



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1902942 - DF (2020/0283816-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **UP GRANDE COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720**
RAFAEL DE ALENCAR ARARIPE CARNEIRO - DF025120
MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
LEONARDO ALMEIDA LAGE - DF043401
CARLOS ALBERTO ROSAL DE ÁVILA - DF055905
FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
LETÍCIA DE AMORIM SANTOS - DF073623
AUGUSTO OLIVEIRA MENDONCA DE CARVALHO - DF075343
RECORRIDO : **GILBERTO CALDEIRA LANDIM**
RECORRIDO : **LÚCIA MARIA O. LANDIM**
ADVOGADO : **RICARDO LUIZ WRIGHT MINUSSI MACEDO - DF053371**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO DE IMÓVEL IRREGULAR. PRESCRIÇÃO DE INDENIZAÇÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que julgou procedente o pedido de usucapião de imóvel localizado em loteamento irregular, reformando sentença que havia julgado parcialmente procedente ação reivindicatória.
2. A sentença de primeiro grau condicionou a imissão na posse ao pagamento de indenização pelas edificações realizadas no imóvel, facultando à parte ré a aquisição da terra nua, caso o valor das edificações fosse inferior ao valor comercial do terreno.
3. O acórdão recorrido reconheceu a prescrição do pedido indenizatório, considerando como termo inicial a regularização do parcelamento com a publicação de decreto governamental.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível a aquisição da propriedade por usucapião de fração não individualizada de imóvel sem o registro próprio no Registro de Imóveis.

5. A questão subsidiária em discussão é saber se o prazo prescricional para pleitear a indenização pelos gastos realizados com a regularização fundiária do parcelamento é de três anos, contados do efetivo registro do parcelamento do solo no Registro de Imóveis ou da data de sua aprovação pelo Poder Público.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A jurisprudência do STJ já assentou a possibilidade de aquisição de imóveis irregulares por usucapião, mesmo sem o registro próprio, conforme o Tema repetitivo 1.025.

7. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, aplicando-se à espécie a Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

8. Quanto ao pedido subsidiário, não houve o necessário prequestionamento da tese jurídica sobre o termo inicial da prescrição para pleitear a indenização, atraindo a aplicação das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. É possível a aquisição de imóveis irregulares por usucapião, mesmo sem o registro próprio no Registro de Imóveis. 2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial quanto à prescrição de indenização por regularização fundiária".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, arts. 2º e 3º; Código Civil, art. 1.238; Lei n. 6.015/1973, art. 167, I, 28; Código Civil, art. 206, §3º, IV e V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.818.564/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, julgado em 9/6/2021; STJ, Súmula 83; STJ, Súmula 211; STF, Súmula 282.

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 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de julho de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1902942 - DF (2020/0283816-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **UP GRANDE COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720**
RAFAEL DE ALENCAR ARARIPE CARNEIRO - DF025120
MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
LEONARDO ALMEIDA LAGE - DF043401
CARLOS ALBERTO ROSAL DE ÁVILA - DF055905
FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
LETÍCIA DE AMORIM SANTOS - DF073623
AUGUSTO OLIVEIRA MENDONCA DE CARVALHO - DF075343
RECORRIDO : **GILBERTO CALDEIRA LANDIM**
RECORRIDO : **LÚCIA MARIA O. LANDIM**
ADVOGADO : **RICARDO LUIZ WRIGHT MINUSSI MACEDO - DF053371**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO DE IMÓVEL IRREGULAR. PRESCRIÇÃO DE INDENIZAÇÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que julgou procedente o pedido de usucapião de imóvel localizado em loteamento irregular, reformando sentença que havia julgado parcialmente procedente ação reivindicatória.
2. A sentença de primeiro grau condicionou a imissão na posse ao pagamento de indenização pelas edificações realizadas no imóvel, facultando à parte ré a aquisição da terra nua, caso o valor das edificações fosse inferior ao valor comercial do terreno.
3. O acórdão recorrido reconheceu a prescrição do pedido indenizatório, considerando como termo inicial a regularização do parcelamento com a publicação de decreto governamental.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível a aquisição da propriedade por usucapião de fração não individualizada de imóvel sem o registro próprio no Registro de Imóveis.

