



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2255566 - RO (2022/0361654-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : MARCIA GUEDES DA SILVA
ADVOGADOS : MICHEL EUGENIO MADELLA E OUTRO(S) - RO003390
MAURICIO BONI DUARTE AZEVEDO - RO006283
DIEGO RODRIGO RODRIGUES DE PAULA - RO009507
RECORRIDO : CREUZA LUCE CUNHA DA SILVA
ADVOGADO : JOSÉ ASSIS DOS SANTOS - RO002591

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. LOTE RURAL. FAIXA DE TERRA. ERRO DE DEMARCAÇÃO. ATO DE TOLERÂNCIA DOS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS. AUSÊNCIA DE *ANIMUS DOMINI*. ART. 1.238 DO CC. ATOS DE MERA TOLERÂNCIA QUE NÃO INDUZEM POSSE. ART. 1.208 DO CC. TERMO E OPOSIÇÃO. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO (05.04.2018) COMO MARCO FÁTICO DE CONTROVÉRSIA. REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA E COTEJO ANALÍTICO. ART. 1.029, § 1º, DO CPC E ART. 255 DO RISTJ. DEMARCAÇÃO. ARTS. 1.297 DO CC E 569, I, DO CPC. PRETENSÃO PREJUDICADA PELA AUSÊNCIA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. HONORÁRIOS. MAJORAÇÃO (ART. 85, § 11, CPC).

1. Acórdão estadual que, à luz das provas (inclusive de ação demarcatória conexa), reconheceu a ocupação da área litigiosa como decorrente de ato de tolerância dos antigos proprietários, afastando o *animus domini* e, por consequência, a posse *ad usucapionem* (arts. 1.238 e 1.208 do CC).

2. Peculiaridade do erro de demarcação: levantamento topográfico concluído em 05.04.2018 evidenciou oposição e controvérsia quanto ao limite, inviabilizando a qualificação da posse como mansa, pacífica e ininterrupta no período invocado.

3. Revisão das premissas fáticas (tolerância, ausência de *animus* e marco de oposição) demanda reexame de provas, vedado em recurso especial (Súmula 7/STJ).

4. Dissídio jurisprudencial não configurado: inexistência de similitude fática com os paradigmas e deficiência do cotejo analítico, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ.

5. Tese de prejudicialidade da ação demarcatória (arts. 1.297 do CC e 569, I, do CPC) não subsiste na ausência de aquisição originária por usucapião; controvérsia dominial e divisória permanece solucionável pela via própria.

Recurso especial improvido, com majoração de honorários na forma do art. 85, § 11, do CPC.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2255566 - RO(2022/0361654-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : MARCIA GUEDES DA SILVA
ADVOGADOS : MICHEL EUGENIO MADELLA E OUTRO(S) - RO003390
MAURICIO BONI DUARTE AZEVEDO - RO006283
DIEGO RODRIGO RODRIGUES DE PAULA - RO009507
RECORRIDO : CREUZA LUCE CUNHA DA SILVA
ADVOGADO : JOSÉ ASSIS DOS SANTOS - RO002591

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. LOTE RURAL. FAIXA DE TERRA. ERRO DE DEMARCAÇÃO. ATO DE TOLERÂNCIA DOS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS. AUSÊNCIA DE *ANIMUS DOMINI*. ART. 1.238 DO CC. ATOS DE MERA TOLERÂNCIA QUE NÃO INDUZEM POSSE. ART. 1.208 DO CC. TERMO E OPOSIÇÃO. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO (05.04.2018) COMO MARCO FÁTICO DE CONTROVÉRSIA. REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA E COTEJO ANALÍTICO. ART. 1.029, § 1º, DO CPC E ART. 255 DO RISTJ. DEMARCAÇÃO. ARTS. 1.297 DO CC E 569, I, DO CPC. PRETENSÃO PREJUDICADA PELA AUSÊNCIA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. HONORÁRIOS. MAJORAÇÃO (ART. 85, § 11, CPC).

1. Acórdão estadual que, à luz das provas (inclusive de ação demarcatória conexa), reconheceu a ocupação da área litigiosa como decorrente de ato de tolerância dos antigos proprietários, afastando o *animus domini* e, por consequência, a posse *ad usucapionem* (arts. 1.238 e 1.208 do CC).

