



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2552243 - DF (2024/0019040-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS : MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
JÚLIO CÉSAR SILVA DOS SANTOS - DF058106
FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
BARBARA DOS REIS CHAVES RORIZ - DF052472
AGRAVADO : SILON SCHAIBLICH
ADVOGADOS : MARIO BATISTA - DF013694
PHILIPPO CARVALHO DE MELO - DF046192
RAPHAELA CORTEZ DE OLIVEIRA - DF057972

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. TEMA 1.025/STJ. APLICAÇÃO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 985 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PROTESTO JUDICIAL. ARTS. 256, 257 E 726 DO CPC E ART. 202, II, DO CC. INAPTIDÃO DOS ATOS PARA INTERRUPTÃO DA PRESCRIÇÃO. RECONHECIMENTO DE POSSE COM *ANIMUS DOMINI* POR MAIS DE 16 ANOS. ART. 1.238 DO CC. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.244 C/C 202, II, DO CC. TESE PREJUDICADA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO.

1. A tese firmada no Tema 1.025/STJ, relativa à possibilidade de reconhecimento da usucapião ainda que pendente a regularização urbanística, foi corretamente aplicada pelo Tribunal de origem ao caso concreto, nos termos do art. 985 do CPC.

2. O Tribunal local examinou a alegação de interrupção da prescrição por protestos judiciais, concluindo que os atos não individualizaram o imóvel nem intimaram pessoalmente o recorrido, sendo, portanto, inaptos a suspender o lapso temporal, inexistindo violação dos arts. 256, 257 e 726 do CPC e do art. 202, II, do CC.
3. O reconhecimento da posse contínua e com *animus domini* por mais de 16 anos, como fundamento para a usucapião extraordinária, não pode ser afastado em recurso especial, por demandar reexame de matéria fática, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
4. A alegada ofensa aos arts. 1.244 c/c 202, II, do CC fica prejudicada, pois a premissa de interrupção da prescrição foi rejeitada na análise anterior e não pode ser revista nesta instância.
5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e a ele negar provimento.

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 parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2552243 - DF (2024/0019040-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS : MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
JÚLIO CÉSAR SILVA DOS SANTOS - DF058106
FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
BARBARA DOS REIS CHAVES RORIZ - DF052472
AGRAVADO : SILON SCHAIBLICH
ADVOGADOS : MARIO BATISTA - DF013694
PHILIPPO CARVALHO DE MELO - DF046192
RAPHAELA CORTEZ DE OLIVEIRA - DF057972

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. TEMA 1.025/STJ. APLICAÇÃO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 985 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PROTESTO JUDICIAL. ARTS. 256, 257 E 726 DO CPC E ART. 202, II, DO CC. INAPTIDÃO DOS ATOS PARA INTERRUPTÃO DA PRESCRIÇÃO. RECONHECIMENTO DE POSSE COM *ANIMUS DOMINI* POR MAIS DE 16 ANOS. ART. 1.238 DO CC. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.244 C/C 202, II, DO CC. TESE PREJUDICADA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A tese firmada no Tema 1.025/STJ, relativa à possibilidade de reconhecimento da usucapião ainda que pendente a regularização urbanística, foi corretamente aplicada pelo Tribunal de origem ao caso concreto, nos termos do art. 985 do CPC.

2. O Tribunal local examinou a alegação de interrupção da prescrição por protestos judiciais, concluindo que os atos não individualizaram o imóvel nem intimaram pessoalmente o recorrido, sendo, portanto, inaptos a suspender o lapso temporal, inexistindo violação dos arts. 256, 257 e 726 do CPC e do art. 202, II, do CC.

