SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2591576 - SP (2024/0068599-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	PRIMAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	ANTÔNIO LACERDA DA ROCHA JÚNIOR - SP263334
AGRAVADO	:	ASSUMERE-COMERCIO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	RENATO DA FONSECA NETO - SP180467 PEDRO VIANNA DO REGO BARROS - SP174781 JOÃO GABRIEL LISBOA ARAUJO - SP375489
INTERES.	:	CONCESSIONARIA ROTA DAS BANDEIRAS S.A.

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITOS REAIS. USUCAPIÃO. SERVIDÃO APARENTE. REQUISITOS LEGAIS.
1. A servidão é o direito real pelo qual o proprietário vincula o imóvel serviente a proporcionar determinada utilidade a outro imóvel, denominado dominante, pertencente a terceiro. Nessa dinâmica, há o exercício tolerado de quase-posse, atuando com *animus domini* dirigido à própria servidão, e não à propriedade do bem serviente. Precedente.
2. Os requisitos legais para usucapião de servidão aparente não se confundem com aqueles exigidos para usucapião da propriedade plena, fazendo-se necessário o rejulgamento da lide pelo Tribunal de origem.
3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial p rovimento.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA52807493 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/12/2025 13:37:53
Publicação no DJEN/CNJ de 04/12/2025. Código de Controle do Documento: d5fdf67f-662f-48ec-81db-63c87d0578e9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2591576 - SP (2024/0068599-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	PRIMAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	ANTÔNIO LACERDA DA ROCHA JÚNIOR - SP263334
AGRAVADO	:	ASSUMERE-COMERCIO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	RENATO DA FONSECA NETO - SP180467 PEDRO VIANNA DO REGO BARROS - SP174781 JOÃO GABRIEL LISBOA ARAUJO - SP375489
INTERES.	:	CONCESSIONARIA ROTA DAS BANDEIRAS S.A.

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITOS REAIS. USUCAPIÃO. SERVIDÃO APARENTE. REQUISITOS LEGAIS.
1. A servidão é o direito real pelo qual o proprietário vincula o imóvel serviente a proporcionar determinada utilidade a outro imóvel, denominado dominante, pertencente a terceiro. Nessa dinâmica, há o exercício tolerado de quase-posse, atuando com *animus domini* dirigido à própria servidão, e não à propriedade do bem serviente. Precedente.
2. Os requisitos legais para usucapião de servidão aparente não se confundem com aqueles exigidos para usucapião da propriedade plena, fazendo-se necessário o rejulgamento da lide pelo Tribunal de origem.
3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial p rovimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por PRIMAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"Ação de usucapião de servidão aparente - Improcedência na origem - Inexistência do direito em virtude da mera permissão gratuita concedida pelo legítimo titular do domínio, mas em caráter transitório e precário a favor da coletividade para o deslocamento na região - Ciência inequívoca do óbice impeditivo da conquista da propriedade pelo decurso do tempo - Posse desqualificada - Sentença mantida - Recurso não provido."* (e-STJ fl. 673).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 679/680).

No recurso especial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

Documento eletrônico VDA51838614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 29/10/2025 11:54:46
Código de Controle do Documento: 8e35037e-a1ba-415b-b055-97e36024157d

(I) arts. 1.378 e 1.379 do Código Civil – uma vez que existe relação entre os imóveis, provado o uso inco ntestado e contínuo servidão aparente; e

(ii) art. 1.199 do Código Civil – porque a usucapião de servidão aparente não tem como requisito o exercício exclusivo da posse.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ fls. 695/707).

O recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 708-710), dando ensejo à interposição do presente agravo.

O Ministério Público Federal opinou pelo desprovimento do recurso, tendo em vista a incidência da Súmula nº 7/STJ (e-STJ fls. 750/754).

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

A questão posta em debate se refere à exigência de utilização exclusiva de servidão não constituída no registro para fins de proteção aquisição por usucapião.

