



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2297421 - SP(2023/0049072-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **MARIA ELENA APARECIDA FELICIANO**
ADVOGADO : **BRUNO AUGUSTO DE BASTOS PINTO - SP265620**
AGRAVADO : **MARTA DENISE DELGADO**
ADVOGADO : **TATIANA AZEVEDO DE CAMARGO - SP243618**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO DE POSSE EM IMÓVEL FINANCIADO PELA CEF. ADEQUAÇÃO DA VIA PETITÓRIA. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO E ÔBICES SÚMULARES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, revogação do art. 12 da Lei n. 1.060/1950, ausência de violação dos arts. 5º da LINDB, 98 e 485, IV, do CPC, incidência da Súmula n. 7 do STJ e ausência de demonstração do dissídio nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.
2. A controvérsia versa sobre ação de imissão de posse de imóvel financiado junto à Caixa Econômica Federal, ocupado pela ré que se recusa a desocupá-lo.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente a ação e condenou a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários, observada a gratuidade.
4. A Corte de origem reformou para julgar procedente a imissão de posse, fixou prazo de 60 dias para desocupação voluntária e inverteu os ônus sucumbenciais, com honorários de 12% sobre o valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se o acórdão violou o art. 485, IV, do CPC pela inadequação da via de imissão de posse; (ii) saber se o acórdão desatendeu o art. 5º da LINDB ao negar a manutenção da moradia diante do contexto social; (iii) saber se houve violação do art. 98 do CPC pela não suspensão da exigibilidade das verbas de sucumbência; (iv) saber se houve violação do art. 12 da Lei n. 1.060/1950 pela não suspensão da exigibilidade; (v) saber se houve

ofensa aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC por omissão e fundamentação genérica; e (vi) saber se há divergência jurisprudencial nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC, pois o tribunal estadual enfrentou os pontos relevantes, rejeitou a exceção de usucapião e esclareceu a manutenção da gratuidade e a inexigibilidade das verbas.

7. A conclusão sobre a adequação da via e o preenchimento dos requisitos da imissão de posse demanda reexame de fatos e provas, o que atrai o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

8. A impossibilidade de usucapião de bens afetados à política habitacional pública, como imóveis financiados por fundos públicos, está em consonância com a jurisprudência do STJ, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

9. A incidência das Súmulas n. 7 e 83 na interposição pela alínea a impede o conhecimento pela alínea c sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há omissão nem falta de fundamentação quando o tribunal enfrenta os pontos essenciais e esclarece a manutenção da gratuidade, nos termos dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do acervo fático-probatório quanto à adequação da via e aos requisitos da imissão de posse. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão está em consonância com a jurisprudência que veda a usucapião de bens afetados à política habitacional pública. 4. A incidência dos óbices das Súmulas n. 7 e 83 pela alínea a impede o conhecimento do dissídio pela alínea c sobre a mesma questão”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 489 § 1º IV, 485 IV, 98 § 3º, 85 § 11, 1.029 § 1º; Lei n. 4.657/1942, art. 5º; Lei n. 1.060/1950, art. 12; CC, art. 1.245 § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83; STJ, AREsp n. 2.855.212/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.868.803/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 25/10/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1.719.589/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 6/11/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018; STJ, AREsp n. 2.918.035/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado

em 15/9/2025; STJ, AREsp n. 2.758.843/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.349.376/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2297421 - SP(2023/0049072-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MARIA ELENA APARECIDA FELICIANO
ADVOGADO : BRUNO AUGUSTO DE BASTOS PINTO - SP265620
AGRAVADO : MARTA DENISE DELGADO
ADVOGADO : TATIANA AZEVEDO DE CAMARGO - SP243618

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO DE POSSE EM IMÓVEL FINANCIADO PELA CEF. ADEQUAÇÃO DA VIA PETITÓRIA. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO E ÔBICES SÚMULARES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, revogação do art. 12 da Lei n. 1.060/1950, ausência de violação dos arts. 5º da LINDB, 98 e 485, IV, do CPC, incidência da Súmula n. 7 do STJ e ausência de demonstração do dissídio nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.
2. A controvérsia versa sobre ação de imissão de posse de imóvel financiado junto à Caixa Econômica Federal, ocupado pela ré que se recusa a desocupá-lo.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente a ação e condenou a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários, observada a gratuidade.
4. A Corte de origem reformou para julgar procedente a imissão de posse, fixou prazo de 60 dias para desocupação voluntária e inverteu os ônus sucumbenciais, com honorários de 12% sobre o valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se o acórdão violou o art. 485, IV, do CPC pela inadequação da via de imissão de posse; (ii) saber se o acórdão desatendeu o art. 5º da LINDB ao negar a manutenção da moradia diante do contexto social; (iii) saber se houve violação do art. 98 do CPC pela não suspensão da exigibilidade das verbas de sucumbência; (iv) saber se houve violação do art. 12 da Lei n. 1.060/1950 pela não suspensão da exigibilidade; (v) saber se houve ofensa aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC por omissão e fundamentação