2. Peculiaridade do erro de demarcação: levantamento topográfico concluído em 05.04.2018 evidenciou oposição e controvérsia quanto ao limite, inviabilizando a qualificação da posse como mansa, pacífica e ininterrupta no período invocado.

3. Revisão das premissas fáticas (tolerância, ausência de *animus* e marco de oposição) demanda reexame de provas, vedado em recurso especial (Súmula 7/STJ).

4. Dissídio jurisprudencial não configurado: inexistência de similitude fática com os paradigmas e deficiência do cotejo analítico, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ.

5. Tese de prejudicialidade da ação demarcatória (arts. 1.297 do CC e 569, I, do CPC) não subsiste na ausência de aquisição originária por usucapião; controvérsia dominial e divisória permanece solucionável pela via própria.

Recurso especial improvido, com majoração de honorários na forma do art. 85, § 11, do CPC.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por MARCIA GUEDES DA SILVA, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Roraima.

A controvérsia discutida nos autos gira em torno de ação de usucapião extraordinário ajuizada pela ora recorrente contra CLEUZA LUCE CUNHA SILVA. A lide envolve disputa sobre faixa de terra de 4.693,32 m², inserida no Lote 96-A, em Ariquemes/RO. A recorrente pleiteia o reconhecimento de usucapião extraordinária, afirmando posse mansa, pacífica e ininterrupta superior a 15 anos, enquanto a ora recorrida sustenta que a ocupação decorreu de erro de demarcação e de mero ato de tolerância dos antigos proprietários.

Em primeiro grau de jurisdição a ação foi julgada improcedente.

Ao analisar a matéria em grau de apelação, o Tribunal *a quo* manteve a sentença proferida pelo juízo de origem, sob os seguintes fundamentos: (I) Com base nas provas dos autos (inclusive da ação demarcatória conexa), entendeu que o ingresso e a permanência na faixa de terra decorreram de “mero ato de tolerância dos antigos proprietários, que nunca se preocuparam em medir o exato tamanho da área”, inexistindo *animus domini*, pois “atos de mera tolerância não induzem posse”. (II) Diante do erro de demarcação, a Corte fixou como marco inicial o momento em que a proprietária tomou ciência inequívoca da incorreta demarcação, o que se deu com o levantamento topográfico concluído em 05.04.2018. Assim, reputou “lapso temporal insuficiente” para qualificar a posse como ininterrupta, mansa e pacífica a ensejar usucapião.

Eis a ementa do julgado (fls.197/198):

Processo civil. Apelação. Usucapião. Lapso temporal insuficiente. Recurso não provido. A contagem do lapso temporal, para efeitos de prescrição aquisitiva, na hipótese de erro de medição, tem como marco inicial o exato momento em que a parte lesada toma conhecimento sobre a incorreta demarcação do imóvel, quando, então, pode oferecer oposição. É, em essência, a exegese do princípio da *actio nata*: o curso do prazo prescricional do direito de reclamar tem início somente quando o titular do direito subjetivo violado toma ciência do fato. Não se pode exigir oposição por parte de quem sequer tinha conhecimento de que o erro na demarcação do imóvel existia, o que só veio à tona, de forma cabal, com a conclusão do levantamento topográfico da área, realizado dois meses antes do ajuizamento da demanda, obstando a qualificação da posse

como ininterrupta, mansa e pacífica, a ensejar prescrição aquisitiva da faixa de terra objeto do litígio. Recurso não provido.

Opostos embargos de declaração, o recurso foi rejeitado (fls. 224/227).

Em suas razões recursais (fls. 235/247), aduz a parte recorrente a violação dos seguintes dispositivos de lei:

a) art. 1.238 do Código Civil, pois o acórdão desconsiderou a posse mansa, pacífica e com *animus domini* exercida por mais de 15 anos sobre a faixa territorial, bastando, segundo a lei, o decurso de tempo sem interrupção e sem oposição para aquisição da propriedade, independentemente de título e boa-fé; e

b) arts. 1.297 do Código Civil e 569, inciso I, do CPC, pois, embora a documentação (certidão de registro e laudo topográfico) indique titularidade da recorrida, a linha divisória (cerca) sempre esteve no mesmo local desde a aquisição pela recorrente, que exerce posse há mais de 15 anos; assim, reconhecida a usucapião, restaria prejudicada a pretensão demarcatória fundada no art. 1.297, porquanto a prescrição aquisitiva torna originária a aquisição e supera a controvérsia sobre limites.

