



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1943726 - DF (2021/0177770-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **TANIA LOURENCO MARINHO**
RECORRENTE : **JOSE CARLOS COSTA MARINHO**
ADVOGADA : **MARIA OLIMPIA DA COSTA - DF001305**
RECORRIDO : **UP GRANDE COLORADO EMPREENDIMENTOS**
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : **MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720**
MARCELLA DE PINHO PIMENTA BORGES RAMOS - DF033574
BARBARA DOS REIS CHAVES RORIZ - DF052472
JÚLIO CÉSAR SILVA DOS SANTOS - DF058106
GIOVANNA COSTA PASSOS - DF065468
FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA EM SEDE DE DEFESA. IMÓVEL LOCALIZADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL AQUISITIVO. INÍCIO DA POSSE AD USUCAPIONEM. DESNECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PRÉVIA. ATENDIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. RECURSO PROVIDO.

1. Controvérsia central consiste na definição do marco temporal inicial para contagem do prazo da usucapião extraordinária de bem imóvel situado em parcelamento irregular do solo urbano: se coincide com o início da posse qualificada ou se depende da posterior regularização administrativa do loteamento perante o registro imobiliário.

2. Usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade imobiliária que se perfectibiliza mediante o preenchimento cumulativo dos requisitos legalmente estabelecidos: posse mansa, pacífica, ininterrupta, exercida com animus domini pelo lapso temporal previsto em lei. Inadmissível condicionar seu reconhecimento a evento futuro e incerto, tal como a regularização administrativa do parcelamento do solo.

3. Irregularidade urbanística do loteamento não constitui óbice intransponível à aquisição do imóvel por usucapião, porquanto se trata de vício de natureza administrativa que não afeta o direito subjetivo do possuidor que satisfaz os pressupostos da prescrição aquisitiva. Marco inicial da contagem do prazo prescricional coincide com o dies a quo da posse exercida com intenção de dono.
4. Posse qualificada exercida para fins de moradia, em conformidade com a função social da propriedade, prevalece sobre a situação registral do imóvel quando demonstrados os requisitos da usucapião extraordinária.
5. Hipótese concreta em que a posse com animus domini exercida para fins residenciais desde setembro de 1998 ensejou o implemento do prazo decenal da usucapião extraordinária qualificada prevista no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil de 2002, considerada a regra de transição do art. 2.028 do mesmo diploma legal, antes mesmo da aquisição da propriedade registral pela empresa demandante e do ajuizamento da demanda reivindicatória.
6. Recurso especial provido.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1943726 - DF (2021/0177770-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **TANIA LOURENCO MARINHO**
RECORRENTE : **JOSE CARLOS COSTA MARINHO**
ADVOGADA : **MARIA OLIMPIA DA COSTA - DF001305**
RECORRIDO : **UP GRANDE COLORADO EMPREENDIMENTOS**
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : **MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720**
MARCELLA DE PINHO PIMENTA BORGES RAMOS - DF033574
BARBARA DOS REIS CHAVES RORIZ - DF052472
JÚLIO CÉSAR SILVA DOS SANTOS - DF058106
GIOVANNA COSTA PASSOS - DF065468
FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA EM SEDE DE DEFESA. IMÓVEL LOCALIZADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL AQUISITIVO. INÍCIO DA POSSE AD USUCAPIONEM. DESNECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PRÉVIA. ATENDIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. RECURSO PROVIDO.

1. Controvérsia central consiste na definição do marco temporal inicial para contagem do prazo da usucapião extraordinária de bem imóvel situado em parcelamento irregular do solo urbano: se coincide com o início da posse qualificada ou se depende da posterior regularização administrativa do loteamento perante o registro imobiliário.

2. Usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade imobiliária que se perfectibiliza mediante o preenchimento cumulativo dos requisitos legalmente estabelecidos: posse mansa, pacífica, ininterrupta, exercida com animus domini pelo lapso temporal previsto em lei. Inadmissível condicionar seu reconhecimento a evento futuro e incerto, tal como a regularização administrativa do parcelamento do solo.