5. A questão subsidiária em discussão é saber se o prazo prescricional para pleitear a indenização pelos gastos realizados com a regularização fundiária do parcelamento é de três anos, contados do efetivo registro do parcelamento do solo no Registro de Imóveis ou da data de sua aprovação pelo Poder Público.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A jurisprudência do STJ já assentou a possibilidade de aquisição de imóveis irregulares por usucapião, mesmo sem o registro próprio, conforme o Tema repetitivo 1.025.

7. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, aplicando-se à espécie a Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

8. Quanto ao pedido subsidiário, não houve o necessário prequestionamento da tese jurídica sobre o termo inicial da prescrição para pleitear a indenização, atraindo a aplicação das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. É possível a aquisição de imóveis irregulares por usucapião, mesmo sem o registro próprio no Registro de Imóveis. 2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial quanto à prescrição de indenização por regularização fundiária".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, arts. 2º e 3º; Código Civil, art. 1.238; Lei n. 6.015/1973, art. 167, I, 28; Código Civil, art. 206, §3º, IV e V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.818.564/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, julgado em 9/6/2021; STJ, Súmula 83; STJ, Súmula 211; STF, Súmula 282.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto por UP GRANDE COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal assim ementado (fl. 2.216):

APELAÇÕES CÍVEIS. REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO. IMÓVEL PARTICULAR LOCALIZADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR, POSTERIORMENTE ADQUIRIDO E REGULARIZADO POR EMPRESA URBANIZADORA. IRREGULARIDADE REGISTRAL E URBANÍSTICA. PROTESTOS JUDICIAIS.

1. Apelações interpostas em face da sentença que, nos autos de ação reivindicatória, julgou parcialmente procedente o pedido inicial para imitar a autora na posse do imóvel descrito na exordial, condicionando a expedição do mandado de imissão de posse ao pagamento de indenização por todas as edificações realizadas no bem, a ser apurado em liquidação por arbitramento. Em seguida, facultou à parte ré a aquisição da terra nua, caso o valor seja inferior ao valor das edificações, ficando este limitado ao valor comercial do terreno, conforme praticado pela autora. Por fim, julgou improcedente o pedido contraposto de declaração de usucapião, formulados pelos requeridos.

2. O debate acerca da aquisição da propriedade aparenta estar em um degrau distinto daquele concernente à sua destinação. Apesar de relacionados, cada exame possui objeto próprio: não se pode confundir a aquisição de propriedade (titulação) com a sua regularização (urbanização).

3. A regularização urbanística ou notarial – não contemplada pela legislação pertinente como requisito essencial à configuração da usucapião – não representa óbice à fluência do prazo prescricional para a pretensão autoral.

4. Conquanto incontestada a possibilidade de interrupção do prazo prescricional pela realização de protesto judicial – providência derivada do disposto no artigo 202 do Código Civil –, é certo que o propósito interruptivo resta absolutamente desvirtuado quando promovido em desfavor de terceiro não ocupante do imóvel.

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se firmado no sentido de que o protesto, mesmo em sede judicial, somente figura como elemento apto a interromper o prazo prescricional quando manifestamente declarada tal finalidade. Nada obstante, a adoção de edital genérico, quando era possível identificar os posseiros, não atende ao propósito interruptivo.

6. Tendo os requeridos demonstrado a posse do imóvel, utilizando-o como sua moradia, sem interrupção nem oposição, e considerando que a presente ação reivindicatória fora ajuizada após o decurso do prazo prescricional, depreende-se o enquadramento do caso concreto ao disposto no artigo 1.238, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

7. Recurso dos réus provido. Recurso da autora prejudicado.

Houve interposição de embargos de declaração, conhecidos e providos em parte, sem alterar o acórdão do recurso de apelação, com julgamento que recebeu a seguinte ementa (fls. 2.263-2.264):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO. IMÓVEIS PARTICULARES. REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO URBANO. OMISSÕES E OBSCURIDADES. ACLARATÓRIOS PACIALMENTE ACOLHIDOS. VÍCIO SANADO. SEM MODIFICAÇÃO DO JULGADO.