3. O reconhecimento da posse contínua e com *animus domini* por mais de 16 anos, como fundamento para a usucapião extraordinária, não pode ser afastado em recurso especial, por demandar reexame de matéria fática, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
4. A alegada ofensa aos arts. 1.244 c/c 202, II, do CC fica prejudicada, pois a premissa de interrupção da prescrição foi rejeitada na análise anterior e não pode ser revista nesta instância.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A. (UPSA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, assim ementado:

APELAÇÕES. CIVIL. PRELIMINAR DE SUSPENSÃO DO FEITO REJEITADA. PRELIMINAR DE IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA AFASTADA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A. CONDOMÍNIO RURAL MANSÕES COLORADO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. MATÉRIA DE DEFESA. SÚMULA N. 237/STF. TEMA N. 1.025/STJ E TEMA N. 8 IRDR/TJDFT. ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. REQUISITOS PREENCHIDOS. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA RECONHECIDA. RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E DESPROVIDO. RECURSO DA PARTE RÉ CONHECIDO E PROVIDO.

1. Trata-se de recursos de apelação interpostos pela parte autora, Urbanizadora Paranoazinho S.A., e pelo réu, Silon Schaiblich, contra sentença que, nos autos de ação reivindicatória, julgou procedente o pedido deduzido na petição inicial e determinou que “a URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A. seja imitada na posse do imóvel objeto da Matrícula 17.876 do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, situado ao Condomínio Mansões Colorado, Conjunto M, Lote 01, Setor Habitacional Grande Colorado, Região Administrativa de Sobradinho-DF” (ID 44489129).

2. A pendência de julgamento definitivo da Ação de Oposição n. 0010214-65.2003.4.01.3400 não tem o condão, por si só, de afastar a presunção de propriedade decorrente do registro imobiliário, na forma do art. 1º da Lei n. 6.015/73. Não há falar, dessa forma, em suspensão do presente feito até análise final da aludida ação judicial. Preliminar de suspensão do feito, suscitada no apelo da parte ré, rejeitada.

3. Se o valor atribuído à causa pela autora, ora apelante, observa estritamente o parâmetro legal previsto no art. 292, inciso V, do CPC, não há falar em sua retificação. Preliminar de impugnação ao valor da causa, suscitada no apelo do réu, afastada.

4. Verificado que a prova oral vindicada pela parte ré, ora apelante, não se revela necessária para a análise do mérito, o seu indeferimento pelo Juízo de origem não configura cerceamento de defesa, nos moldes do art. 370, parágrafo único, do CPC. Preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa, arguida no apelo interposto pela parte ré, rejeitada.

5. No julgamento do REsp 1.818.564/DF (Tema n. 1.025), o Superior Tribunal de Justiça, sob a sistemática dos recursos repetitivos, ratificando a tese firmada no IRDR n. 2016.00.2.04873-63 deste e. TJDFT (Tema n. 8), concluiu que “É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística”.

6. Ainda que a hipótese em julgamento se refira a imóvel não localizado no Setor Tradicional de Planaltina-DF, o c. Superior Tribunal de Justiça já pontuou, no julgamento do REsp n. 1.730.563/DF, de Relatoria do eminente Min. Moura Ribeiro, no qual se discutia a possível usucapião de imóvel localizado no Condomínio Rural Mansões Colorado, que a tese jurídica relativa ao Tema n. 1.025/STJ “poderá ser aplicada no caso concreto, independente de o imóvel usucapiendo estar localizado em cidade satélite do Distrito Federal distinta daquela mencionada no precedente”.

7. A usucapião constitui forma de aquisição originária de propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse nos prazos fixados em lei, configurando ainda instrumento de estabilidade e paz social, pois possibilita a consecução da função social da propriedade, princípio protegido pela Constituição Federal (art. 5º, XXIII). Conforme enunciado n. 237 da Súmula do e. Supremo Tribunal Federal, a usucapião poder ser arguida em defesa pela parte interessada.

8. Tratando-se de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, revela-se necessária para a sua declaração a demonstração inequívoca da posse ininterrupta, exercida com animus domini, durante o período temporal legalmente exigido. Preenchidos tais requisitos, impõe-se o reconhecimento da prescrição aquisitiva do bem em favor do réu, ora apelante, na forma do dispositivo legal anteriormente descrito.