genérica; e (vi) saber se há divergência jurisprudencial nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC, pois o tribunal estadual enfrentou os pontos relevantes, rejeitou a exceção de usucapião e esclareceu a manutenção da gratuidade e a inexigibilidade das verbas.

7. A conclusão sobre a adequação da via e o preenchimento dos requisitos da imissão de posse demanda reexame de fatos e provas, o que atrai o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

8. A impossibilidade de usucapião de bens afetados à política habitacional pública, como imóveis financiados por fundos públicos, está em consonância com a jurisprudência do STJ, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

9. A incidência das Súmulas n. 7 e 83 na interposição pela alínea a impede o conhecimento pela alínea c sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há omissão nem falta de fundamentação quando o tribunal enfrenta os pontos essenciais e esclarece a manutenção da gratuidade, nos termos dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do acervo fático-probatório quanto à adequação da via e aos requisitos da imissão de posse. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão está em consonância com a jurisprudência que veda a usucapião de bens afetados à política habitacional pública. 4. A incidência dos óbices das Súmulas n. 7 e 83 pela alínea a impede o conhecimento do dissídio pela alínea c sobre a mesma questão”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 489 § 1º IV, 485 IV, 98 § 3º, 85 § 11, 1.029 § 1º; Lei n. 4.657/1942, art. 5º; Lei n. 1.060/1950, art. 12; CC, art. 1.245 § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83; STJ, AREsp n. 2.855.212/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.868.803/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 25/10/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1.719.589/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 6/11/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018; STJ, AREsp n. 2.918.035/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, AREsp n. 2.758.843/PR, relator Ministro Moura Ribeiro,

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARIA ELENA APARECIDA FELICIANO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por revogação do art. 12 da Lei n. 1.060/1950, por ausência de demonstração de violação dos arts. 5º da LINDB, 98 e 485, IV, do Código de Processo Civil, por incidência da Súmula n. 7 do STJ e por ausência de demonstração do dissídio jurisprudencial nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil (fls. 401-403).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Há pedido expresso de efeito suspensivo ao recurso especial (fls. 322 e 339-340).

Contraminuta às fls. 428-434.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de imissão de posse.

O julgado foi assim ementado (fl. 306):

AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. Imóvel popular adquirido pela autora financiado junto à Caixa Econômica Federal, objeto de alienação fiduciária em garantia. Ré invadiu o imóvel e se recusa a desocupá-lo. Ação de imissão de posse, de natureza petítória e fundada no ius possidendi é o meio correto de a autora obter a posse de imóvel que adquiriu e financiou. Exceção de usucapião especial urbana invocada pela ré. Jurisprudência consolidada do Colendo Superior Tribunal de Justiça no sentido da impossibilidade de usucapir imóveis financiados por fundos públicos pela Caixa Econômica Federal. Reforma da sentença. Ação procedente. Recurso provido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados nos seguintes termos:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Inexistência de vícios no aresto. Caráter infringente do recurso, estranho à sua função meramente integrativa do julgado. Prequestionamento explícito. Desnecessidade de menção expressa a dispositivos legais. Embargos rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 485, IV, do Código de Processo Civil, porque o acórdão reformou a sentença e admitiu a via petítória de imissão de posse quando, segundo sustenta, faltaram pressupostos de constituição e desenvolvimento válido do processo, devendo a ação ser extinta sem resolução do mérito por inadequação da via eleita;

b) 5º, da Lei n. 4.657/1942 (LINDB), já que o acórdão, no mérito, não atendeu aos fins sociais e às exigências do bem comum ao negar a manutenção da recorrente na moradia diante do contexto social descrito;

c) 98, do Código de Processo Civil, pois, sendo beneficiária da gratuidade, a condenação em custas e honorários deveria ter a exigibilidade suspensa, nos termos do § 3º, e;

