SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2153167 - TO (2024/0230746-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	INVESTCO SA
ADVOGADOS	:	ANTONIO DUQUE TRINDADE - RJ248547
		GUSTAVO ANTONIO FERES PAIXAO - TO007675A
		RAFAEL DE SOUZA D'AVILA BORGES - RJ132300
		VINICIUS SANTAREM DA COSTA MACHADO - RJ225128
RECORRIDO	:	ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO	:	ITAPEMA SOCIAL CLUB & RESORT
OUTRO NOME	:	ITAPEMA PRAIA CLUBE
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. EXTINÇÃO DO FEITO POR INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. EXISTÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a extinção, sem resolução de mérito, de ação de usucapião extraordinária, sob o argumento de inadequação da via eleita, considerando que a pretensão da parte recorrente seria regularizar a situação registral de imóvel adquirido por escritura pública de compra e venda.

2. O Tribunal de origem entendeu que a usucapião não seria a via adequada para regularizar a situação registral, especialmente diante da existência de gravame hipotecário sobre o imóvel, sendo mais apropriada a propositura de ação de adjudicação compulsória ou outra ação correlata.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se há interesse de agir na propositura de ação de usucapião extraordinária, mesmo havendo outras vias processuais disponíveis para alcançar a regularização da propriedade do imóvel.

III. Razões de decidir

4. 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.

5. 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.

Documento eletrônico VDA52809105 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/12/2025 13:19:31
Publicação no DJEN/CNJ de 04/12/2025. Código de Controle do Documento: 9105fbce-885d-4c30-9ae7-1f2e141c50f3

6. No caso, a impossibilidade de registro do imóvel por ausência de quitação e existência de gravame hipotecário justifica a escolha da usucapião extraordinária como via processual adequada, não havendo que se falar em ausência de interesse de agir.

IV. Dispositivo e tese

Recurso provido para cassar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos à origem para regular processamento da ação de usucapião extraordinária.

Tese de julgamento:

1. 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.

2. A usucapião extraordinária, como forma de aquisição originária de propriedade, é apta a superar gravames e ônus existentes sobre o imóvel, sendo distinta da aquisição derivada, que mantém eventuais vícios e gravames.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 17; CC, arts. 1.238 e 1.245.

Jurisprudência relevante citada: STJ,REsp 2.117.116/SC, relatora Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/6/2025, DJEN de 12/9/2025; STJ, EDcl no AgInt no REsp 1.910.509/RS, relator Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 4/11/2021.

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, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA52809105 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 02/12/2025 13:19:31
Publicação no DJEN/CNJ de 04/12/2025. Código de Controle do Documento: 9105fbce-885d-4c30-9ae7-1f2e141c50f3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2153167 - TO (2024/0230746-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	INVESTCO SA
ADVOGADOS	:	ANTONIO DUQUE TRINDADE - RJ248547
		GUSTAVO ANTONIO FERES PAIXAO - TO007675A
		RAFAEL DE SOUZA D'AVILA BORGES - RJ132300
		VINICIUS SANTAREM DA COSTA MACHADO - RJ225128
RECORRIDO	:	ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO	:	ITAPEMA SOCIAL CLUB & RESORT
OUTRO NOME	:	ITAPEMA PRAIA CLUBE
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. EXTINÇÃO DO FEITO POR INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. EXISTÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a extinção, sem resolução de mérito, de ação de usucapião extraordinária, sob o argumento de inadequação da via eleita, considerando que a pretensão da parte recorrente seria regularizar a situação registral de imóvel adquirido por escritura pública de compra e venda.

2. O Tribunal de origem entendeu que a usucapião não seria a via adequada para regularizar a situação registral, especialmente diante da existência de gravame hipotecário sobre o imóvel, sendo mais apropriada a propositura de ação de adjudicação compulsória ou outra ação correlata.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA52346820 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:19
Código de Controle do Documento: 2b391214-6091-4116-a902-d6a2f10a5940

3. A questão em discussão consiste em saber se há interesse de agir na propositura de ação de usucapião extraordinária, mesmo havendo outras vias processuais disponíveis para alcançar a regularização da propriedade do imóvel.

III. Razões de decidir

4. 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.

5. 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.

6. No caso, a impossibilidade de registro do imóvel por ausência de quitação e existência de gravame hipotecário justifica a escolha da usucapião extraordinária como via processual adequada, não havendo que se falar em ausência de interesse de agir.

IV. Dispositivo e tese

Recurso provido para cassar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos à origem para regular processamento da ação de usucapião extraordinária.

Tese de julgamento:

1. 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.

2. A usucapião extraordinária, como forma de aquisição originária de propriedade, é apta a superar gravames e ônus existentes sobre o imóvel, sendo distinta da aquisição derivada, que mantém eventuais vícios e gravames.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 17; CC, arts. 1.238 e 1.245.