Alega ainda a ocorrência de dissídio jurisprudencial quanto à aplicação da teoria da *actio nata* e aos requisitos da usucapião extraordinária. Aponta que o acórdão recorrido condicionou o termo inicial da prescrição aquisitiva à ciência do proprietário sobre erro de demarcação, enquanto a jurisprudência indicada afasta essa teoria em usucapião, por ser própria da prescrição extintiva.

Cita julgados do Tribunal de Justiça do Paraná que reputam “inaplicável” a *actio nata* na usucapião, por tratar de perda da pretensão e não de aquisição de propriedade, sendo irrelevante a ciência do titular do imóvel para a contagem do prazo. Também refere precedente do Tribunal de Justiça do Distrito Federal no mesmo sentido, com a seguinte orientação: “A prescrição aquisitiva independe da ciência do proprietário (...) A teoria da *actio nata* é aplicada à prescrição extintiva (...) Não importa a data da ciência da posse pelo anterior possuidor ou proprietário”.

Quanto à prescrição aquisitiva versus prescrição extintiva, invoca acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que distingue os institutos e afasta a ideia de que a inércia do titular extinga o direito em usucapião, enfatizando que, na prescrição aquisitiva, o decurso do tempo constitui o direito. Cita precedente do Superior Tribunal de Justiça (REsp n. 1.552.548/MS), segundo o qual “os únicos requisitos exigidos para a aquisição da propriedade por usucapião extraordinário são a posse *ad usucapionem* e o prazo previsto em lei”, admitindo-se a transmutação da posse apenas quando houver alteração fática substancial, o que reforça a tese de que não se podem criar exigências além do art. 1.238 do Código Civil.

Requer o provimento do recurso especial para que seja declarada a aquisição pela recorrente por meio da ação de usucapião extraordinária a propriedade da faixa territorial de 4693.32m² descrita no relatório de ID Num. 13494225.

Contrarrazões apresentadas às fls. 290/302.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Consoante o relatado, o Tribunal de origem, com base no conjunto fático-probatório dos autos, concluiu: (I) que o ingresso e a permanência da recorrente na faixa litigiosa decorreram de mero ato de tolerância dos antigos proprietários, inexistindo *animus domini*; e (II) que, havendo erro de demarcação apurado em ação conexa, a oposição da proprietária tornou inequívoca a partir do levantamento topográfico concluído em 05.04.2018, resultando insuficiente o lapso temporal para configuração da usucapião extraordinária.

Dessarte, o reconhecimento da ausência de posse ad *usucapionem* (*animus domini*) e lapso temporal não implementado à luz das circunstâncias delineadas, afiguram-se premissas fáticas autônomas e suficientes para manter a improcedência do pedido. A pretensão recursal, ao sustentar que a recorrente exerce posse mansa e pacífica por mais de 15 anos, demanda reexame de provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Ademais, a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que atos de mera tolerância não induzem posse apta à usucapião (art. 1.208 do CC), faltando, nesse caso, o elemento subjetivo do *animus domini*.

A propósito:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. POSSE MANSA E PACÍFICA. INTERVERSÃO DA POSSE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reconheceu o direito à usucapião extraordinária de imóvel, com fundamento na posse mansa, pacífica e ininterrupta, exercida com ânimo de dono pela recorrida, após o falecimento de seu cônjuge.

2. A sentença de primeiro grau julgou improcedente o pedido de usucapião, mas o Tribunal de Justiça reformou a decisão, reconhecendo a usucapião com base em provas documentais e testemunhais que demonstraram a interversão da posse.

3. A recorrente alegou violação do art. 1.022 do CPC, por omissão no acórdão recorrido, e aos arts. 1.208, 1.238 e 1.595 do Código Civil, sustentando que a posse exercida pela recorrida seria precária e decorrente de mera tolerância, além de apontar relação de parentesco por afinidade entre as partes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve omissão no acórdão recorrido quanto à análise da relação de parentesco por afinidade e à alegação de posse precária; e (ii) saber se atos de mera tolerância podem ser convertidos em posse ad usucapionem, considerando os requisitos do art. 1.238 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O Tribunal de origem analisou de forma fundamentada as questões levantadas, concluindo que a recorrida exerceu posse mansa, pacífica e com ânimo de dono, com base em provas documentais e testemunhais.