d) 12, da Lei n. 1.060/1950, porquanto a decisão não suspendeu a exigibilidade das verbas sucumbenciais, uma vez que a parte só estaria obrigada ao pagamento se pudesse fazê-lo sem prejuízo do sustento próprio ou da família; e

e) 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, visto que o Tribunal de origem, ao rejeitar os embargos declaratórios, teria incorrido em omissão e falta de fundamentação específica sobre a aplicação do art. 5º da LINDB, sobre a adequação da via eleita e sobre a suspensão da exigibilidade das verbas sucumbenciais, bem como teria mantido decisão com fundamentação genérica sem enfrentar os pontos controvertidos.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a ação de imissão de posse era adequada e procedente, divergiu do entendimento de que, em hipóteses semelhantes, a via possessória é a adequada quando proposta contra terceiro estranho ao negócio e que são admissíveis interditos possessórios entre particulares em bens públicos dominicais, indicando como paradigmas o TJ-MT (APL n. 0001852-65.2013.8.11.0020) e os julgados do STJ (REsp 1484304/DF e REsp 1296964/DF) .

Requer o provimento do recurso para que se extinga o feito sem resolução de mérito, por inadequação da via processual eleita; requer ainda o provimento do recurso para que se julgue improcedente a ação, aplicando-se o art. 5 ° da LINDB, ou, subsidiariamente, para que se suspenda a exigibilidade das verbas sucumbenciais nos termos do art. 98 do Código de Processo Civil.

Contrarrazões às fls. 395-400.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de imissão de posse em que a parte autora pleiteou a imissão na posse do imóvel financiado junto à Caixa Econômica Federal, com fundamento na propriedade registrada e na manutenção do contrato de financiamento, diante da ocupação pela ré e da negativa de desocupação.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente a ação e condenou a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade.

A Corte de origem reformou a sentença para julgar procedente a ação de imissão de posse, concedendo à ré prazo de 60 dias para desocupação voluntária, e inverteu os ônus da sucumbência, fixando honorários advocatícios em 12% sobre o valor da causa (fl. 320).

I - Arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil

No caso, o Tribunal rejeitou os embargos de declaração nos seguintes termos (fls. 388-389):

Em verdade, no presente recurso de embargos de declaração, ao fundamento de omissão e contradição, a embargante busca revisão do julgado.

Destaque-se que o aresto, como visto, reconheceu adequada a via eleita e analisou detidamente os argumentos invocados pelas partes, inclusive para rejeitar a exceção de usucapião.

O que foi dito no Acórdão embargado e aqui se repete é que imóvel popular financiado pela CEF não é coisa hábil à usucapião, consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Além disso, a verba honorária foi fixada de acordo com os parâmetros dispostos no artigo 85 do Código de Processo Civil.

Tampouco resta configurada contradição decorrente da ausência de ressalva da condição suspensiva de exigibilidade decorrente do benefício da Justiça Gratuita, concedida à ré a fls. 263. Uma vez que o V. Acórdão não cassou o benefício, a parte continua beneficiária da gratuidade da justiça, de modo que as verbas de sucumbência são inexigíveis até que comprovada a cessação do estado de pobreza. Tal circunstância decorre diretamente da lei e não precisa constar de modo expreso do julgado.

Assim, embora não caracterizada a alegada contradição, esclareço, para que não reste qualquer dúvida, que as verbas de sucumbência somente serão exigíveis se revogados os benefícios da justiça gratuita concedidos a fls. 263.

Verifica-se, portanto, que não restam caracterizados os vícios apontados.

Aparentemente, o que pretende a embargante é a desconstituição do ato decisório, substituindo-o por outro, mediante a instauração de nova discussão sobre controvérsia jurídica já apreciada pelo julgado, o que não se admite (cfr. RTJ 154/223, 155/964, 30/412).

Como é elementar, não se admitem embargos declaratórios com o propósito de questionar a correção do julgado e obter, em consequência, a substituição da decisão recorrida por outra. Lembre-se que não se trata e nem se agita a questão de erro material evidente do acórdão, ou manifesta nulidade, que permitiriam, em casos excepcionais, a inversão do julgado. Não há como, por isso, utilizar os embargos de declaração recurso de integração como recurso atípico de substituição.

Não há como, por isso, utilizar os embargos de declaração recurso de integração como recurso atípico de substituição.

