustamente, já que a ocupante, notificada para desocupar, permaneceria em posse precária, que se tornaria injusta após a recusa.

A decisão da Presidência aplicou o óbice da Súmula 7 do STJ, "*porquanto o acolhimento da pretensão recursal demandaria, indubitavelmente, o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos*".

Nas razões do agravo interno, a agravante sustenta que, "*Ainda que sejam integralmente preservadas todas as premissas fáticas do acórdão recorrido [...] permanece a questão exclusivamente jurídica acerca da suficiência desses elementos para caracterizar a interversão da posse à luz do ordenamento civil*" (fl. 376).

Sobre a questão, o Tribunal de origem negou provimento à apelação, reafirmando que a ação de imissão de posse exige comprovação do domínio e da posse injusta, nos termos da fundamentação abaixo transcrita:

> *"Conforme relatado, trata-se de recurso de apelação cível interposto por ROSIMEIRE JOSÉ MENDANHA ESPÍNDOLA contra a sentença prolatada pelo Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Aparecida de Goiânia, Dr. Paulo Henrique Silva Lopes Feitosa, nos autos da Ação de Imissão na Posse ajuizada em desfavor de SILVIA GOMES DE SOUZA.*
> *Em suas razões recursais (mov. 80), a apelante sustenta, em suma, o equívoco da sentença ao considerar a posse da apelada como legítima e de boa-fé. Argumenta que a ocupação decorreu de mera permissão e tolerância familiar (comodato verbal), o que caracteriza posse precária e não induz animus domini para fins de usucapião.* ***Defende que, a partir da notificação para desocupação, a posse tornou-se injusta, autorizando a procedência do pedido de imissão na posse com base em seu justo título de propriedade****. Requer a reforma integral da sentença para que seus pedidos sejam julgados procedentes, com a consequente imissão na posse do imóvel e,*

Documento eletrônico VDA59326147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:09:17
Código de Controle do Documento: 302f4efd-0d31-4093-b8f1-87c5112784d6

subsidiariamente, a condenação da apelada ao pagamento de aluguéis pela fruição indevida do bem.
Delimitada a matéria recursal, passa-se à análise da questão controvertida.
A controvérsia recursal cinge-se em verificar se o título de propriedade da apelante se sobrepõe ao direito de posse exercido pela apelada, que arguiu, como matéria de defesa, a aquisição do imóvel por usucapião.
A ação de imissão na posse, de natureza petitória, fundamenta-se no direito de propriedade e visa a conferir ao titular do domínio a posse direta do bem, da qual está privado. *Para seu acolhimento, são necessários dois requisitos essenciais: a comprovação do título de domínio sobre o imóvel e a demonstração de que a posse exercida pelo réu é injusta, ou seja, desprovida de causa jurídica que a ampare, nos termos do art. 1.228 do Código Civil.*
No caso em tela, embora a apelante tenha comprovado seu domínio por meio da Escritura Pública de Compra e Venda, a sua pretensão esbarra na robusta tese de defesa apresentada pela apelada, qual seja, a exceção de usucapião, plenamente admitida pela Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal. Uma vez configurada a aquisição originária da propriedade pela usucapião, a posse do ocupante deixa de ser injusta, tornando-se um óbice intransponível ao pleito petitório.
Compulsando detidamente os autos, verifica-se que o magistrado sentenciante analisou com acerto o conjunto fático-probatório, que efetivamente favorece a tese da apelada. A ***documentação por ela apresentada demonstra, de forma inequívoca, o exercício da posse com animus domini. Os comprovantes de pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que remontam há vários anos, são atos que exteriorizam a intenção de ser dona, pois revelam o cumprimento de obrigações inerentes ao proprietário do imóvel.***
Ademais, os vídeos colacionados demonstraram as benfeitorias realizadas no local, como a construção de um salão de beleza para o exercício de sua atividade profissional, reforçam a convicção de que a apelada não ocupava o imóvel por mera liberalidade, mas sim como se seu fosse, investindo e conferindo função social à propriedade.
A prova testemunhal, por sua vez, foi crucial e uníssona ao corroborar que a apelada reside no imóvel de forma pública, contínua e pacífica há mais de 20 (vinte) anos, sendo reconhecida pela vizinhança como a verdadeira proprietária. Tal lapso temporal supera com folga o prazo exigido para a usucapião extraordinária, previsto no art. 1.238 do Código Civil.
Merece destaque, ainda, a fragilidade e a contradição no depoimento da genitora da ré, Sra. Rita de Cássia, que figurou como vendedora no negócio jurídico firmado com a apelante. Embora tenha afirmado inicialmente que arcava com todas as despesas do imóvel, posteriormente admitiu ter sido surpreendida com a existência de parcelas do financiamento em atraso, declarando que "achava que minha filha estava pagando". Essa inconsistência, somada às demais provas, faz crer que a responsabilidade financeira pelo bem era, de fato, da apelada, o que descaracteriza a alegada posse precária e fortalece a tese de animus domini.
Dessa forma, ***o conjunto probatório é robusto o suficiente para afastar a alegação de que a posse da apelada decorria de mero comodato verbal.*** *A longa duração da posse, o pagamento de tributos, a realização de benfeitorias e o reconhecimento público de sua condição de proprietária são incompatíveis com a figura de quem ocupa um imóvel a título precário e por simples tolerância.*
[...]
Assim, tendo a apelada comprovado os fatos impeditivos do direito da apelante, a manutenção da sentença é medida que se impõe." (fls. 301-304)