Jurisprudência relevante citada: STJ,REsp 2.117.116/SC, relatora Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/6/2025, DJEN de 12/9/2025; STJ, EDcl no AgInt no REsp 1.910.509/RS, relator Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 4/11/2021.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA52346820 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:19
Código de Controle do Documento: 2b391214-6091-4116-a902-d6a2f10a5940

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por INVESTCO S.A., com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS assim ementado (fl. 166):

> "EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. GRAVAME HIPOTECÁRIO. VIA INADEQUADA. RECURSO IMPROVIDO.
> 1. A parte autora, por meio da ação de usucapião, objetiva regularizar a situação registral de imóvel cujo domínio já foi adquirido em decorrência da celebração de escritura de compra e venda.
> 2. Verifica-se dos autos que o autor adquiriu a área usucapienda em 06/12/2000, por meio de Escritura de Compra e Venda firmada com as requeridas e desde então exerce a sua posse, sendo que não foi possível a transferência da propriedade do imóvel em virtude de não ter havido a baixa da hipoteca gravada sobre o imóvel.
> 3. Da certidão de matrícula do imóvel, constata-se que a hipoteca existente é referente à empresa Itapema Empreendimentos Imobiliários, que também participou da negociação entre a parte autora e a parte requerida, na condição de interveniente cedente.
> 4. Constata-se a falta de interesse de agir (inadequação da via eleita).
> 5. Recurso improvido."

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fl. 213).

A parte recorrente alega, preliminarmente, ofensa aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

No mérito, sustenta que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 1.245 e 1.238, *caput*, ambos do Código Civil.

Afirma, em síntese, que (fl. 235):

> 37. A ofensa normativa facilmente identificável no r. Acórdão diz respeito ao fato de que, como discorrido em sede de recurso de Apelação Cível e não examinado pelos i. Desembargadores, a Recorrente ajuizou Ação de Usucapião pela modalidade extraordinária que, pela expressa dicção do art. 1.238, caput, do Código Civil, tem como requisitos tão somente a posse exercida de forma mansa e pacífica pelo prazo mínimo de 15 (quinze) anos.
> 38. Nessa circunstância, para o provimento do pedido apresentado pela Recorrente, e do qual deveria se ater o

Documento eletrônico VDA52346820 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:19
Código de Controle do Documento: 2b391214-6091-4116-a902-d6a2f10a5940

> Juízo, por força do princípio da adstrição (CPC, art. 141 e art. 492) , a existência, ou não, da Escritura, é irrelevante na hipótese, tendo em vista que, para a usucapião extraordinária, o justo título é totalmente dispensável." (fl. 231)
> "Ressalta-se que, como discorrido em sede de recurso de Apelação e provocado junto ao Juízo de origem, a impossibilidade do registro do título, a justificar o cabimento e necessidade da Usucapião, se baseia, sobretudo, pela ausência da Outorga da quitação pelos Recorridos e, ademais, porque a Recorrente não mais possui os comprovantes de pagamento pelo imóvel, considerando o longo lapso temporal desde a celebração da avença.
> 46. Logo, a ausência de tais elementos: termo de quitação ou comprovantes de pagamento, inviabilizam o manejo da Adjudicação Compulsória (CC, art. 1.418) ou, por exemplo, a Ação para Outorga da Quitação, haja vista que, nessas hipóteses, a existência da prova da quitação é requisito sine qua non.

Sem contrarrazões, sobreveio o juízo de admissibilidade **positivo** da instância de origem (fls. 251-254).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial proveniente de ação de usucapião extraordinária em que a parte recorrente, autora, pretende o reconhecimento de seu domínio sobre bem imóvel objeto de escritura de compra e venda.

Em primeira instância, o pedido foi extinto sem resolução de mérito, por inadequação da via eleita, uma vez que o instrumento processual pertinente seria a adjudicação compulsória e, interposta apelação, o Tribunal local negou provimento ao recurso, mantendo a sentença recorrida.

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, ao negar provimento à apelação, deixou claro que (fls. 157-159):

> De plano, verifica-se a inadequação da via eleita.
> Isso porque, no caso em comento, o recorrente, conforme ele próprio alega, já possui o domínio sobre o bem imóvel discutido nos autos e, por meio do presente feito, busca tão somente regularizar a sua situação registral.
> Com efeito, cumpre ressaltar que a pretensão de usucapir está relacionada com a aquisição da propriedade de forma

Documento eletrônico VDA52346820 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:19
Código de Controle do Documento: 2b391214-6091-4116-a902-d6a2f10a5940

originária, não se prestando à regularização da situação registral de imóveis por via obliqua, mormente considerando a existência de hipoteca gravada sobre o imóvel. Da certidão de matrícula do imóvel, constata-se que a hipoteca existente é referente à empresa Itapema Empreendimentos Imobiliários, que também participou da negociação entre a parte autora e a parte requerida, na condição de interveniente cedente (evento 1 ANEXO9).

A juíza singular adequadamente analisou a pretensão, verbis:

No presente caso, a autora afirma que adquiriu a área usucapienda em 06/12/2000, por meio de Escritura de Compra e Venda firmada com as requeridas e desde então exerce a sua posse, sendo que não foi possível a transferência da propriedade do imóvel em virtude de não ter havido a baixa da hipoteca gravada sobre o imóvel. Ocorre que, consoante se observa da Certidão de Matrícula do Imóvel, a credora hipotecária é a empresa Itapema Empreendimentos Imóbiliários que também participou da negociação havida entre a parte autora e a parte requerida, na condição de interveniente cedente (evento 1 ANEXO9).