O julgado não se ressent de qualquer defeito passível de correção ou colmatação, eis que bem delineou a questão posta a julgamento ao tocar e debater as teses levantadas pelas partes e necessárias ao deslinde da demanda.

Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, concluindo que a rejeição da exceção de usucapião ocorreu por se tratar de imóvel popular financiado pela CEF, bem como afirmou não ter cassado o benefício da gratuidade da justiça, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

II - Art. 485, IV, do Código de Processo Civil

Acerca da adequação da via eleita e dos requisitos da imissão de posse, o Tribunal concluiu o seguinte (fls. 311-313 e 319-320):

No caso concreto, a autora demonstrou a relação jurídica preexistente.

A inicial veio instruída com certidão da matrícula do bem imóvel (fls. 13/14) e, segundo consta, em 30.09.2011, a autora comprou o imóvel objeto da matrícula nº 76.422 do Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga (R.2) por instrumento particular, o qual foi levado a registro em 20.07.2015. Na mesma data em que celebrado o contrato, o bem foi dado como garantia em contrato de crédito, com cláusula de alienação fiduciária ao Fundo de Arrendamento Residencial FAR (R.3).

A autora, portanto, é devedora fiduciante, titular de direitos aquisitivos e tem direito e manter consigo a posse direta do imóvel.

É certo que não pode recair sobre a adquirente o ônus da privação da posse de imóvel.

Houve registro na matrícula do imóvel dos negócios realizados (fls. 13/14), de modo que caracterizada está a propriedade da autora quanto ao bem objeto da ação.

Não se ignora que a própria autora admite que teria deixado de adimplir as parcelas do financiamento por ter desistido do negócio, desistência esta, contudo, que não foi formalizada.

Ocorre que a autora jamais perdeu sua qualidade de adquirente do imóvel, renegociou a dívida com a Caixa Econômica Federal, fazendo jus a exercer seus direitos sobre o imóvel, diante da manutenção da relação jurídica com a Caixa Econômica Federal.

O contrato de financiamento encontra-se ativo e a propriedade do bem em nome da apelante junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga.

É texto expresso do artigo 1.245, parágrafo 2º. do novo Código Civil que “enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação da invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”.

Com efeito, comprovada a propriedade do bem pela autora, esta tem direito a ser imitada na sua posse, em detrimento da posse da ré, que não detém justo título.

4. Invoca a ré ser ocupante do imóvel com animus domini, razão pela qual requer o reconhecimento da prescrição aquisitiva em seu favor, pretensão esta que fora rejeitada em sentença, contra a qual a ré não interpôs recurso de apelação.

A apelada afirma que reside no imóvel desde o ano de 2012, quando o encontrou em absoluto estado de abandono. Afirma que desde seu ingresso no imóvel, passou a praticar atos de proprietária.

Em tese tem a ré apelada posse por prazo quinquenal e fins de moradia sobre imóvel urbano com área inferior a 250 m2. Encaixa-se, por consequência, aos requisitos da usucapião especial urbana do artigo 1.241 do Código Civil.

Sucedendo que falta “res habilis” à usucapião.

Ocorre que, conforme jurisprudência consolidada do Colendo Superior Tribunal de Justiça, é inadmissível usucapir imóveis financiados por fundos públicos pela Caixa Econômica Federal. Neste sentido, confira-se:

[...]

Como visto, o imóvel foi adquirido pela autora mediante contrato de compra e venda celebrado com a Caixa Econômica Federal, tendo sido objeto de alienação fiduciária em garantia.

Em suma, não basta a presença de posse quinquenal para fins de moradia, se a coisa não é hábil para a usucapião.

Os recursos do Sistema Financeiro de Habitação possuem natureza pública, voltados à habitação popular.

Não faz sentido que a posse da ré se sobreponha ao direito da autora, que adquiriu imóvel popular após aprovação de cadastro e longa espera.

Deve, portanto, ser dado provimento ao recurso, para o fim de julgar procedente a ação de imissão de posse e conceder à ré prazo de 60 (sessenta) dias para desocupação voluntária.

Como se observa, a Corte *a quo* concluiu ser correta a via escolhida pela parte autora, bem como pelo preenchimento dos requisitos da imissão de posse. A alteração das conclusões adotadas demandaria, necessariamente, reexame do

acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado sumular n. 7 deste Tribunal Superior.

