



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2131327 - PR(2024/0095733-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ALCEU DIANIN
RECORRENTE : IRENE MARIA BRZEZINSKI DIANIN
ADVOGADO : MARCOS ROBERTO GARCIA - PR053043
RECORRIDO : DOUGLAS RENATO BRZEZINSKI
ADVOGADO : DOUGLAS RENATO BRZEZINSKI - PR022650
INTERES. : REGINA AMASILES RODRIGUES COSTA
INTERES. : ARAMIS MEYER COSTA

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. ARREMATACÃO JUDICIAL. INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que reformou sentença de improcedência em ações de usucapião extraordinária conexas, reconhecendo a possibilidade de soma de posse entre o autor e sua antecessora, a Associação D.E.R., para fins de aquisição originária da propriedade de dois lotes, mesmo após a arrematação judicial dos imóveis em hasta pública.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a arrematação judicial de imóvel em hasta pública interrompe a prescrição aquisitiva e impede a soma de posses entre o atual possuidor e o antigo ocupante do imóvel, anterior à arrematação.

III. Razões de decidir

3. A arrematação judicial de imóvel em hasta pública inaugura uma nova cadeia dominial, operando a divisão da cronologia do imóvel em dois momentos distintos e incomunicáveis: o período anterior e o posterior à expedição da carta de arrematação, o que impede juridicamente a retroação da análise a fatos pretéritos.

4. A arrematação judicial é causa objetiva de interrupção da prescrição aquisitiva, conferindo publicidade absoluta ao ato e rompendo a continuidade da posse anterior.

5. A posse do recorrido, iniciada após a arrematação judicial, não preenche os requisitos da usucapião extraordinária, pois não houve posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo legal, conforme exigido pelo art. 1.238 do Código Civil.

6. A soma de posses entre o recorrido e sua antecessora não é juridicamente possível, considerando a interrupção da posse pela arrematação judicial e a oposição inequívoca dos arrematantes.

IV. Dispositivo

7. Recurso especial provido para reformar o acórdão recorrido e restabelecer a sentença de primeiro grau que julgou improcedente o pedido inicial, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais.

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, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2131327 - PR(2024/0095733-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ALCEU DIANIN
RECORRENTE : IRENE MARIA BRZEZINSKI DIANIN
ADVOGADO : MARCOS ROBERTO GARCIA - PR053043
RECORRIDO : DOUGLAS RENATO BRZEZINSKI
ADVOGADO : DOUGLAS RENATO BRZEZINSKI - PR022650
INTERES. : REGINA AMASILES RODRIGUES COSTA
INTERES. : ARAMIS MEYER COSTA

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ARREMATACÃO JUDICIAL. INTERRUPÇÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que reformou sentença de improcedência em ações de usucapião extraordinária conexas, reconhecendo a possibilidade de soma de posse entre o autor e sua antecessora, a Associação D.E.R., para fins de aquisição originária da propriedade de dois lotes, mesmo após a arrematação judicial dos imóveis em hasta pública.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a arrematação judicial de imóvel em hasta pública interrompe a prescrição aquisitiva e impede a soma de posses entre o atual possuidor e o antigo ocupante do imóvel, anterior à arrematação.

III. Razões de decidir

3. A arrematação judicial de imóvel em hasta pública inaugura uma nova cadeia dominial, operando a divisão da cronologia do imóvel em dois momentos distintos e incomunicáveis: o período anterior e o posterior à expedição da carta de arrematação, o que impede juridicamente a retroação da análise a fatos pretéritos.

4. A arrematação judicial é causa objetiva de interrupção da prescrição aquisitiva, conferindo publicidade absoluta ao ato e rompendo a continuidade da posse anterior.
5. A posse do recorrido, iniciada após a arrematação judicial, não preenche os requisitos da usucapião extraordinária, pois não houve posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo legal, conforme exigido pelo art. 1.238 do Código Civil.
6. A soma de posses entre o recorrido e sua antecessora não é juridicamente possível, considerando a interrupção da posse pela arrematação judicial e a oposição inequívoca dos arrematantes.