1. Embargos de declaração opostos em face do acórdão que, por unanimidade, deu provimento ao recurso interposto pelos requeridos para reformar a sentença e julgar procedente o pedido de aquisição da propriedade do imóvel por usucapião — matéria suscitada na peça defensiva. Por conseguinte, julgou prejudicado o recurso interposto pela demandante.

2. Nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração configuram recurso de fundamentação vinculada, mostrando-se imprescindível que a parte demonstre a existência de erro material, contradição, omissão ou obscuridade.

3. Se o aresto expõe de forma concatenada e coerente os argumentos que lastrearam a apreciação das matérias suscitadas, descabe falar em qualquer dos vícios elencados pelo artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

4. Constatada a omissão do acórdão tão somente ao pleito indenizatório formulado em cumulação subsidiária, é impositivo o acolhimento parcial dos aclaratórios. Nada obstante, a correção do aludido vício não enseja a modificação do julgado, porquanto já transcorrido, entre a regularização do parcelamento e o ajuizamento da demanda, o prazo trienal previsto no artigo 206, §3º, incisos IV e V, do Código Civil, restando fulminada pela prescrição a pretensão indenizatória.

5. Embargos de declaração conhecidos e parcialmente providos, sem alteração do acórdão.

Nas razões do recurso especial (fls. 2.271-2.285), a parte recorrente alega, em síntese, a impossibilidade de usucapião de imóvel irregular e que a matéria debatida nos autos é exclusivamente de direito, não se aplicando a Súmula 7 do STJ.

Defende a negativa de vigência "aos arts. 2º e 3º da Lei 6.766/1979, 1.238, caput, do Código Civil e 167, I, e 28 da Lei 6.015/1973 – Objeto da usucapião – Coisa Inábil, porque, ao contrário do decidido pelo Tribunal de origem, "se o objeto da usucapião não foi parcelado ou desmembrado de uma gleba maior (esta sim devidamente matriculada em cartório de registro) em atendimento ao rigoroso procedimento na Lei especial – 6.766/79 que dispõe sobre parcelamento de solo urbano, ou da Lei Especial – 4.504/68 – Estatuto da Terra, trata-se, em verdade, uma área inexistente no jurídico, inábil a ser adquirido e, portanto, fora do comércio", citando precedentes de tribunais de

apelação, para concluir que, "havendo óbice legal, a pretensão dos Recorridos de usucapir área objeto de parcelamento ou desmembramento irregular é juridicamente impossível e, portanto, enquanto o imóvel manteve-se em condição irregular, não poder-se-ia contabilizar-se o prazo de prescrição aquisitiva. Somente após a efetiva regularização do parcelamento em que se insere o imóvel objeto da ação reivindicatória (e de usucapião em defesa pelos Recorridos) – que se deu em nov/2014, é que o prazo de aquisição originária da usucapião poderia ter seu curso o que atrai, consequentemente, a total procedência da ação reivindicatória ajuizada pela Recorrente em nov/2017".

Formula, ainda, pedido subsidiário "DA PRESCRIÇÃO DO DIREITO INDENIZATÓRIO (PEDIDO SUBSIDIÁRIO) – INEXISTÊNCIA – OFENSA AO ART. 18 DA LEI FEDERAL N. 6.766/79 E ART. 204, §3º, INCISOS IV e V DO CÓDIGO CIVIL".

Assenta que "o art. 18 da Lei Federal 6.766 determina que a aprovação de um parcelamento deverá ser submetida, pelo Loteador, à registro perante o Cartório de Registro de imóveis competente, no prazo não superior a 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação" e que "a conclusão do Acórdão ora guerreado de que a data inicial para contagem do prazo prescricional de 3 anos do art. 204, §3º, IV e V deve ser a data da aprovação da regularização pelo Poder Público, fere frontalmente o objetivo do legislador quando previu que - Art. 206. Prescreve: § 3º Em três anos: IV - a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa - ou seja, o direito de ser ressarcido pressupõe o desembolso de gastos com a regularização do parcelamento".