Não há omissão ou contradição no acórdão recorrido, afastando a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC.

6. A interversão da posse foi reconhecida com base em atos inequívocos da recorrida, que passou a arcar com os custos do imóvel e realizar benfeitorias após o falecimento de seu cônjuge, demonstrando o ânimo de dono perante a comunidade local.

7. A análise de eventual modificação da natureza da posse demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

8. A relação de parentesco por afinidade não impede o reconhecimento da usucapião, desde que comprovados os requisitos legais, como posse exclusiva, ininterrupta e com ânimo de dono pelo prazo legal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Resultado do Julgamento: Recurso não conhecido.

Tese de julgamento:

1. A interversão da posse pode ser reconhecida quando o possuidor demonstra inequivocamente o ânimo de dono, praticando atos materiais exteriores que evidenciem sua condição de proprietário.

2. A relação de parentesco por afinidade não impede o reconhecimento da usucapião, desde que preenchidos os requisitos legais previstos no art. 1.238 do Código Civil.

3. A análise de fatos e provas para verificar a modificação da natureza da posse é vedada em recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.022; CC, arts. 1.208, 1.238 e 1.595.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 2127385/MG, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 09.09.2024; STJ, AgInt no AREsp 2.355.307/SP, Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17.06.2024. (REsp n. 2.083.514/MG, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025.)

Na hipótese, a Corte local, à vista do quadro probatório e da peculiaridade do erro de demarcação, considerou que a oposição da proprietária somente se tornou

possível e efetiva quando delineada, de forma técnica e conclusiva, a incorreção do marco divisório, a partir do levantamento topográfico de 05.04.2018, reputando, daí em diante, obstada a qualificação da posse como mansa e pacífica. Esse raciocínio não desloca os requisitos legais da usucapião extraordinária, mas apenas fixa, à luz dos fatos, o momento em que se evidenciou resistência do titular, interrompendo a tranquilidade da posse.

A discussão sobre a não aplicabilidade da *actio nata* à prescrição aquisitiva, tal como proposta, esbarra em óbice fático-probatório, pois o acórdão não condicionou a contagem do prazo à ciência subjetiva do proprietário de forma abstrata; antes, reconheceu que, havendo ocupação por tolerância e erro de divisa, o levantamento topográfico e os atos subsequentes evidenciaram oposição, o que, na premissa adotada de ausência de *animus domini*, impede a configuração de prazo qualificado. Rever tal moldura exigiria nova valoração de provas.

Quanto ao alegado dissídio jurisprudencial, melhor sorte não socorre a recorrente. Isso porque os precedentes estaduais e o julgado desta Corte citados pela recorrente partem de contextos diversos (posse com *animus domini* reconhecida; inexistência de tolerância; inexistência de controvérsia topográfica; ou mera discussão abstrata sobre prescrição aquisitiva), ao passo que, no caso concreto, o Tribunal *a quo* fixou, como premissa, a tolerância dos proprietários e o erro de demarcação apurado tecnicamente, além de ter identificado oposição a partir de 2018. A falta de identidade fática inviabiliza o cotejo analítico (art. 1.029, § 1º, do CPC; art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ).

A tese de que o reconhecimento da usucapião tornaria “prejudicada” a demarcação também não socorre a recorrente, pois parte da premissa, afastada pelo Tribunal de origem, de que se implementaram os requisitos do art. 1.238 do CC. Ausente a aquisição originária por usucapião, subsiste a controvérsia dominial e divisória solucionável pelos instrumentos próprios (demarcação), nada havendo de violação dos arts. 1.297 do CC e 569, I, do CPC.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Majoro, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, os honorários advocatícios em 2% sobre o valor já arbitrado, observados os limites dos §§ 2º e 3º do mesmo artigo e eventual gratuidade da justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.255.566 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0361654-8

Número de Origem:
70156305520188220002

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARCIA GUEDES DA SILVA

ADVOGADOS : MICHEL EUGENIO MADELLA E OUTRO(S) - RO003390

MAURICIO BONI DUARTE AZEVEDO - RO006283

DIEGO RODRIGO RODRIGUES DE PAULA - RO009507

RECORRIDO : CREUZA LUCE CUNHA DA SILVA

ADVOGADO : JOSÉ ASSIS DOS SANTOS - RO002591

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026