Do excerto transcrito, constata-se que o egrégio Tribunal a *quo*, após o exame acurado do acervo probatório, concluiu pela configuração dos requisitos da usucapião em favor da apelada, reconhecendo o exercício de posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini*

Documento eletrônico VDA59326147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:09:17
Código de Controle do Documento: 302f4efd-0d31-4093-b8f1-87c5112784d6

pelo lapso temporal exigido em lei, afastando, por conseguinte, a alegação de posse precária e a pretensão da recorrente à imissão na posse.

Dessa forma, a modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a posse justa da agravada, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação da Súmula 7 do STJ.

Quanto ao dissídio jurisprudencial, é sabido que os óbices impostos ao recurso especial interposto com base na alínea "a" do permissivo constitucional prejudicam a análise do recurso especial interposto com base na alínea "c".

Com essas considerações, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59326147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:09:17
Código de Controle do Documento: 302f4efd-0d31-4093-b8f1-87c5112784d6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.213.807 / GO

Número Registro: 2026/0113169-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
568763991 56876399120228090011

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROSIMEIRE JOSE MENDANHA ESPINDOLA
ADVOGADOS : GEOZADAK ALMEIDA CARDOSO - GO017185
PAULO ROBERTO DOS SANTOS JUNIOR - GO041359
AGRAVADO : SILVIA GOMES DE SOUZA
ADVOGADOS : ROBERTO RIBEIRO DOS REIS - GO043203
SEBASTIANA PINHEIRO FERRO - GO049236

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ROSIMEIRE JOSE MENDANHA ESPINDOLA
ADVOGADOS : GEOZADAK ALMEIDA CARDOSO - GO017185
PAULO ROBERTO DOS SANTOS JUNIOR - GO041359
AGRAVADO : SILVIA GOMES DE SOUZA
ADVOGADOS : ROBERTO RIBEIRO DOS REIS - GO043203
SEBASTIANA PINHEIRO FERRO - GO049236

Documento eletrônico VDA59619310 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:38:40
Código de Controle do Documento: d7bb6631-136f-4ccb-a13e-30bf02dcbbd2

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59619310 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:38:40
Código de Controle do Documento: d7bb6631-136f-4ccb-a13e-30bf02dcbbd2