Pede, ao final, "o provimento do presente Recurso Especial, reformando-se, assim, o acórdão recorrido para rejeitar a ocorrência da usucapião suscitado pelos Recorridos como matéria de defesa e acolher o pedido reivindicatório" e subsidiariamente "se ultrapassado a reforma quanto ao pedido reivindicatório, seja dado provimento ao presente Recurso Especial, reformando-se o acórdão recorrido para afastar a incidência da prescrição do pleito indenizatório e, assim, condenar os Recorridos a indenizar a Recorrente pelos gastos indevidamente assumidos pela regularização do parcelamento Vivendas Friburgo e, por conseguinte, do imóvel objeto destes autos".

Foi também apresentado recurso extraordinário (fls. 2.288-2.299).

Contrarrazões do recurso especial às fls. 2.314-2.326.

Apenas o recurso especial foi admitido na origem (fls. 2.329-2.331).

Agravo em recurso extraordinário às fls. 2.335-2.341.

Petição da recorrente informando o interesse em composição amigável e proposta de acordo (fls. 2.360-2.365).

Manifestando-se sobre a proposta, em atendimento ao despacho de fls. 2.366-2.366, os recorridos informaram não ter interesse no acordo proposto (fls. 2.372-2.373).

Em 26/5/2025, recebi memorias da parte recorrente.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

A controvérsia colocada nos autos está centrada em dois pontos.

Primeiro, saber se é possível a aquisição da propriedade por usucapião de fração não individualizada de imóvel sem o registro próprio no Registro de Imóveis (arts. 2º e 3º, ambos da Lei n. 6.766/1979, 1.238 do Código Civil e 167, inciso I, número 28, da Lei n. 6.015/1973), como pontua a recorrente (fl. 2.276):

[...] se o objeto da usucapião não foi parcelado ou desmembrado de uma gleba maior (esta sim devidamente matriculada em cartório de registro) em atendimento ao rigoroso procedimento na Lei especial – 6.766/79 que dispõe sobre parcelamento de solo urbano, ou da Lei Especial – 4.504/68 – Estatuto da Terra, trata-se, em verdade, uma área inexistente no jurídico, inábil a ser adquirido e, portanto, fora do comércio.

E, em segundo lugar, subsidiariamente, acentua que, no caso de não ser provido o recurso quanto ao tópico acima, o prazo prescricional para pleitear a indenização pelos gastos realizados com a regularização fundiária do parcelamento seria de três anos, contados do efetivo registro do parcelamento do solo no Registro de Imóveis, e não a data de sua aprovação pelo Poder Público (arts. 18 da Lei n. 6.766/1979 e 204, §3º, incisos IV e V, do Código Civil).

Pois bem.

Em relação à aquisição da propriedade pela usucapião de denominados imóveis irregulares ou que ainda não tenham sido objeto de parcelamento, a jurisprudência do STJ já assentou essa possibilidade ao firmar o Tema repetitivo 1.025 com a seguinte tese:

É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.

A propósito, registro a ementa do acórdão que deu origem ao Tema 1.025:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO NO JULGAMENTO DE IRDR. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. ÁREA INTEGRANTE DE LOTEAMENTO IRREGULAR. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGISTRO. O RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO DO IMÓVEL NÃO

INTERFERE NA DIMENSÃO URBANÍSTICA DO USO DA PROPRIEDADE. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

2. A possibilidade de registro da sentença declaratória da usucapião não é pressuposto ao reconhecimento do direito material em testilha, o qual se funda, essencialmente, na posse ad usucapionem e no decurso do tempo.

3. A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza eminentemente declaratória, mas também com carga constitutiva.

4. Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela sentença proferida na ação de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística).

5. O reconhecimento da usucapião não impede a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano. Muito ao revés, constitui, em várias hipóteses, o primeiro passo para restabelecer a regularidade da urbanização.

6. Impossível extinguir prematuramente as ações de usucapião relativas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina com fundamento no art. 485, VI, do NCPC em razão de uma suposta ausência de interesse de agir ou falta de condição de procedibilidade da ação.

7. Recurso especial não provido, mantida a tese jurídica fixada no acórdão recorrido: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística.

(REsp n. 1.818.564/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, julgado em 9/6/2021, DJe de 3/8/2021.)
(Destaquei.)