Nos termos do acórdão proferido no julgamento dos embargos de declaração, verifica-se que o Tribunal de origem assim se manifestou acerca do atendimento aos requisitos para usucapião:

> *"A hipótese envolveu a figura da servidão não constituída na margem da matrícula, quer por declaração bilateral das partes, quer por disposição testamentária, cujo gozo/fruição foi permitido pelo legítimo titular do direito real de propriedade plena, qualidade de conhecimento de todos pelos efeitos da publicidade produzido pelo registro imobiliário, a favor dos vizinhos, por cortesia, em caráter precário e transitório, indistintamente, segundo o teor da prova testemunhal, dos documentos exibidos, págs. 64/66/68 /70/581 e da resistência tenaz manifestada nos autos.*
>
> *Por conseguinte, preexcluindo o acenado ânimo de dono e a arguição do exercício da posse qualificada ou da quase-posse por longo período* ***em virtude do obstáculo de ciência inequívoca da comunidade local, conforme a conjugação dos arts. 114, 1.200, 1.201, 1.203, 1.208, 1.228, 1.231 e 1.378 do Código Civil, notadamente porque a área serviente jamais saiu da sua esfera de guarda, vigilância, utilização simultânea e do poder de livre disposição e reinvindicação****.*
>
> *Donde a necessidade de interpretação restritiva da matéria jurídico factual historiada, sendo vedada a adoção de presunções para a instituição do encargo* ***prevalecendo, aqui, os atributos da exclusividade e da plenitude do domínio e, por conseguinte, afastada a tese do cabimento da conquista do direito à relação jurídica de servidão da passagem pela usucapião do art. 1.379, parágrafo único, do Código Civil****."* (e-STJ fls. 679/680).

Da leitura do trecho acima, evidencia-se que o fato de haver utilização concomitante da comunidade e do proprietário do imóvel, sem que este tenha deixado de exercer a posse, foi considerado suficiente para inviabilizar a aquisição originária da servidão aparente.

Todavia, ao assim decidir, é notória a divergência do entendimento do acórdão de origem e aquele assentado nas Cortes Superiores.

Documento eletrônico VDA51838614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 29/10/2025 11:54:46
Código de Controle do Documento: 8e35037e-a1ba-415b-b055-97e36024157d

De início, a posse exercida em razão de servidão aparente é expressamente reconhecida e protegida nos termos da Súmula nº 415/STF, segundo o qual, a "*servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória*".

Para além dessa proteção possessória, o art. 1.379 do Código Civil, expressamente prequestionado no acórdão dos aclaratórios, também reconhece a possibilidade de usucapião da servidão, o que autoriza o posterior registro do título na matrícula do imóvel serviente, confira-se:

> *"Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.*
> *Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos."*

Também nesta Corte Superior há entendimento de que o exercício da quase-posse caracteriza o *animus domini* não da propriedade do bem serviente, mas da própria servidão. Desse modo, não se exige, para usucapião de servidão aparente, a desídia do proprietário do imóvel serviente.

Nesse sentido:

> *"RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CORREDOR DE 60 CM EXISTENTE ENTRE OS IMÓVEIS DAS PARTES. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO. ATOS POSSESSÓRIOS PRATICADOS SOBRE A COISA INSUFICIENTES À CONFIGURAÇÃO DE POSSE QUALIFICADA. PROPRIETÁRIO NÃO DESIDIOSO. SERVIDÃO. OCORRÊNCIA DE QUASE POSSE. POSSIBILIDADE DE USUCAPIR A SERVIDÃO E NÃO A PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO.*
> *1. Não há falar-se em omissão ou contradição do acórdão recorrido, se as questões pertinentes ao litígio foram solucionadas, ainda que sob entendimento diverso do perfilhado pela parte.*
> *2. A usucapião extraordinária, nos termos art. 1.238 do CC/2002, exige, além da fluência do prazo de 15 (quinze) anos, salvo exceções legais, posse mansa, pacífica e ininterrupta, independentemente de justo título e boa-fé.*
> *3. Qualquer que seja a espécie de usucapião alegada, a comprovação do exercício da posse sobre a coisa será sempre obrigatória, sendo condição indispensável à aquisição da propriedade. Isso porque a usucapião é efeito da posse, instrumento de conversão da situação fática do possuidor em direito de propriedade ou em outro direito real.*
> *4. Se não se identificar posse com ânimo de dono, acrescido do despojamento da propriedade, que qualifica a posse, o exercício de fato sobre a coisa não servirá à aquisição da propriedade.*
> *4. No caso concreto, ainda que os recorrentes tenham se utilizado do corredor de propriedade dos recorridos, por longos anos, como forma de acesso aos fundos de sua casa, isso não importou constatação de abandono, desídia ou não exercício de posse pelos proprietários da área.*
> *6. Servidão é a relação jurídica real por meio da qual o proprietário vincula o seu imóvel, dito serviente, a prestar certa utilidade a outro prédio, dito dominante, pertencente a dono distinto. Sendo assim, o poder de fato exercido pelo titular do prédio dominante não constitui posse qualificada para usucapir a propriedade.*
> *7. Na servidão, o sujeito exerce quase posse e age com animus domini, mas não da propriedade do bem serviente. O animus domini relaciona-se à própria servidão: a posse é exteriorização da propriedade, enquanto a quase-posse seria a expressão da exteriorização da servidão.*

