SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2583591 - SC (2024/0051445-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	WAGNER ROGERIO COLETTI
ADVOGADOS	:	MARCOS VINÍCIUS DE SOUZA - SC015192
		CARLOS ZOÉGA COELHO - 8853A
AGRAVADO	:	JANETE CARMEN FEDRIGO
AGRAVADO	:	MARCOS AURELIO JORGE DE FREITAS
AGRAVADO	:	MOACIR DE FREITAS
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES.	:	MUNICÍPIO DE FLORIANOPOLIS

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE ADQUIRIDA POR CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL PERTENCENTE À ÁREA MAIOR. DESCABIMENTO DA AÇÃO PARA INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM NA GLEBA. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça – descabimento da ação de usucapião para dirimir demanda referente à propriedade de imóvel fracionado adquirido em contrato de compra e venda sem a matrícula individualizada de cada gleba (Súmula n. 83 do STJ).

2. Agravo interno desprovido.

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 29/10/2024 a 04/11/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA44319716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/11/2024 17:54:46
Código de Controle do Documento: 4874f015-6e12-4dbf-ac7a-8e11a0908783

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 05 de novembro de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA44319716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/11/2024 17:54:46
Código de Controle do Documento: 4874f015-6e12-4dbf-ac7a-8e11a0908783

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2583591 - SC (2024/0051445-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	WAGNER ROGERIO COLETTI
ADVOGADOS	:	MARCOS VINÍCIUS DE SOUZA - SC015192
		CARLOS ZOÉGA COELHO - 8853A
AGRAVADO	:	JANETE CARMEN FEDRIGO
AGRAVADO	:	MARCOS AURELIO JORGE DE FREITAS
AGRAVADO	:	MOACIR DE FREITAS
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES.	:	MUNICÍPIO DE FLORIANOPOLIS

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE ADQUIRIDA POR CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL PERTENCENTE À ÁREA MAIOR. DESCABIMENTO DA AÇÃO PARA INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM NA GLEBA. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça – descabimento da ação de usucapião para dirimir demanda referente à propriedade de imóvel fracionado adquirido em contrato de compra e venda sem a matrícula individualizada de cada gleba (Súmula n. 83 do STJ).

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

WAGNER ROGERIO COLETTI interpõe agravo interno contra a decisão de fls. 521-522, que não conheceu do agravo em recurso especial diante da

Documento eletrônico VDA43814791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/10/2024 10:45:40
Código de Controle do Documento: a83df459-1416-4802-b87f-1d60c84d95e5

aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ.

Nas razões do presente recurso, a parte agravante sustenta que impugnou o fundamento da decisão que inadmitira o recurso especial.

Afirma que "o agravante apresentou um breve resumo do processo, exatamente a fim de demonstrar que a situação fática não se enquadraria na hipótese de atração da Súmula 83" (fl. 527).

Defende que "não se trata de hipótese da Súmula 83 desta Corte, o que impõe a reforma da decisão agravada e o conhecimento e provimento ao recurso especial interposto, posto que o acórdão recorrido negou vigência ao disposto no art. 1.241 do Código Civil, que exige, para a aquisição da propriedade via usucapião, exclusivamente o exercício da posse" (fl. 531).

Requer, assim, seja reconsiderada a decisão agravada ou seja submetido o recurso ao colegiado.

É o relatório.

VOTO

Considerando ter havido a impugnação do fundamento de inadmissão do recurso especial, reconsidero a decisão de fls. 521-522, proferida pela Presidência deste Tribunal.

Procedo, pois, a novo exame de admissibilidade do recurso especial.

Assim, a irresignação não reúne condições de prosperar.

A decisão que inadmitiu o recurso especial adotou como fundamento a Súmula n. 83 do STJ.

Em relação ao pretendido reconhecimento da usucapião extraordinária, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem julgamento do mérito, em razão

Documento eletrônico VDA43814791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/10/2024 10:45:40
Código de Controle do Documento: a83df459-1416-4802-b87f-1d60c84d95e5

da ausência de interesse de agir, por considerar que a parte já poderia regularizar a propriedade do bem imóvel pela via administrativa, uma vez ter sido adquirido por contrato de compra e venda, sendo despicienda o ajuizamento da ação, leia-se (fls. 206-207, destaquei):

