SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2216964 - SC (2024/0215480-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	VALMIR MARAFON
RECORRENTE	:	ZENILDE MARIA MARAFON
ADVOGADA	:	GILMARA MARTA DUNZER- SC029690
RECORRIDO	:	ITAMAR LUIZ PERIN
RECORRIDO	:	TAMARA CRISTINA TREVIZAN PERIN
RECORRIDO	:	MARINICE FELDEBERG PERIN
RECORRIDO	:	MARIA BERNARDETE MOURA
RECORRIDO	:	ILDOMAR ERNESTO PERIN
RECORRIDO	:	PAULO ROBERTO TREVISAN PERIN
RECORRIDO	:	LETICIA GLADIS TREVIZAN PERIN
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS- SE000000M
INTERES.	:	ACAO EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES.	:	ADHEMAR MOREIRA NETO
INTERES.	:	ANTONIO GIACOMIN
INTERES.	:	EDSON RODRIGO GIACOMINI
INTERES.	:	IVAN GONCALVES
INTERES.	:	MARCELO FERREIRA DA SILVA
INTERES.	:	MUNICIPIO DE BARRA VELHA
INTERES.	:	UNIÃO

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. EXTINÇÃO POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR E INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. AUSÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

1. Ação de usucapião extraordinária.
2. Na hipótese, a orientação adotada pelo acórdão recorrido, ao extinguir o processo sem resolução de mérito, não se coaduna com o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual a propositura da ação de usucapião é possível ainda que a parte tenha à sua disposição outros meios para a regularização da situação do imóvel.
3. Recurso especial conhecido e provido, com a remessa dos autos à origem.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA59040972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/08/2026 17:04:23
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 2adec5e7-40e0-4e9c-af08-9b6bd86dcee7

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA59040972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/08/2026 17:04:23
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 2adec5e7-40e0-4e9c-af08-9b6bd86dcee7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2216964 - SC(2024/0215480-6)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	VALMIR MARAFON
RECORRENTE	:	ZENILDE MARIA MARAFON
ADVOGADA	:	GILMARA MARTA DUNZER - SC029690
RECORRIDO	:	ITAMAR LUIZ PERIN
RECORRIDO	:	TAMARA CRISTINA TREVIZAN PERIN
RECORRIDO	:	MARINICE FELDEBERG PERIN
RECORRIDO	:	MARIA BERNARDETE MOURA
RECORRIDO	:	ILDOMAR ERNESTO PERIN
RECORRIDO	:	PAULO ROBERTO TREVISAN PERIN
RECORRIDO	:	LETICIA GLADIS TREVIZAN PERIN
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES.	:	ACAO EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES.	:	ADHEMAR MOREIRA NETO
INTERES.	:	ANTONIO GIACOMIN
INTERES.	:	EDSON RODRIGO GIACOMINI
INTERES.	:	IVAN GONCALVES
INTERES.	:	MARCELO FERREIRA DA SILVA
INTERES.	:	MUNICIPIO DE BARRA VELHA
INTERES.	:	UNIÃO

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. EXTINÇÃO POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR E INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. AUSÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

1. Ação de usucapião extraordinária.
2. Na hipótese, a orientação adotada pelo acórdão recorrido, ao extinguir o processo sem resolução de mérito, não se coaduna com o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual a propositura da ação de usucapião é possível ainda que a parte tenha à sua disposição outros meios para a regularização da situação do imóvel.
3. Recurso especial conhecido e provido, com a remessa dos autos à origem.

Documento eletrônico VDA56630589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 11/05/2026 16:31:51
Código de Controle do Documento: d4cd5873-9164-42cf-b20f-c8cd27fa7112

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por VALMIR MARAFON e ZENILDE MARIA MARAFON, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 5/3/2024.

Concluso ao gabinete em: 17/6/2025.

Ação: de usucapião extraordinária, ajuizada pelos ora recorrentes a MARINICE FELDEBERG PERIN e ILDOMAR ERNESTO PERIN em 15/1/2016.

Sentença: de extinção do processo sem resolução de mérito.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelos ora recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