Documento eletrônico VDA51838614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 29/10/2025 11:54:46
Código de Controle do Documento: 8e35037e-a1ba-415b-b055-97e36024157d

> *8. Na hipótese,* ***não ocorrendo desídia do proprietário em relação à área reivindicada e a natureza de quase-posse dos atos praticados, além de não posse, essencial à aquisição da propriedade, configura-se o direito à usucapião da servidão, expressada pela intenção de transitar, como se fossem donos daquela servidão, e não da coisa sobre a qual o direito real recaía****.*
> *9. Recurso especial a que se nega provimento."*
> (REsp n. 1.644.897/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/3/2019, DJe de 7/5/2019 - grifou-se).

Nesse contexto, é juridicamente irrelevante que a constituição da servidão aparente tenha sobrevindo de liberalidade ou tolerância do proprietário, sendo, em princípio, suficiente que seja ela aparente e duradoura, fatos que foram expressamente reconhecidos pela Corte de origem. É o que se extrai do seguinte trecho do acórdão recorrido:

> *"Na espécie a inexistência do direito à conquista da propriedade pelo instituto da usucapião da acenda servidão aparente de passagem proveio, tão somente,* ***do fato de que a utilização da via foi franqueada pelo titular do domínio por mera tolerância ou liberalidade aos usuários/moradores da região para a facilitação do trânsito local, não saindo essa área de sua esfera de guarda, uso simultâneo, vigilância e disposição patrimonial, tampouco estando configurado o abandono ou a renúncia de modo que, aqui, ficou caracterizada a figura jurídica típica da detenção representada pela fruição momentânea, plural, consentida em caráter precário e transitório inviabilizando a aquisição da coisa pelo decurso do tempo****.*
> *Mormente considerando a ciência inequívoca de todos beneficiários do obstáculo legal impeditivo, circunstância prejudicial ao êxito da pretensão individual em detrimento dos interesses coletivos, - prevalentes para fins de interpretação e formação do convencimento -, dos demais integrantes da comunidade favorecida com a comodidade, moradores/vizinhos das glebas /lotes adjacentes, terceiros indeterminados, mas contemplados de forma direita e imediata com a permissão feita pelo legítimo dono para a utilização gratuita da via de acesso/deslocamento aos imóveis confinantes, em obediência ao princípio da função social, esterilizando a eloquente tese defendida."* (e-STJ fls. 673/674 - grifou-se).

Todavia, dos fatos delimitados no acórdão recorrido, não se depreende o prazo de exercício da quase-posse, o que inviabiliza o julgamento do pedido de usucapião nesta via recursal, em virtude do imprescindível exame de fatos.

Ante o exposto, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, cassando os acórdãos de e-STJ fls. 672/674 e 678/680, e determinando o rejulgamento da causa à luz da jurisprudência desta Corte Superior e dos requisitos legais próprios à usucapião de servidão aparente.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51838614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 29/10/2025 11:54:46
Código de Controle do Documento: 8e35037e-a1ba-415b-b055-97e36024157d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.591.576 / SP

Número Registro: 2024/0068599-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10020459520168260681

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	PRIMAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	ANTÔNIO LACERDA DA ROCHA JÚNIOR - SP263334
AGRAVADO	:	ASSUMERE-COMERCIO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	RENATO DA FONSECA NETO - SP180467
		PEDRO VIANNA DO REGO BARROS - SP174781
		JOÃO GABRIEL LISBOA ARAUJO - SP375489
INTERES.	:	CONCESSIONARIA ROTA DAS BANDEIRAS S.A.

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA52792395 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:48:30
Código de Controle do Documento: 97e482c6-313e-44c1-8875-12844ff51ed2

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52792395 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:48:30
Código de Controle do Documento: 97e482c6-313e-44c1-8875-12844ff51ed2