9. Em 2016, houve a individualização da matrícula do imóvel em discussão nos autos e, ainda, a regularização do Condomínio Mansões Colorado, integrante da Fazenda Paranoazinho. Logo, a área em que inserido o imóvel objeto do pedido de reconhecimento de usucapião possui registro imobiliário e está, pois, de acordo com a premissa fático-jurídica dos precedentes qualificados (Tema n. 1.025 /STJ e IRDR n. 8/TJDFT).

10. À luz do art. 202, inciso II, do Código Civil, o protesto judicial (ação de jurisdição voluntária) é causa que interrompe a prescrição. Entretanto, os protestos realizados pela autora, ora apelante, não promoveram a individualização e a intimação pessoal dos moradores, especialmente da parte ré, ora apelante. O primeiro protesto foi direcionado ao Secretário de Assuntos Fundiários do Distrito Federal e, genericamente, a “terceiros interessados”, ao passo que o segundo foi destinado “a todos os ocupantes do imóvel denominado Fazenda Paranoazinho”, de modo que é imperioso concluir que ambos não têm

aptidão para interromper o lapso temporal para reconhecimento da usucapião. Precedentes do STJ e deste e. TJDFT.

11. Se preenchidos pela parte ré os pressupostos legais previstos no art. 1.238 do Código Civil, diante da posse ininterrupta e com animus domini, por mais de 16 (dezesseis) anos, do imóvel em discussão nos autos, é imperiosa a reforma da r. sentença, para julgar improcedente o pedido reivindicatório deduzido, na peça vestibular, pela Urbanizadora Paranoazinho S.A. e reconhecer em favor do réu, ora apelante, a aquisição originária (usucapião extraordinária) do imóvel situado no Condomínio Mansões Colorado, Conjunto M, Lote 1, Setor Habitacional Grande Colorado, Sobradinho-DF.

12. Recurso interposto pela autora conhecido e desprovido. Recurso interposto pela parte ré conhecido e provido. (e-STJ, fls. 1.617-1.635)

Nas razões do agravo, UPSA apontou **(1)** que a decisão agravada incorreu em erro ao aplicar a Súmula n. 7 do STJ, pois não seria necessário o reexame de provas para análise do recurso especial; **(2)** que a decisão agravada equivocou-se ao aplicar a Súmula n. 283 do STF, pois os fundamentos do acórdão recorrido foram devidamente impugnados; **(3)** que os protestos judiciais realizados pela recorrente cumpriram os requisitos legais e interromperam o prazo prescricional da usucapião, conforme os arts. 202, II, do Código Civil e 726 do CPC; **(4)** que o Tema n. 1.025 do STJ não seria aplicável ao caso, pois o imóvel objeto da lide possui matrícula individualizada e não se encontra no Setor Tradicional de Planaltina/DF.

Houve apresentação de contraminuta por SILON SCHAIBLICH defendendo que o agravo não merece prosperar, pois a decisão agravada está em consonância com a jurisprudência do STJ e os fundamentos do acórdão recorrido não foram infirmados pela recorrente (e-STJ, fls. 1.764-1.779).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, UPSA apontou **(1)** violação do art. 985 do CPC, sustentando a inaplicabilidade do Tema n. 1.025 do STJ ao caso, pois o imóvel objeto da lide possui matrícula individualizada e não se encontra no Setor Tradicional de Planaltina/DF; **(2)** violação dos arts. 202, II, do Código Civil, e 726 do CPC, sob o argumento de que os protestos judiciais realizados pela recorrente interromperam o prazo prescricional da usucapião; **(3)** violação do art. 1.238 do Código Civil, ao

sustentar que o recorrido não teria exercido posse mansa e pacífica sobre o imóvel; (4) violação do art. 1.244 do Código Civil, ao alegar que a posse do recorrido não cumpriu os requisitos legais para a usucapião extraordinária.