IV. Dispositivo

7. Recurso especial provido para reformar o acórdão recorrido e restabelecer a sentença de primeiro grau que julgou improcedente o pedido inicial, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais.

RELATÓRIO

Trata-se de **recurso especial** interposto por ALCEU DIANIN e IRENE MARIA BRZEZINSKI DIANIN, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

“APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÕES DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA CONEXAS. LOTE UNO PERTENCENTE A DOIS PROPRIETÁRIOS DIFERENTES (CHÁCARAS Nº 3-4 E 2- REMANESCENTE). LOCAL QUE FAZIA PARTE DA SEDE CAMPESTRE DA D.E.R. DE FUTEBOL E REGATAS. ASSOCIAÇÃO QUE, POR MAIS DE 40 ANOS, POSSUIU A ÁREA COM ÂNIMO DE DONO, SEM INTERRUÇÃO E OPOSIÇÃO. AUTOR QUE TERIA ADQUIRIDO OS LOTES DO ANTIGO POSSUIDOR, MEDIANTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E AQUISITIVOS. PARTE DO BEM QUE TERIA SIDO REGISTRADO EM NOME DO PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO À ÉPOCA, SENDO A METADE DE REFERIDA ÁREA (50% DAS CHÁCARAS Nº 3-A E 2-REMANESCENTE) LEILOADA EM VIRTUDE DE DÍVIDAS DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL. PRETENSÃO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE SOBRE A TOTALIDADE DOS LOTES, CONSIDERANDO A POSSE DO ANTECESSOR. SENTENÇA UNA DE IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS, SOB O FUNDAMENTO DE QUE NÃO SERIA POSSÍVEL A SOMA DA POSSE COM A DO ANTECESSOR. INSURGÊNCIA DO AUTOR, POR MEIO DE DOIS RECURSOS IDÊNTICOS. NÃO CONHECIMENTO DO SEGUNDO, SOB PENA DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE, SEM PREJUÍZO DA PARTE. MÉRITO. ALEGAÇÃO DE QUE OS REQUISITOS PARA USUCAPIÃO ESTÃO PREENCHIDOS, CONSIDERANDO A POSSE DA ANTECESSORA, ASSOCIAÇÃO D.E.R, POR MAIS DE 40 ANOS. COM RAZÃO. ELEMENTOS DOS AUTOS QUE DEMONSTRAM O EXERCÍCIO DA POSSE MANSO, PACÍFICA, ININTERRUPTA E COM ÂNIMO DE

DONO DA ANTECESSORA, E A CONTINUIDADE DA POSSE QUALIFICADA PELO AUTOR, ATÉ A OPOSIÇÃO PELO ARREMATANTE EM 2013. POSSIBILIDADE DE SOMA DA POSSE PARA FINS DE USUCAPIÃO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 1.243, DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.” (e-STJ, fls. 1236)

Foram opostos embargos de declaração (e-STJ, fl. 1309).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação do art. 1.238, caput e parágrafo único, do Código Civil, pois teria havido oposição e interrupção da alegada posse, não se caracterizaria o *animus domini* do recorrido; ainda,, o acórdão teria reconhecido a usucapião contrariando o requisito “sem interrupção, nem oposição” do *caput* e, se considerado o parágrafo único, teria aplicado indevidamente a redução de prazo ou os requisitos materiais para a aquisição da propriedade.

Não foram ofertadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, o autor alegou que a Associação D.E.R. possuía, desde 1965, com ânimo de dono, a integralidade da área onde se situam as matrículas 26.098 e 26.099, e que, em 2010, teria adquirido, por instrumento particular, a cessão de direitos possessórios sobre os lotes, passando a exercer posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*. Com base na soma da posse da antecessora e na sua própria, propôs ações de usucapião extraordinária, visando à declaração de domínio, à luz dos arts. 1.238 e 1.243 do Código Civil.