> USUCAPIÃO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO [CPC, ARTS. 330, III, E 485, I E VI]. RECURSO DOS AUTORES. ALEGADA NULIDADE POR DECISÃO SURPRESA. INOCORRÊNCIA. EXTINÇÃO PELA AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. VÍCIO INSANÁVEL. MANIFESTAÇÃO DA PARTE QUE NÃO INFLUENCIARIA NO DESLINDE DA CAUSA. INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO ART. 10 DO CPC. TESE AFASTADA. INSISTÊNCIA NA NECESSIDADE DO PROVIMENTO JURISDICIONAL. INSUBSISTÊNCIA. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA CELEBRADO COM PROCURADOR COM PODERES PARA A VENDA DO BEM. PROCURAÇÃO PÚBLICA OUTORGADA PELOS PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS. TRANSMISSÃO NÃO AVERBADA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. IRRELEVÂNCIA. CASO DE AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE. NÃO COMPROVAÇÃO DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL DE IMPOSSIBILIDADE OU EXCESSIVA DIFICULDADE PARA A REGULARIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE ALEGAÇÃO OU PROVA DE IMPOSSIBILIDADE DE TRANSMISSÃO ORDINÁRIA DA PROPRIEDADE COM BASE NO TÍTULO OSTENTADO PELOS APELANTES. TENTATIVA DE BURLA AO SISTEMA REGISTRAL E AO PAGAMENTO DOS TRIBUTOS DEVIDOS. INVIABILIDADE DE REGULARIZAÇÃO POR MEIO DE AÇÃO DE USUCAPIÃO. NECESSÁRIO AJUIZAMENTO DA DEMANDA ADEQUADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, pela qual a pessoa que exerce a posse prolongada adquire o domínio do bem, diversamente à transmissão por meio de negócio jurídico [aquisição derivada]. 2. Quando a pretensão tem origem em relação jurídica direta com o proprietário registral do bem, a ação de usucapião não é meio idôneo, sob pena de configurar atalho à regularização registral, com a consequente modificação da natureza por meio da qual a propriedade foi adquirida. 3. Não se ignora o entendimento de excepcional cabimento da usucapião nos casos de aquisição derivada quando impossível ou excessivamente difícil o registro da propriedade. Cabe à parte interessada, contudo, a prova de tal dificuldade. 4. Sem prova de excepcionalidade, mostra-se correta a extinção do feito sem resolução do mérito pela inadequação da via eleita. (e-STJ fls. 839-844).

Documento eletrônico VDA56630589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 11/05/2026 16:31:51
Código de Controle do Documento: d4cd5873-9164-42cf-b20f-c8cd27fa7112

Embargos de declaração: opostos pelos ora recorrentes, foram rejeitados (e-STJ fls. 868-870).

Recurso especial: alega violação do art. 1.238 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Refere que o simples fato de se tratar de posse decorrente de aquisição derivada da propriedade não impede a propositura da ação de usucapião, tampouco descaracteriza o interesse processual (e-STJ fls. 885-897).

Juízo de admissibilidade: o TJ/SC não admitiu o recurso especial (e-STJ fls. 907-909).

Decisão unipessoal: após a interposição de agravo em recurso especial, houve a determinação por esta Relatora de conversão em recurso especial, "para melhor exame da matéria em debate, sem prejuízo de futuro reexame dos pressupostos de admissibilidade recursal" (e-STJ fl. 990).

Parecer do MPF: devidamente intimado, o órgão ministerial manifestou-se pelo não provimento do recurso (e-STJ fls. 1.002-1.007).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA56630589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 11/05/2026 16:31:51
Código de Controle do Documento: d4cd5873-9164-42cf-b20f-c8cd27fa7112

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em definir se está configurada na hipótese a falta de interesse de agir para o ajuizamento da ação de usucapião.

- Do interesse de agir na ação de usucapião

Ao reafirmar a sentença de extinção do processo sem resolução de mérito, assim decidiu o TJ/SC:

> A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, pela qual a pessoa que exerce a posse prolongada adquire o domínio do bem, diversamente à transmissão por meio de um negócio jurídico [aquisição derivada].
>
> No caso concreto, os apelantes sustentam estarem na posse do imóvel há mais de 30 anos, em razão de contrato de compra e venda celebrado com Oldino José Vigano, que possuía poderes para a venda do bem, conforme procuração pública outorgada por Marinice Feldeberg Perin e Ildomar Ernesto Perin [ev. 1.8], proprietários registrais do bem [ev. 1.7].
>
> Independentemente da não averbação do negócio jurídico, a pretensão tem origem em relação jurídica direta com os proprietários registrais do bem, porque intermediada por procurador com poderes para realizar a venda em favor destes.
>
> Assim, a controvérsia deve ser objeto de demanda própria visando a efetivação do contrato. A ação de usucapião não pode servir de atalho à obrigação de regularização registral, com a consequente modificação da natureza por meio da qual a propriedade foi adquirida.
>
> Não se ignora que julgados recentes autorizam excepcionalmente a propositura da ação de usucapião para os casos de aquisição derivada, desde que demonstrada a impossibilidade ou excessiva dificuldade de registro da propriedade com base no título apresentado [...].
>
> Na espécie, contudo, não foi demonstrada qualquer circunstância excepcional que justifique o manejo desta ação. Pelo que se conclui, os apelantes nem sequer empreenderam esforços para a regularização do bem, optando diretamente pela via que entendiam mais célere e, certamente, menos custosa.
>
> A alegação de nulidade do contrato por vício de forma configura flagrante violação à boa- fé, dada a intenção da parte de se beneficiar de sua própria torpeza, adquirindo a propriedade de forma originária, livre de tributos, além de configurar comportamento contraditório [venire contra factum proprium], porque ao ajuizar a ação fundou seu direito, justamente, no título em questão.
>
> O reconhecimento da usucapião no presente caso, portanto, caracterizaria burla ao recolhimento de tributos de transmissão.
>
> [...]
>
> Logo, mantém-se a sentença que julgou extinto o processo sem resolução do mérito. (e-STJ fls. 840-841).