Houve apresentação de contrarrazões por SILON SCHAIBLICH (SILON) defendendo que o recurso especial não merece prosperar, pois o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ e os fundamentos apresentados pela recorrente não infirmam os fundamentos autônomos do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 1.716-1.727).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação reivindicatória ajuizada por UPSA, na qual pleiteava a imissão na posse de imóvel situado no Condomínio Mansões Colorado, em Sobradinho/DF, sob o argumento de que seria a legítima proprietária do bem, conforme matrícula registrada no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. O réu, SILON SCHAIBLICH, apresentou contestação alegando que teria adquirido a propriedade do imóvel por usucapião extraordinária, sustentando que exercia posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o bem há mais de 16 anos.

O Juízo de primeira instância julgou procedente o pedido da autora, determinando sua imissão na posse do imóvel e afastando a alegação de usucapião. Em apelação, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios reformou a sentença, reconhecendo a prescrição aquisitiva em favor do réu, com base no art. 1.238 do Código Civil e na aplicação do Tema n. 1.025 do STJ.

O objetivo recursal é decidir se (i) o Tema n. 1.025 do STJ é aplicável ao caso concreto; (ii) os protestos judiciais realizados pela recorrente interromperam o prazo prescricional da usucapião; (iii) o recorrido exerceu posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel; (iv) os requisitos legais para a usucapião extraordinária foram preenchidos.

(1) Da violação do art. 985 do CPC

A UPSA sustentou que o Tribunal local incorreu em violação do art. 985 do CPC ao aplicar ao caso concreto o Tema n. 1.025 do Superior Tribunal de Justiça. Alegou que o precedente firmado em recurso repetitivo tratava especificamente da possibilidade de aquisição de imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, mesmo pendente o processo de regularização urbanística, e não poderia ser estendido a imóveis localizados em outras regiões. Argumentou, ainda, que o bem objeto da demanda, situado no Condomínio Mansões Colorado em Sobradinho/DF, já contava com matrícula individualizada e regularizada no cartório de registro de imóveis desde 2016, de modo que a situação fática e jurídica seria diversa daquela apreciada pelo STJ.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, contudo, ao julgar a apelação, afastou a tese de UPSA e aplicou a orientação firmada no Tema n. 1.025, entendendo que a pendência de regularização urbanística não constitui óbice ao reconhecimento da usucapião extraordinária. Assentou que a *ratio decidendi* do repetitivo não se restringe ao Setor Tradicional de Planaltina, citando inclusive precedente do próprio Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.730.563/DF), que admitiu a aplicação do entendimento também ao Condomínio Mansões Colorado.

Confirmam-se, nesse sentido, os seguintes precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. LOTEAMENTO IRREGULAR. IMPEDIMENTO. INOCORRÊNCIA. RATIO DECIDENDI NÃO LIMITADA A PLANALTINA/DF. EMENTA. ERRO MATERIAL. SUPRESSÃO. RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO. ELEMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SUFICIÊNCIA. PROTESTO INTERRUPTIVO. CONTRARRAZÕES. NÃO ALEGAÇÃO. PRECLUSÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO EM PARTE.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. 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.

3. 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 sítos naquela região, não se afastando, contudo, a possibilidade de que a ratio decidendi adotada no precedente seja aplicada a outros processos.

4. A existência de erro material na ementa quanto a localização do lote a ser usucapido impõe sua supressão sem que dela resulte alteração no resultado do julgamento.

5. Embora não retratadas exatamente as mesmas condições, é possível identificar a delimitação do lote ocupado, inexistindo óbice à aplicação do entendimento que norteou o precedente da Segunda Seção, notadamente porque o colegiado local limitou-se a obstar a usucapião pela falta de regularização da área.

6. O TJDFT consignou que os agravados detêm a posse desde 2003, afastando a prescrição aquisitiva apenas pelo fato de que não seria possível a contagem do tempo antes da regularização do imóvel, de modo que os elementos constantes do acórdão vergastado eram suficientes para se aferir a prescrição aquisitiva diante do entendimento jurisprudencial do STJ.