A sentença julgou improcedentes os pedidos nas duas ações, por entender ausentes os requisitos do art. 1.238 do Código Civil, notadamente a posse mansa e pacífica do autor, a impossibilidade de somar a posse com a do antecessor e a ausência de *animus domini*, enfatizando que tributos e representações nos órgãos públicos eram realizados por terceiro (e-STJ, fls. 1239-1240).

O acórdão reformou a sentença e deu provimento ao recurso, reconhecendo que a associação exerceu posse qualificada por mais de 40 anos, com ânimo de dono, sem interrupção e oposição, e que o autor deu continuidade à posse até a oposição em 2013, admitindo a soma de posses nos termos do art. 1.243. Assentou, ainda, que o pagamento de IPTU não é requisito para o *animus domini* e que o requisito temporal do art. 1.238 está superado, inclusive à luz do art. 550 do CC/1916 e da regra de transição do art. 2.028 do CC/2002 (e-STJ, fls. 1241-1245).

A controvérsia central cinge-se a definir se a arrematação judicial de imóvel em hasta pública interrompe a prescrição aquisitiva e se impede a soma de posses (*accessio possessionis*) entre o atual possuidor e o antigo ocupante do imóvel, anterior à arrematação.

O Tribunal *a quo* entendeu que a arrematação realizada pelos recorrentes em 2007 não teria o condão de prejudicar a usucapião, sob o fundamento de que o prazo já estaria consumado pela antecessora (Associação D.E.R.) antes mesmo do leilão (e-STJ, fls. 1243-1245):

"Nesse aspecto, inobstante as alegações das partes nos autos de Usucapião nº 240/93, em análise às provas produzidas naqueles e nestes autos, é

possível concluir que a associação possuía a área com ânimo de dono, sem oposição, há mais de quarenta anos.

[...]

Diante disso, é possível concluir que Douglas, ao adquirir o bem, continuou exercendo a posse de forma mansa e pacífica, havendo oposição somente no ano de 2013 [...]".

Todavia, ao arrematar o bem em **26 de março de 2007**, os recorrentes inauguraram uma nova situação jurídica. A superveniência da arrematação judicial opera a **divisão da cronologia do imóvel em dois momentos distintos e incomunicáveis: o período anterior e o posterior à expedição da carta de arrematação**. Com o ato expropriatório, inaugura-se uma nova cadeia dominial, o que impede juridicamente a retroação da análise a fatos pretéritos. Vale ressaltar que a Carta de Arrematação foi devidamente registrada na matrícula (R-4 na matrícula 26.099 e R-5 na matrícula 26.098) em **04 de setembro de 2009**, conferindo publicidade absoluta ao ato e interrompendo a continuidade da posse anterior.

Nesse sentido, o entendimento exarado na seguinte decisão monocrática:

"a partir da arrematação, inaugura-se uma nova cadeia dominial a qual gera, inclusive, um novo número de registro do imóvel", de modo que 'não se mostra possível retroagir à análise aos fatos ocorridos anteriormente a esta circunstância'. (AREsp n. 2.551.611, Ministro Marco Buzzi, DJEN de 02/09/2025.)

No caso concreto, ao permitir que o recorrido (que iniciou sua posse apenas em 2010/2012) somasse o tempo de posse da Associação D.E.R. (anterior a 2007), o Tribunal de origem ignorou o efeito saneador da arrematação. A transferência forçada do domínio pelo Estado-Juiz aos arrematantes em 2007 rompeu o vínculo fático-jurídico anterior.

Ademais, os elementos fáticos delineados na sentença de primeiro grau corroboram a ruptura da **boa-fé** e da mansidão da posse necessária para a usucapião. Conforme destacado pelo juízo sentenciante (e-STJ, fl. 1680), a testemunha **Dalcides Constantino**, que vendeu os direitos ao recorrido, afirmou categoricamente que:

"a arrematação judicial foi antes da compra"; "que sabia que tinha objeto litigioso; que foi comprado tudo sabendo"; "que correu um risco que poderia não serem donos daquele pedaço".