III - Art. 5º, da Lei n. 4.657/1942 (LINDB)

Esta Corte Superior possui jurisprudência consolidada de que os bens de sociedades de economia mista e de empresas públicas não são suscetíveis de usucapião quando destinados a uma finalidade pública.

Nesse sentido, vejam-se os seguintes precedentes (destaquei):

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. BEM AFETADO À POLÍTICA HABITACIONAL PARA PESSOAS DE BAIXA RENDA. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO. SÚMULA N.º 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de usucapião especial urbano ajuizada contra a Companhia de Habitação Popular de Curitiba, tendo por objeto imóvel que lhe foi doado pelo Município.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (art. 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. Esta Corte Superior possui jurisprudência consolidada de que os bens de sociedades de economia mista e de empresas públicas não são suscetíveis de usucapião quando destinados a uma finalidade pública.

Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.855.212/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. 1. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. 2. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PÚBLICO A SEU CARGO. USUCAPIÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ 3. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ, POR AMBAS AS ALÍNEAS DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater,

um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Os bens de sociedade de economia mista afetados ao serviço público essencial a cargo dela são insuscetíveis de usucapião. Súmula n. 83/STJ.

3. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado sumular n. 7 deste Tribunal Superior, por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n.º 1.868.803/PR, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 25/10/2021, DJe de 28/10/20 21 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO DE BENS DA COHAB. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. DESTINAÇÃO PÚBLICA DOS BENS. SÚMULA Nº 7 DO STJ.

1. As teses apontadas no presente recurso especial não podem ser apreciadas, em virtude da ausência de prequestionamento. Incidência dos enunciados previstos nas Súmulas 282 e 356 do STF.

2. Esta Corte Superior já manifestou o entendimento de que bens integrantes do acervo patrimonial de sociedade de economia mista sujeitos a uma destinação pública podem ser considerados bens públicos, insuscetíveis, portanto, de usucapião.

3. Por outro turno, a alteração da premissa adotada no aresto recorrido - no sentido de que o imóvel é público - demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, insindicável em sede de recurso especial por força do entendimento cristalizado na Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n.º 1.719.589/SP, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado aos 6/11/2018, DJe de 12/11/2018 - sem destaque no original)

Portanto, estando o acórdão em consonância com o entendimento desta Corte Superior, incide a Súmula 83 do STJ.

IV - Arts. 98 do Código de Processo Civil e 12, da Lei n. 1.060/1950

No caso, o Tribunal de origem afirmou não ter cassado o benefício da gratuidade concedido à agravante, ressaltando a inexigibilidade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em seu desfavor. Veja-se (fl. 388):

Além disso, a verba honorária foi fixada de acordo com os parâmetros dispostos no artigo 85 do Código de Processo Civil.

Tampouco resta configurada contradição decorrente da ausência de ressalva da condição suspensiva de exigibilidade decorrente do benefício da Justiça Gratuita, concedida à ré a fls. 263. Uma vez que o V. Acórdão não cassou o benefício, a parte continua beneficiária da gratuidade da justiça, de modo que as verbas de sucumbência são inexigíveis até que comprovada a cessação do estado de pobreza. Tal circunstância decorre diretamente da lei e não precisa constar de modo expreso do julgado.

Assim, embora não caracterizada a alegada contradição, esclareço, para que não reste qualquer dúvida, que as verbas de sucumbência somente serão exigíveis se revogados os benefícios da justiça gratuita concedidos a fls. 263.

Sendo assim, tendo sido reafirmada pela origem a inexigibilidade das verbas sucumbenciais, fica sem sentido a argumentação da agravante.

V - Dissídio jurisprudencial

No tocante ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência das Súmulas n.s 7 e 83 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018; AREsp n. 2.918.035/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025;

AREsp n. 2.758.843/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025 e AgInt no AREsp n. 2.349.376/PR, de minha Relatoria, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024).

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 15% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, sobre a base de valor já arbitrada nas instâncias de origem, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.297.421 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0049072-0

Número de Origem:

10012811120218260000 10012811120218260269 1001281112021826026950000 20210000896026
20210000947447

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA ELENA APARECIDA FELICIANO

ADVOGADO : BRUNO AUGUSTO DE BASTOS PINTO - SP265620

AGRAVADO : MARTA DENISE DELGADO

ADVOGADO : TATIANA AZEVEDO DE CAMARGO - SP243618

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 09 de março de 2026