O entendimento firmado no tema repetitivo 1025, muito embora seja relativo ao Setor Tradicional de Planaltina, adequa-se a processos relativos a outras regiões, desde que seja possível a delimitação territorial do lote objeto do debate. Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. MATÉRIA DE DEFESA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. ÁREA SITUADA EM LOTEAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O exame do recurso especial não demandou o revolvimento de fatos e provas, tendo em vista que a moldura fática foi suficientemente delineada pela segunda instância, tendo-se procedido apenas à reavaliação jurídica desse panorama, o que é admitido pela jurisprudência deste Tribunal.

2. A Segunda Seção desta Corte de Uniformização perfilha o entendimento de que a pendência do processo de regularização urbanística não impede a aquisição da propriedade por meio da usucapião.

3. Embora a tese firmada no REsp n. 1.818.564/DF se refira aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, "o entendimento firmado pela Segunda Seção pode ser adotado em processos relativos a outras regiões, desde que se afigure possível a correta delimitação territorial do lote em discussão", como na espécie (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.814.300/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 15/2/2023).

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.107.480/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL -
AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA -
DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL
PROVIMENTO AO RECLAMO . INSURGÊNCIA DO
DEMANDADO.**

1. No julgamento do REsp nº 1.818.564/DF, interposto contra o acórdão do TJ/DF que julgou IRDR, firmou-se a seguinte tese: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística 1.1. Embora a tese tenha feito expressa menção ao Setor Tradicional de Planaltina/DF, a referida delimitação tem o condão de restringir a eficácia vinculante do precedente aos lotes situados naquela região, não se afastando, contudo, a possibilidade de que a ratio decidendi adotada no precedente seja aplicada a outros processos.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.071.490/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

A delimitação territorial do lote em questão foi trazida na petição inicial (item I.1. dos fatos — fl. 12) e foi examinada na sentença (fl. 2.059) e pelo acórdão, como se vê do trecho do voto de relatoria (fl. 2.220):

Além disso, em nenhuma das modalidades de usucapião extraordinária é exigida prova de boa-fé ou justo título, sendo privilegiado, primordialmente nesta modalidade de usucapião, o aspecto temporal.

Nesse panorama e retomando ao caso dos autos, a análise do acervo probatório revela que os requeridos detêm a

posse do imóvel objeto da presente demanda desde 1999, tendo utilizado o bem para moradia desde então.

Conquanto alegada a existência de cadeia possessória pretérita, com referência ao ano de 1993, os documentos trazidos pelos demandados não corroboram tal narrativa: as transferências descritas na contestação não coincidem com aquelas constantes nos documentos de ID 9698723.

Tampouco existe nos autos qualquer documento referente ao negócio jurídico originário entre os requeridos e o possuidor que lhes antecedeu; a prova da ocupação dos demandados, desde 1999, deriva tão somente do documento de ID 9698718, com data de 26 de abril de 1999, denominado “Termo de Confissão de Dívida e Acordo de Pagamento”.

O instrumento indicado, apesar de não representar negócio jurídico de aquisição da posse, informa como residência do primeiro requerido a Gleba A, casa 11, do Condomínio Vivendas Friburgo, razão pela qual merece ser valorada como elemento de prova capaz de atestar, a partir daquela data, a posse dos requeridos para fins de contagem do prazo prescricional aquisitivo.
(destaquei)

Dessa forma, o acórdão objeto deste recurso está em consonância com a jurisprudência do STJ, aplicando-se à espécie a Súmula 83 deste tribunal:

[...] não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

Quanto ao pedido subsidiário "DA PRESCRIÇÃO DO DIREITO INDENIZATÓRIO (PEDIDO SUBSIDIÁRIO) – INEXISTÊNCIA – OFENSA AO ART. 18 DA LEI FEDERAL N. 6.766/79 E ART. 204, §3º, INCISOS IV e V DO CÓDIGO CIVIL", assenta que "o art. 18 da Lei Federal 6.766 determina que a aprovação de um parcelamento deverá ser submetida, pelo Loteador, a registro perante o Cartório de Registro de imóveis competente, no prazo não superior a 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação" e que "a conclusão do Acórdão ora guerreado de que a data inicial para contagem do prazo prescricional de 3 anos do art. 204, §3º, IV e V deve ser a data da aprovação da regularização pelo Poder Público, fere frontalmente o objetivo do legislador quando previu que - Art. 206. Prescreve: § 3º Em três anos: IV - a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa - ou seja, o direito de ser ressarcido pressupõe o desembolso de gastos com e regularização do parcelamento".