7. A alegação de protesto interruptivo, fato impeditivo do direito do autor não trazido em contrarrazões ao apelo nobre, encontra-se

acobertada pela preclusão, insuscetível de exame no presente agravo interno.

8. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

9. Agravo interno provido em parte para supressão de erro material.

(AglInt 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 – sem destaques no original)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. RECONVENÇÃO. REIVINDICATÓRIA. LOTEAMENTO IRREGULAR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF. REQUISITOS. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 211/STJ).

3. Se o artigo apontado como violado não apresenta conteúdo normativo suficiente para fundamentar a tese desenvolvida no recurso especial, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

4. A pendência de processo de regularização urbanística não impede a aquisição da propriedade por meio da usucapião. Precedentes.

5. Tendo a Corte de origem concluído, à luz da prova dos autos, no sentido da configuração de todos os requisitos para a procedência da ação de usucapião, inviável a inversão do julgado, por força da Súmula nº 7/STJ.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

(REsp n. 2.149.556/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025 – sem destaques no original)

Assim, conclui-se que a aplicação do Tema n. 1.025 ao caso concreto não configurou extrapolação dos limites objetivos da tese repetitiva, mas decorreu da necessária observância ao art. 985 do CPC, que impõe aos tribunais o dever de uniformizar a jurisprudência e aplicar a orientação firmada nos recursos repetitivos às situações fáticas equivalentes.

A distinção geográfica apontada pela recorrente não altera a essência da controvérsia jurídica, que reside na possibilidade de reconhecimento da usucapião em imóveis urbanos cuja situação de regularização não impede, por si só, a incidência da prescrição aquisitiva.

Afasta-se, portanto, a violação do referido artigo.

(2) Da violação dos arts. 256, 257 e 726 do CPC e 202, II, do Código Civil

UPSA também alegou violação dos arts. 256, 257 e 726 do CPC e do art. 202, II, do Código Civil, sob o argumento de que os protestos judiciais por ela manejados deveriam ser considerados aptos a interromper a prescrição aquisitiva. Sustentou que, mesmo tendo sido ajuizados de forma genérica, sem individualizar todos os ocupantes da área, os protestos cumpririam a finalidade legal de dar publicidade ao direito que se buscava resguardar. Com isso, defendeu que o prazo de posse necessário ao reconhecimento da usucapião extraordinária não poderia ter transcorrido integralmente.

O acórdão recorrido, entretanto, foi categórico ao rejeitar a alegação. Assentou que:

à luz do art. 202, inciso II, do Código Civil, o protesto judicial (ação de jurisdição voluntária) é causa que interrompe a prescrição. Entretanto, os protestos realizados pela autora, ora apelante, não promoveram a individualização e a intimação pessoal dos moradores, especialmente da parte ré, ora apelante. O primeiro protesto foi direcionado ao Secretário de Assuntos Fundiários do Distrito Federal e, genericamente, a 'terceiros interessados', ao passo que o segundo foi destinado 'a todos os ocupantes do imóvel denominado Fazenda Paranoazinho', de modo que é imperioso concluir que ambos não têm aptidão para interromper o lapso temporal para reconhecimento da usucapião (e-STJ, fl. 1.741)

Dessa forma, o Tribunal de origem reconheceu, de forma expressa, que embora o protesto judicial constitua em tese causa interruptiva da prescrição, os atos praticados pela recorrente não preencheram os requisitos mínimos de eficácia, por ausência de individualização e de intimação específica do possuidor.

Nesse ponto, também, assiste razão ao TJDF. Com efeito, o protesto para interromper a a prescrição aquisitiva deve ter finalidade específica e declarada, e chegar ao conhecimento do interessado, consoante precedente desta Corte:

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. AÇÃO POSSESSÓRIA IMPROCEDENTE. CITAÇÃO. EFEITO INTERRUPTIVO. AUSÊNCIA. NOTIFICAÇÃO E/OU PROTESTO. CONDIÇÕES. DIVERGÊNCIA.