3. Irregularidade urbanística do loteamento não constitui óbice intransponível à aquisição do imóvel por usucapião, porquanto se trata de vício de natureza administrativa que não afeta o direito subjetivo do possuidor que satisfaz os pressupostos da prescrição aquisitiva. Marco inicial da contagem do prazo prescricional coincide com o dies a quo da posse exercida com intenção de dono.
4. Posse qualificada exercida para fins de moradia, em conformidade com a função social da propriedade, prevalece sobre a situação registral do imóvel quando demonstrados os requisitos da usucapião extraordinária.
5. Hipótese concreta em que a posse com animus domini exercida para fins residenciais desde setembro de 1998 ensejou o implemento do prazo decenal da usucapião extraordinária qualificada prevista no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil de 2002, considerada a regra de transição do art. 2.028 do mesmo diploma legal, antes mesmo da aquisição da propriedade registral pela empresa demandante e do ajuizamento da demanda reivindicatória.
6. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por JOSÉ CARLOS COSTA MARINHO e TÂNIA LOURENÇO MARINHO (JOSÉ CARLOS E TÂNIA), com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, que, por maioria, negou provimento à sua apelação, mantendo a sentença que julgou procedente a ação reivindicatória ajuizada por UP GRANDE COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (UP GRANDE COLORADO) e improcedente a alegação de usucapião.

A ação originária é uma reivindicatória, na qual a UP GRANDE COLORADO pleiteou a imissão na posse do imóvel localizado no Lote 19, Conjunto C, do Condomínio Vivendas Friburgo, em Sobradinho/DF.

Em sua defesa, JOSÉ CARLOS E TÂNIA alegaram a usucapião extraordinária, afirmando exercer a posse mansa, pacífica e com ânimo de dono sobre o bem desde 30 de setembro de 1998, utilizando-o como sua moradia habitual.

A sentença julgou procedente o pedido reivindicatório, condicionando a imissão de posse ao pagamento de indenização pelas edificações, e rechaçou a tese de usucapião. O juízo de primeiro grau entendeu que o prazo para a prescrição aquisitiva somente poderia ter início após a regularização do loteamento, ocorrida em novembro de 2014 (e-STJ, fls. 2.102 a 2.108).

Interpostas apelações por ambas as partes, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, por maioria, negou provimento aos recursos. O acórdão recorrido manteve o entendimento de que o termo inicial da contagem do prazo de usucapião de lote situado em condomínio irregular é a data de regularização do imóvel, com a aquisição da matrícula no Registro de Imóveis (e-STJ, fls. 2.289 a 2.308).

A ementa do julgado foi a seguinte:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. REJULGAMENTO DA APELAÇÃO. NULIDADE DO PRIMEIRO JULGAMENTO. PEDIDO DE Pauta PRESENCIAL. CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO DOS RÉUS. OFENSA À DIALETICIDADE. CONDOMÍNIO IRREGULAR. PARCELAMENTO CLANDESTINO DO SOLO. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO SOMENTE APÓS REGULARIZAÇÃO. REQUISITO TEMPORAL NÃO VERIFICADO. IMISSÃO NA POSSE DEVIDA. BENFEITORIAS. DEVER DE INDENIZAR. SENTENÇA MANTIDA.