Documento eletrônico VDA56630589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 11/05/2026 16:31:51
Código de Controle do Documento: d4cd5873-9164-42cf-b20f-c8cd27fa7112

A orientação adotada pelo acórdão recorrido, contudo, não se coaduna com o entendimento jurisprudencial recente do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual a propositura de ação de usucapião é possível ainda que a parte tenha à sua disposição outros meios para a regularização da situação do imóvel.

Nesse sentido: "O interesse de agir é aferido com base no binômio necessidade e adequação, sendo suficiente que o instrumento processual escolhido seja apto a alcançar o bem da vida pretendido. [...] A usucapião extraordinária é forma de aquisição originária de propriedade, livre de gravames e ônus, com consequências jurídicas distintas da aquisição derivada, como a decorrente de adjudicação compulsória, que mantém eventuais gravames existentes sobre o bem. [...] O interesse de agir na ação de usucapião extraordinária não é afastado pela existência de outras vias processuais facultativas, desde que a usucapião seja adequada e necessária para alcançar o bem da vida pretendido."(REsp 2.153.167/TO, Terceira Turma, DJEN 4/12/2025) .

Da mesma forma: "A existência de escritura pública de compra e venda não obsta, por si só, o manejo da ação de usucapião, especialmente quando há impossibilidade de registro administrativo devido a vícios formais no título. [...] não falta o interesse de agir à parte que intenta ação de usucapião, tão somente porque em tese há outra via facultativa para alcançar direito semelhante, como a ação de adjudicação compulsória."(REsp 2.208.749/TO, Quarta Turma, DJEN 16/3/2026) .

Em adição a isso, verifica-se que, na hipótese, a ação de usucapião foi ajuizada em 15/1/2016, com a extinção do processo tendo ocorrido após longo período de tramitação. Nessas circunstâncias, obrigar a parte usucapiente a ajuizar nova medida para a regularização do imóvel seria de todo contraproducente e iria de encontro à economia processual.

Assim, impõe-se o provimento do recurso especial, com a cassação do acórdão proferido pelo TJ/SC e a determinação de retorno dos autos à origem para que a ação de usucapião prossiga como de direito.

- Dispositivo

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, de modo a cassar o acórdão recorrido e determinar a remessa dos autos à origem, com o regular prosseguimento da ação.

Sem honorários recursais, pois incabíveis na espécie.

Documento eletrônico VDA56630589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 11/05/2026 16:31:51
Código de Controle do Documento: d4cd5873-9164-42cf-b20f-c8cd27fa7112

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.216.964 / SC

Número Registro: 2024/0215480-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
03000477820168240006 300047782016824006

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: VALMIR MARAFON
RECORRENTE	: ZENILDE MARIA MARAFON
ADVOGADA	: GILMARA MARTA DUNZER - SC029690
RECORRIDO	: ITAMAR LUIZ PERIN
RECORRIDO	: TAMARA CRISTINA TREVIZAN PERIN
RECORRIDO	: MARINICE FELDEBERG PERIN
RECORRIDO	: MARIA BERNARDETE MOURA
RECORRIDO	: ILDOMAR ERNESTO PERIN
RECORRIDO	: PAULO ROBERTO TREVISAN PERIN
RECORRIDO	: LETICIA GLADIS TREVIZAN PERIN
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES.	: ACAO EMPREENDIMENTOS LTDA
INTERES.	: ADHEMAR MOREIRA NETO
INTERES.	: ANTONIO GIACOMIN
INTERES.	: EDSON RODRIGO GIACOMINI
INTERES.	: IVAN GONCALVES
INTERES.	: MARCELO FERREIRA DA SILVA
INTERES.	: MUNICIPIO DE BARRA VELHA
INTERES.	: UNIÃO

Documento eletrônico VDA59013051 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 00:44:22
Código de Controle do Documento: 02f0e8b5-68a2-4697-928c-56d3d64a35e3

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59013051 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 00:44:22
Código de Controle do Documento: 02f0e8b5-68a2-4697-928c-56d3d64a35e3