> De acordo com o informado nos autos, a gleba usucapienda é parte integrante da matrícula n. 37.962, registrada também em nome de Argentina Plácida Clemente de Freitas e Osni de Freitas, conforme R3 (fls. 142/147). **Ocorre que a cadeia sucessória do imóvel até o autor está comprovada por prova documental** (fls. 31/37 e 92).
>
> **A par disso, anoto que a usucapião é "um modo de adquirir propriedade"** (Antônio Macedo Campos, "Teoria e Prática do Usucapião", Ed. Saraiva, n. 1, pag. 97), pois "um dos efeitos da posse, segundo sua regulamentação material, a gerar o domínio, desde que qualificada por certos predicados estabelecidos em lei"(Humberto Theodoro Júnior, "Curso de Direito Processual Civil", vol. III, Ed. Forense, n. 1.331, pag. 1.650). Admite-se, contudo, entendimento que autoriza sua utilização em caso de promessa de compra e venda registrada no Cartório de Títulos e Documentos, desde que o comprador não disponha de adjudicação compulsória para adquirir o domínio, a fim de lhe propiciar um remédio jurídico (Ovídio A. Baptista da Silva, Procedimentos Especiais, Ed. Aide, n. 180, pg. 357).
>
> **A referida exceção não é aplicável ao caso em análise, pois a parte autora já possui condições de ter o domínio do imóvel.**
>
> **Logo, entendo que a ela não socorre o "interesse de agir" no processamento da presente demanda pela falta de "necessidade", visto que já possui as condições para registrar a propriedade do imóvel em seu nome, bem como pela falta de "adequação", uma vez que o desmembramento não pode ser feito mediante ação de usucapião**.
>
> [...]
>
> Dessa forma, diante da ausência de interesse de agir, o processo deverá ser extinto.
>
> Isto posto, indefiro a petição inicial na forma do art. 330, III, do CPC, sentenciando o processo sem resolução de mérito (art. 485, I, do mesmo Estatuto)

Interposto recurso de apelação, o Tribunal *a quo*, ao dirimir a lide, negou provimento à apelação do recorrente, ao referendar o entendimento de que a usucapião seria descabida, por ser meio de aquisição da propriedade, já consumada em contrato de compra e venda, estando somente pendente de individualização o bem pertencente a um todo, nos termos do voto a seguir (fls. 430-432, destaquei):

> **Cediço que a usucapião é modo de aquisição originária da propriedade através do exercício prolongado da posse e da demonstração de determinados requisitos legais.**
>
> **Na vertente hipótese, infere-se que o autor adquiriu o direito à posse do imóvel usucapiendo**, localizado em área englobada pela matrícula registrada sob o

Documento eletrônico VDA43814791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/10/2024 10:45:40
Código de Controle do Documento: a83df459-1416-4802-b87f-1d60c84d95e5

n. 37.962 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis (Evento 1, Informação 22 - 1G), através do "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel" firmado junto aos então possuidores Mário José de Freitas e Carla Lúcia Morgado de Freitas (Evento 1, Informação 18- 20 - 1G), em 05-09-2012 (data das assinaturas dos promitentes vendedores).

De seu turno, o vendedor Mário José de Freitas herdou fração ideal do imóvel matriculado sob o n. 37.962, cuja propriedade era titularizada por Argentina Plácida Clemente de Freitas e Osni de Freitas (Evento 1, Informação 21 - 1G).

Por interessar ao deslinde do feito, importante destacar os "Considerandos" que as partes fizeram constar na avença (Informação 18 - 1G):

[...]

Sopesadas essas informações, por entender que a cadeia possessória até o proprietário encontra-se completa, o magistrado sentenciante entendeu por bem extinguir o processo, sem resolução de mérito, pela falta de interesse de agir do demandante, dada a inadequação da via eleita.

Acertada a decisão proferida na origem.

Considerando que o autor adquiriu o imóvel através de instrumento particular de compra e venda, firmado diretamente com o herdeiro dos antigos titulares do domínio, a via processual escolhida não se revela adequada na vertente hipótese.

Isso porque a ação de usucapião não pode ser usada como meio para eximir a parte interessada de regularizar a situação do imóvel, juntamente com o proprietário registral, se for o caso, além de efetuar o pagamento dos impostos devidos.

E, ao contrário do que alegado pelo apelante, a existência de irregularidades administrativas (desmembramento formal em áreas menores) não impõe óbices ao reconhecimento de que ao herdeiro, quando do falecimento de seus ascendentes e proprietários da área maior, foi transmitido o domínio do conjunto de bens integrantes do espólio, por força do princípio da saisine (art. 1.784 do Código Civil).

Portanto, a cadeia dominial do bem usucapiendo revela-se de simples identificação na situação trazida a lume.

Estabelecidas tais premissas, restando incontroversa a aquisição do bem por instrumento contratual junto ao herdeiro da respectiva fração ideal de imóvel, inviável o manejo da ação de usucapião, que não se presta à regularização do registro, ao arrepio das exigências administrativas.

[...]

Logo, diante da escorreita análise procedida na origem, a sentença proferida pela MM. Juíza de Direito Maria Paula Kern deve ser mantida, tal qual lançada.

Desse modo, o entendimento do Tribunal *a quo* quanto à ausência de interesse de agir, por não ser a ação de usucapião cabível para regularização e individualização de domínio do imóvel, visto que a cadeia de propriedade deve ser resolvida pela via administrativa, encontra-se alinhado à **jurisprudência do STJ no sentido de que é inviável a referida ação para solver demanda referente à propriedade de imóvel fracionado adquirido em contrato de compra e venda sem a matrícula individualizada de cada gleba**, o que atrai a aplicação da

Documento eletrônico VDA43814791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/10/2024 10:45:40
Código de Controle do Documento: a83df459-1416-4802-b87f-1d60c84d95e5

Súmula n. 83 do STJ.