- 1. Cuida-se de rejulgamento dos recursos de apelação, em virtude da anulação primeiro julgamento, por ter sido realizado em pauta virtual, quando a parte expressamente requereu pauta presencial.*
- 2. Não devem ser conhecidos os capítulos recursais que se dissociam da matéria constante na sentença, por violação ao princípio da dialeticidade.*
- 3. Os requisitos previstos na lei civil, para a aquisição da propriedade por usucapião, não podem ser objeto de interpretação restritiva, devendo ser analisado o contexto do ordenamento jurídico em que se inserem, como um todo.*
- 4. No ordenamento jurídico brasileiro, o direito de propriedade não pode ser dissociado da sua função social nem do dever de adequação à política de desenvolvimento urbano.*
- 5. O termo inicial da contagem do prazo de usucapião extraordinária de lote situado em condomínio irregular é a data de regularização do imóvel, com a aquisição da matrícula no Registro de Imóveis.*
- 6. Verificado que o período de posse regular, ininterrupta e não resistida, foi inferior a dez anos, não restou configurada a usucapião.*
- 7. Presume-se a boa fé dos réus/possuidores, devendo ser indenizados pelas edificações que realizaram no terreno, quando nítida a vantagem obtida pelo autor/proprietário com as construções empreendidas.*
- 8. Recurso da parte ré parcialmente conhecido. Apelos desprovidos (e-STJ, fls. 2.289 a 2.308).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 2.340 a 2.347).

Nas razões do recurso especial, JOSÉ CARLOS E TÂNIA apontam violação dos arts. 11, 489 e 1.022, parágrafo único, I, do Código de Processo Civil, por negativa de prestação jurisdicional, e do art. 1.238 e seu parágrafo único, do Código Civil.

Sustentam que o termo inicial da prescrição aquisitiva é o começo da posse ad usucapionem, e não a data da regularização urbanística, por ser a usucapião forma

originária de aquisição da propriedade, não sujeita a outras condições além das previstas na lei civil (e-STJ, fls. 2.350 a 2.371).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 2.405 a 2.407).

Posteriormente, a UP GRANDE COLORADO informou a existência de interesse em autocomposição, propondo um acordo baseado na campanha "UP está com você 2021" (e-STJ, fls. 2.447). Contudo, JOSÉ CARLOS E TÂNIA não se manifestaram sobre a proposta, restando frustrada a tentativa de conciliação (e-STJ, fls. 2.460).

É o relatório.

VOTO

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, JOSÉ CARLOS E TÂNIA apontaram violação aos arts. (1) 11, 489 e 1.022, parágrafo único, I, do CPC, por negativa de prestação jurisdicional; e (2) 1.238, e parágrafo único, do Código Civil, ao argumento de que o termo inicial da prescrição aquisitiva é o início da posse, e não a data da regularização urbanística do loteamento.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

De início, afasta-se a alegada ofensa aos arts. 11, 489 e 1.022 do CPC.

O tribunal distrital, embora tenha decidido de forma contrária aos interesses de JOSÉ CARLOS E TÂNIA, manifestou-se sobre os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, apresentando fundamentação clara e suficiente para justificar a conclusão adotada, notadamente no que diz respeito ao termo inicial da prescrição aquisitiva.

Os embargos de declaração foram devidamente analisados, não havendo omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada. O mero inconformismo com a solução jurídica empregada não caracteriza vício de prestação jurisdicional.

(2) Da violação ao art. 1.238 do Código Civil

A questão central do apelo diz respeito à definição do marco inicial para a contagem do prazo da usucapião de imóvel situado em loteamento irregular.

O acórdão recorrido fixou como termo inicial a data da regularização registral do parcelamento, ocorrida em 24/11/2014, desconsiderando todo o período de posse anterior.

Para o tribunal distrital, o tempo de ocupação em loteamento irregular não poderia ser computado para fins de usucapião, pois a posse não atenderia à função social da propriedade e às normas de desenvolvimento urbano.

Contudo, tal entendimento viola a norma federal invocada.

A usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, que se opera pela posse prolongada da coisa, acrescida de outros requisitos legais. A norma do art. 1.238 do Código Civil estabelece como pressupostos da usucapião extraordinária a posse ininterrupta e sem oposição, exercida com ânimo de dono (animus domini), pelo prazo de quinze anos, que é reduzido para dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

A lei não exige justo título nem boa-fé.

Nessa linha, a legislação civil, ao disciplinar a matéria, não estabeleceu a regularidade urbanística do imóvel como condição para a fluência do prazo prescricional.