Ou seja, o recorrido adquiriu a posse em 2010 ciente da arrematação pretérita (2007) e da litigiosidade da área, o que afasta a ignorância do vício e caracteriza a posse precária, impedindo a soma de prazos para fins de usucapião extraordinária.

Quanto aos requisitos da usucapião extraordinária, a Corte entende que:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. INEXISTÊNCIA DE OPOSIÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283 DO STF. REEXAME DO

CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS, INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. VIOLAÇÃO DE SÚMULA VINCULANTE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 518 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a agravo em recurso especial.

II. Questão em discussão

2. Consiste em analisar se ocorreu negativa de prestação jurisdicional, se foram preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária, bem como se houve vulneração de súmula vinculante.

III. Razões de decidir

3. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

4. Segundo a jurisprudência do STJ, "a usucapião extraordinária não exige justo título nem boa-fé, bastando a posse contínua e incontestada pelo prazo legal" (AgInt no AREsp n. 2.775.806/MA, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 4/7/2025). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

5. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

6. Rever as conclusões do Tribunal de origem, quanto à presença dos requisitos da usucapião extraordinária e à inércia da parte recorrente em restabelecer sua posse ou propriedade, demandaria reexame de matéria fático-probatória, providência vedada pela Súmula n. 7/STJ.

7. No âmbito restrito do recurso especial, não se permite a análise de alegação de ofensa a súmula, conforme a Súmula n. 518 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A decisão contrária aos interesses da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. 2. A **usucapião extraordinária, além da fluência do prazo, exige posse mansa, pacífica e ininterrupta, independentemente de justo título e boa-fé.**

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ). 4. A interposição de recurso especial não é cabível com fundamento em violação de súmula vinculante do STF, que não se enquadra no conceito de lei federal previsto no art. 105, III, "a", da CF."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.715.674/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 3/11/2025.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. ANIMUS DOMINI. POSSE MANSO E PACÍFICA. REQUISITOS NÃO VERIFICADOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A usucapião extraordinária, nos termos do 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, requisitos que, no caso, não foram preenchidos.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.688.225/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 16/5/2025.)

A arrematação é causa objetiva de interrupção da prescrição aquisitiva. Não é admissível que o adquirente em leilão judicial, que confiou na higidez do ato expropriatório promovido pelo Estado — e que inclusive passou a adimplir os tributos (IPTU) do imóvel,

conforme comprovado nos autos — seja surpreendido por uma "*posse oculta*" anterior, supostamente consumada, mas nunca declarada ou registrada.

Portanto, juridicamente, o recorrido só poderia contar o tempo de usucapião a partir do início de sua própria posse ou, no máximo, a partir da data da arrematação (2007). Considerando que a ação foi proposta em 2019 e houve oposição inequívoca dos arrematantes (recorrentes) já em 2013/2014, materializada pela **ação de reintegração de posse nº 0000405-50.2014.8.16.0058** e pelos autos de infração ambiental lavrados à época, não fluiu o lapso temporal necessário para a usucapião extraordinária (15 anos ou 10 anos com função social), restando inviável a declaração de domínio.

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso especial** para reformar o acórdão recorrido, restabelecendo a sentença de primeiro grau, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.131.327 / PR

Número Registro: 2024/0095733-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00033936820198160058 00084814820238160058 0008481482023816005800107973420238160058
00107973420238160058 107973420238160058 33936820198160058 84814820238160058
8481482023816005800107973420238160058

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALCEU DIANIN

RECORRENTE : IRENE MARIA BRZEZINSKI DIANIN

ADVOGADO : MARCOS ROBERTO GARCIA - PR053043

RECORRIDO : DOUGLAS RENATO BRZEZINSKI

ADVOGADO : DOUGLAS RENATO BRZEZINSKI - PR022650

INTERES. : REGINA AMASILES RODRIGUES COSTA

INTERES. : ARAMIS MEYER COSTA

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026