1. Uma vez julgada improcedente a ação possessória, a citação não tem efeito interruptivo da prescrição aquisitiva.

*2. **Notificação judicial ou protesto para interromper a prescrição aquisitiva deve ter fim específico e declarado.***

3. Só há dissídio jurisprudencial quando sobre o mesmo tema os julgados confrontados adotam posicionamento diferente. No caso, de qualquer modo, o entendimento pretoriano majoritário se encaminha no sentido do acórdão recorrido.

4. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça.

5. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 149.186/RS, relator Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, julgado em 4/11/2003, DJe de 19/12/2003)

Não se verifica, portanto, a formalização do protesto, e, portanto, a alegada violação legal, pois a decisão limitou-se a aplicar a norma ao caso concreto, exigindo que a medida interruptiva seja efetiva em relação ao ocupante, e não meramente genérica.

Afasta-se, também, a alegada violação.

(3) Da violação do art. 1.238 do Código Civil

A recorrente sustentou, ainda, violação do art. 1.238 do Código Civil, sob o fundamento de que não estariam preenchidos os requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião extraordinária. Alegou que, diante da existência de protestos judiciais aptos a interromper a prescrição aquisitiva, não teria transcorrido o lapso temporal exigido em lei para a aquisição da propriedade.

Nesse ponto, cabe ressaltar que a insurgência da recorrente não se limita a discutir a correta interpretação da lei federal, mas busca, em verdade, reabrir a análise do conjunto probatório a fim de afastar a conclusão a que chegou a instância ordinária quanto ao efetivo exercício da posse pelo recorrido, sua natureza e seu lapso temporal.

Tal pretensão encontra óbice na Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça, que veda o reexame de matéria fática em sede de recurso especial. Assim, não se pode conhecer da alegada violação do art. 1.238 do Código Civil, por depender do revolvimento das provas já apreciadas pelas instâncias ordinárias.

(4) Da violação dos arts. 1.244 c/c 202, II do Código Civil

A UPSA invocou, por fim, a violação dos arts. 1.244 do Código Civil c/c 202, II, do mesmo diploma, defendendo que a prescrição aquisitiva não poderia ter sido reconhecida, pois teria havido interrupção do prazo em virtude dos protestos judiciais por ela manejados. Em sua ótica, uma vez interrompida a prescrição, o lapso temporal previsto no art. 1.238 do Código Civil não se completaria, razão pela qual não estariam configurados os pressupostos da usucapião extraordinária.

Todavia, tal argumento fica prejudicado. Conforme já assentado nas análises anteriores, o Tribunal de origem examinou detidamente a questão dos protestos judiciais, concluindo que eles não foram eficazes para interromper a prescrição, diante da ausência de individualização dos ocupantes e da falta de intimação pessoal do recorrido. Esse ponto foi resolvido no acórdão recorrido com base no art. 202, II, do Código Civil, de modo que não subsiste a premissa sustentada pela recorrente.

Além disso, como visto no exame do terceiro tópico, o reconhecimento da posse contínua e com *animus domini* pelo período superior a dezesseis anos levou à

conclusão de que os requisitos do art. 1.238 do Código Civil estavam devidamente preenchidos, incidindo a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame da matéria fática.

Assim, não há como prosperar a alegação de violação dos arts. 1.244 c/c 202, II, do Código Civil, pois a tese recursal depende de pressuposto já afastado pela instância ordinária e cujo reexame encontra óbice em recurso especial.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de SILON SCHAIBLICH, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.552.243 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0019040-8

Número de Origem:

07085918520218070006 7085918520218070006

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

AGRAVANTE : URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A

ADVOGADOS : MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720

MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630

BARBARA DOS REIS CHAVES RORIZ - DF052472

JÚLIO CÉSAR SILVA DOS SANTOS - DF058106

FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706

AGRAVADO : SILON SCHAIBLICH

ADVOGADOS : MARIO BATISTA - DF013694

PHILIPPO CARVALHO DE MELO - DF046192

RAPHAELA CORTEZ DE OLIVEIRA - DF057972

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, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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