Ocorre que uma leitura atenta do decidido pelas instâncias ordinárias permite a conclusão de que o tópico não foi objeto de necessário prequestionamento a reclamar a aplicação das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

Consta da petição inicial pedido indenizatório (item 85 – item "c" – fl. 23), que foi objeto de alegação de omissão nos embargos de declaração contra o acórdão lavrado no julgamento do recurso de apelação (item VI – Omissão – fls. 2.234-2.235).

No entanto, ao apreciar os embargos de declaração, o Tribunal local afirmou a omissão sem alterar a conclusão do julgado no recurso de apelação. Concluiu pela prescrição do pedido indenizatório, considerando como seu termo inicial a regularização do parcelamento com a publicação de decreto governamental. Veja-se o trecho do voto (fl. 2.268):

[...]

Sem desconsiderar a relevância de tais argumentos — e sem adentrar no debate acerca da legitimidade do postulante (lançado sob ID 13699186) —, **o exame da questão de fundo esbarra no fenômeno da prescrição. Isso porque, conforme informado pela própria requerente, a regularização do parcelamento se deu com a aprovação do projeto pelo Decreto n.º 35.589, de 02 de julho de 2014, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 132. Ali surgia a pretensão de ressarcimento ou reparação — marco temporal cujos efeitos não se protraem, tampouco se renovam a cada dia. Dito de outro modo, trata-se de evento específico, que não repercute indefinidamente.**

Nesse descortino, considerando que a presente demanda foi ajuizada em 01/11/2017, quando já transcorrido o prazo trienal previsto no artigo 206, §3º, incisos IV e V, do Código Civil, a pretensão indenizatória encontra-se **fulminada pela prescrição.**

(Destaquei.)

Nesse momento, deveria a ora recorrente ter apresentado embargos de declaração para que a tese jurídica sobre o termo inicial da prescrição para pleitear a indenização pelos gastos realizados com a regularização fundiária do parcelamento fosse devidamente examinada e debatida pelo Tribunal de origem. A prescrição seria de três anos, contados do efetivo registro do parcelamento do solo no Registro de Imóveis ou da data de sua aprovação pelo Poder Público (arts. 18 da Lei n. 6.766/79 e 204, §3º, incisos IV e V, do Código Civil). Deveria, ainda, se o tema não fosse analisado nos segundos embargos de declaração, trazer, nas razões do recurso especial, a alegação de violação do art. 1.022 do CPC pelo tribunal local, inclusive para que se pudesse admitir o prequestionamento ficto.

A recorrente assim não procedeu. Nas razões do recurso especial, pretende debater diretamente a tese do marco temporal da prescrição. Assim, verifica-se a supressão de instância e a ausência de prequestionamento, conforme as Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

A jurisprudência é pacífica:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PECÚLIO PROPORCIONAL EM VIDA. COEFICIENTE REDUTOR. ABUSIVIDADE. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por Fundação de Previdência contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais em ação ordinária, que declarou a nulidade do coeficiente redutor aplicado sobre o resgate proporcional do pecúlio por morte aos 80 anos, determinando o pagamento integral ou a fixação de coeficiente que restabeleça o equilíbrio contratual.

2. A sentença acolheu o pedido exordial e o Tribunal a quo manteve a decisão, afastando a impossibilidade jurídica do pedido, a prescrição quinquenal e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, mas destacando a necessidade de observância dos princípios da boa-fé e da função social do contrato. Considerou abusiva a aplicação do coeficiente redutor de 59,56% ao resgate do pecúlio proporcional em vida aos 80 anos.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a aplicação de um coeficiente redutor de 59,56% ao resgate do pecúlio proporcional em vida aos 80 anos é abusiva e gera enriquecimento sem causa da parte requerida.