A propósito:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO MANTIDA.
>
> **1. "É inadmissível a utilização da ação de usucapião para que a parte obtenha a individualização e o registro de fração de imóvel objeto de condomínio em loteamento irregular.[...]" (AgInt nos EDcl no REsp 1.539.964/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/12/2019, DJe 12/12/2019).**
>
> 2. Incabível o exame de tese não exposta no especial e invocada apenas em recurso posterior, pois configura indevida inovação recursal.
>
> 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.645.248/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/11/2020, DJe de 20/11/2020.)

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL FRACIONADO. INEXISTÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA. PRECEDENTE. AGRAVO DESPROVIDO.
>
> 1. É inadmissível a utilização da ação de usucapião para que a parte obtenha a individualização e o registro de fração de imóvel objeto de condomínio em loteamento irregular. Assim, será útil, necessária e adequada a tutela jurisdicional somente quando o provimento pretendido for apto a corrigir a situação concreta, isto é, se a pretensão de direito material tem aptidão para solucionar a questão de fato objeto de controvérsia, o que não se verifica na espécie. Precedente.
>
> 2. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.539.964/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/12/2019, DJe de 12/12/2019.)

> PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. LOTEAMENTO IRREGULAR. PRETENSÃO. REGISTRO INDIVIDUALIZADO DA MATRÍCULA DA PARCELA IDEAL. CONDIÇÕES DA AÇÃO. INTERESSE DE AGIR. AFERIÇÃO. NECESSIDADE, UTILIDADE E ADEQUAÇÃO. AUSÊNCIA.
>
> 1. Cinge-se a controvérsia a determinar se a ação de usucapião é o meio jurídico adequado para que os recorrentes obtenham a individualização e o registro de fração ideal de imóvel objeto de condomínio em loteamento irregular.
>
> 2. O interesse de agir é condição da ação, e, assim, corresponde à apreciação de questões prejudiciais de ordem processual relativas à necessidade, utilidade e adequação do provimento jurisdicional, que devem ser averiguadas segundo a teoria da asserção.
>
> 3. O provimento jurisdicional pleiteado pelo autor deve ser, em abstrato, capaz de lhe conferir um benefício que só pode ser alcançado com o exame de uma situação de fato que possa ser corrigida por meio da pretensão de direito material citada na petição inicial. Em outras palavras, só é útil, necessária e adequada a tutela jurisdicional se o provimento de mérito requerido for apto, em tese, a corrigir a situação de fato mencionada na inicial.
>
> 4. Nem o reconhecimento da prescrição aquisitiva, nem a divisão do imóvel têm, em tese, o condão de modificar a situação de fato mencionada na inicial, referente à impossibilidade de obtenção do registro individualizado de fração ideal de condomínio irregular, pois não há controvérsia sobre a existência e os limites do direito de propriedade, sequer entre os condôminos.

Documento eletrônico VDA43814791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/10/2024 10:45:40
Código de Controle do Documento: a83df459-1416-4802-b87f-1d60c84d95e5

5. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.431.244/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/12/2016, DJe de 15/12/2016.)

Portanto, o agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA43814791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/10/2024 10:45:40
Código de Controle do Documento: a83df459-1416-4802-b87f-1d60c84d95e5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.583.591 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0051445-7

Número de Origem:
03048998420168240091 3048998420168240091

Sessão Virtual de 29/10/2024 a 04/11/2024

Relator do AgInt

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	: WAGNER ROGERIO COLETTI
ADVOGADOS	: MARCOS VINÍCIUS DE SOUZA - SC015192
	CARLOS ZOÉGA COELHO - 8853A
AGRAVADO	: JANETE CARMEN FEDRIGO
AGRAVADO	: MARCOS AURELIO JORGE DE FREITAS
AGRAVADO	: MOACIR DE FREITAS
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES.	: MUNICÍPIO DE FLORIANOPOLIS

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: WAGNER ROGERIO COLETTI
ADVOGADOS	: MARCOS VINÍCIUS DE SOUZA - SC015192
	CARLOS ZOÉGA COELHO - 8853A
AGRAVADO	: JANETE CARMEN FEDRIGO
AGRAVADO	: MARCOS AURELIO JORGE DE FREITAS
AGRAVADO	: MOACIR DE FREITAS

Documento eletrônico VDA44299152 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/11/2024 00:33:25
Código de Controle do Documento: 2a16e2bc-e7ed-43ca-811b-8931e93077ca

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES. : MUNICÍPIO DE FLORIANOPOLIS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/10/2024 a 04/11/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de novembro de 2024

Documento eletrônico VDA44299152 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/11/2024 00:33:25
Código de Controle do Documento: 2a16e2bc-e7ed-43ca-811b-8931e93077ca