Impor tal requisito significa criar, por via de interpretação judicial, um obstáculo não previsto em lei, em detrimento da finalidade do instituto, que é consolidar situações fáticas de longa duração, conferindo segurança jurídica e concretizando a função social da posse.

A posse ad usucapionem tem início no momento em que o possuidor passa a se comportar como se dono fosse, de forma pública, contínua e inconteste. Vincular o início do prazo a um ato administrativo futuro e incerto, como a regularização do loteamento, que independe da vontade do possuidor, é incompatível com a natureza do instituto. A irregularidade administrativa do parcelamento do solo é questão a ser dirimida entre o loteador e o Poder Público, não podendo prejudicar o direito do possuidor que preenche os requisitos legais para usucapir.

Ademais, o argumento de que a posse em área irregular não cumpre a função social da propriedade não se sustenta. No caso dos autos, JOSÉ CARLOS E TÂNIA estabeleceram sua moradia no imóvel desde 1998, edificando sua residência e dando destinação econômica e social ao bem. A efetiva moradia, por si só, é uma das mais importantes manifestações da função social da propriedade. Negar a usucapião, nesse contexto, para devolver o imóvel à empresa que apenas o regularizou formalmente, seria privilegiar a propriedade registral em detrimento da posse qualificada pelo trabalho e pela moradia, o que vai de encontro aos princípios que norteiam o sistema jurídico.

Conforme já decidiu esta Corte Superior:

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. (...).

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 .

(STJ - AgInt no REsp: 2107480 DF 2023/0400176-6, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 29/04/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/05/2024)

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 . (...)

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.

(STJ - REsp: 1818564 DF 2019/0163526-7, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 09/06/2021, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 03/08/2021)

No caso concreto, é incontroverso que JOSÉ CARLOS E TÂNIA exercem a posse do imóvel, para fins de moradia, desde 30 de setembro de 1998.

Na entrada em vigor do Código Civil de 2002, em janeiro de 2003, não havia transcorrido mais da metade do prazo de vinte anos da usucapião extraordinária previsto no art. 550 do Código Civil de 1916. Aplicável, portanto, a regra de transição do art. 2.028 do CC/2002, incidindo o novo prazo decenal previsto no parágrafo único do art. 1.238 do mesmo diploma.

Dessa forma, o prazo de dez anos para a aquisição da propriedade por usucapião iniciou-se em janeiro de 2003 e se completou em janeiro de 2013, antes mesmo de a UP GRANDE COLORADO adquirir a propriedade registral do imóvel (novembro de 2014) e muito antes do ajuizamento da presente ação reivindicatória (novembro de 2017).

Consumada a prescrição aquisitiva, a alegação de usucapião como matéria de defesa deve ser acolhida, com a consequente improcedência do pedido reivindicatório.

Nessas condições, DOU PROVIMENTO ao recurso especial para, reformando o acórdão recorrido, julgar improcedente a ação reivindicatória e declarar a aquisição da propriedade do imóvel descrito na inicial por JOSÉ CARLOS COSTA MARINHO e TÂNIA LOURENÇO MARINHO, por usucapião.

Em razão do resultado, inverte os ônus da sucumbência fixados na sentença, que deverão ser arcados integralmente por UP GRANDE COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, mantido o valor dos honorários advocatícios arbitrados em primeira instância.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.943.726 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0177770-6

Número de Origem:

07122458320178070018 7122458320178070018

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TANIA LOURENCO MARINHO

RECORRENTE : JOSE CARLOS COSTA MARINHO

ADVOGADA : MARIA OLIMPIA DA COSTA - DF001305

RECORRIDO : UP GRANDE COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

ADVOGADOS : MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720

MARCELLA DE PINHO PIMENTA BORGES RAMOS - DF033574

BARBARA DOS REIS CHAVES RORIZ - DF052472

JÚLIO CÉSAR SILVA DOS SANTOS - DF058106

GIOVANNA COSTA PASSOS - DF065468

FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025