III. Razões de decidir

4. O recurso especial não foi conhecido quanto às alegações de ofensa a dispositivos constitucionais, pois é vedado ao Superior Tribunal de Justiça apreciar violação a dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.

5. Não houve o necessário prequestionamento dos dispositivos da Lei Complementar n. 109/2001, uma vez que o Tribunal de origem dirimiu a controvérsia à luz do Código Civil, e a parte não suscitou a preliminar de ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil em razão da rejeição dos embargos declaratórios oferecidos na origem.

6. A recorrente não demonstrou adequadamente a divergência jurisprudencial, limitando-se a relacionar ementas de julgados sem realizar o devido cotejo analítico entre os arestos.

IV. Dispositivo e tese

7. Recurso não conhecido.

Tese de julgamento: "1. É vedado ao STJ o exame de violação a dispositivo constitucional, sob pena de usurpação da competência do STF. 2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial quanto a dispositivos não analisados pelo Tribunal de origem. 3. A demonstração de divergência jurisprudencial requer cotejo analítico entre os arestos."

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 105, III; CPC/2015, art. 1.022; Código Civil, arts. 421, 422, 423, 884. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 211; STJ, Súmula n. 518.

(REsp n. 1.874.721/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS CONTRATUAIS. 1. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 202 DO CC E 489, § 1º, VI,

DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. 2. OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. NÃO INDICAÇÃO DO RESPECTIVO DISPOSITIVO LEGAL PORVENTURA CONTRARIADO. SÚMULA 284 DO STF. 3. CONTRATO VERBAL. REVOGAÇÃO DO MANDATO NO CURSO DA LIDE. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA CIÊNCIA DA REVOGAÇÃO DO MANDATO. SÚMULA 83 DO STJ. 4. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A ausência de deliberação no acórdão recorrido acerca do conteúdo normativo dos dispositivos de lei federal apontados como violados (arts. 202 do CC e 489, § 1º, IV, do CPC/2015) caracteriza a ausência de prequestionamento, a atrair a incidência da Súmula 211 do STJ.

2. Na linha cognitiva deste Tribunal, "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 10/04/2017).

3. A afirmativa de ofensa ao princípio da congruência, desacompanhada do necessário apontamento, devida e oportunamente, nas razões do recurso especial, do respectivo dispositivo legal apto a amparar essa tese recursal, caracteriza deficiência na fundamentação, o que atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

4. Nos termos da jurisprudência do STJ, "independentemente da norma aplicada [Estatuto da OAB ou Código Civil], o prazo prescricional para exercício da pretensão de arbitramento e/ou cobrança de honorários advocatícios judiciais verbalmente contratados será sempre de 05 anos, contado do encerramento da prestação do serviço (trânsito em julgado da decisão ou último ato praticado no processo, conforme o caso)" (REsp n. 1.358.425/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 8/5/2014, DJe de 26/5/2014).

5. O fato de o contrato ser verbal (como na hipótese) ou escrito é desimportante à fixação do termo inicial da prescrição da pretensão de cobrança de honorários ou de arbitramento de honorários cumulada com cobrança, pois, em ambos os casos, havendo a revogação do mandato no curso da lide, é da ciência dessa revogação que se inicia o prazo prescricional.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.446.412/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024, DJe de 22/11/2024.)

(Destaquei.)

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios em desfavor da parte recorrente em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão de justiça gratuita.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.902.942 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0283816-9

Número de Origem:

07122310220178070018 7122310220178070018

Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : UP GRANDE COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

ADVOGADOS : MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720

RAFAEL DE ALENCAR ARARIPE CARNEIRO - DF025120

MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630

LEONARDO ALMEIDA LAGE - DF043401

CARLOS ALBERTO ROSAL DE ÁVILA - DF055905

FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706

LETÍCIA DE AMORIM SANTOS - DF073623

AUGUSTO OLIVEIRA MENDONCA DE CARVALHO - DF075343

RECORRIDO : GILBERTO CALDEIRA LANDIM

RECORRIDO : LÚCIA MARIA O. LANDIM

ADVOGADO : RICARDO LUIZ WRIGHT MINUSSI MACEDO - DF053371

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de junho de 2025