Sendo assim, pela documentação acostada nos autos é possível verificar que, por meio de Escritura Pública de Compra e Venda o autor adquiriu a propriedade do imóvel de quem detinha o seu domínio (Itapema Praia Clube), com a previsão de pagamento do preço tanto à esta quanto à credora hipotecária Itapema Empreendimentos Imobiliários, as quais, nos termos do cláusula sexta, sub-rogaram à autora, os direitos que possuíam sobre o imóvel.

Destaco que sendo essa a hipótese, a ação de usucapião mostra-se inviável e desnecessária para o reconhecimento do direito de propriedade, de modo que o manejo desta demanda não se presta à substituição de outras ações, como, por exemplo, a ação de cumprimento de obrigação de fazer de outorga de termo de quitação e liberação de hipoteca ou adjudicação compulsória.

Assim, a parte recorrente deve propor a ação correta para fins de viabilizar o registro do referido imóvel, com a consequente baixa da hipoteca, pois o bem imóvel em comento já foi adquirido por meio de escritura de compra e venda (evento 1 – anexo9). Com efeito, deve ser mantida a sentença singular que reconheceu a ausência de interesse processual, devendo a questão ser dirimida por ação própria. Caso semelhante já foi enfrentado por esta Corte de Justiça:

(...)

Portanto, a manutenção da sentença é medida que se impõe.

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Assim, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

A propósito, cito precedente:

Documento eletrônico VDA52346820 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:19
Código de Controle do Documento: 2b391214-6091-4116-a902-d6a2f10a5940

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. HASTA PÚBLICA. DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 903, §§ 1º E 2º, DO CPC. SÚMULA 283/STF.

1. A controvérsia gira em torno da validade da arrematação de um imóvel, cuja anulação foi determinada pelo Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. A Corte entendeu que houve remição da dívida. O recorrente, no entanto, sustenta que a remição foi intempestiva, realizada sem o depósito integral do valor devido e somente após a assinatura do auto de arrematação.

2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte estadual enfrenta, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.

3. A arrematação torna-se irretratável após a assinatura do auto, conforme dispõe o caput do art. 903 do CPC. No entanto, é possível seu desfazimento se forem comprovados vícios que se enquadrem nas hipóteses excepcionais previstas nos §§ 1º e 2º do referido artigo.

4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

5. A falta de cotejo analítico impede o acolhimento do recurso, pois não foi demonstrado em quais circunstâncias o caso confrontado e o aresto paradigma aplicaram diversamente o direito sobre a mesma situação fática.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 1.936.100/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 15/5/2025.)

Documento eletrônico VDA52346820 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:19
Código de Controle do Documento: 2b391214-6091-4116-a902-d6a2f10a5940

No mesmo sentido:REsp n. 2.139.824/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 29/4/2025;REsp n. 2.157.495/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 7/7/2025;REsp n. 2.083.153/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 26/6/2025; AREsp n. 2.313.358/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 30/6/2025.

Quanto ao mérito, sustenta o recorrente que, ainda que seja possível ajuizamento da ação de adjudicação compulsória, não haveria empecilhos em aviar a ação de usucapião extraordinária, uma vez que igualmente presentes os requisitos constantes do art. 1.238 do Código Civil, presente seu interesse de agir.

Sustenta, ainda, que a adjudicação compulsória não seria via adequada a carrear a sua pretensão, já que inviável o registro do título translativo de propriedade, ante a ausência de outorga de quitação pelos recorridos e inexistência dos comprovantes de pagamento do imóvel, bem como por existência de gravame hipotecário de terceiro sobre referido bem.

No ponto, o recurso merece acolhimento.

A respeito do tema, assim já se manifestou esta Corte:

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. INTERESSE DE AGIR. NECESSIDADE E ADEQUAÇÃO. EXISTÊNCIA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E DERIVADA DE PROPRIEDADE. DIFERENTES CONSEQUÊNCIAS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> **1. 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.**
>
> 2. A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, com consequências jurídicas diversas da aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal.
>
> Precedentes.
>
> 3. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Documento eletrônico VDA52346820 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:19
Código de Controle do Documento: 2b391214-6091-4116-a902-d6a2f10a5940

(REsp n. 2.117.116/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/6/2025, DJEN de 12/9/2025.) (Grifei.)

O interesse de agir é uma das condições da ação previstas no art. 17 do CPC. Para sua aferição, é preciso verificar se o instrumento processual utilizado pela parte é hábil para o alcance da pretensão aviada (adequação), bem como se é ferramenta imprescindível para tal intento (necessidade).

Assim, do exame do binômio adequação e necessidade se extrai a constatação acerca do interesse de agir.

Dessa forma, entre as várias opções processuais existentes, o demandante poderá se utilizar daquele que poderá beneficiá-lo concedendo a ele o bem da vida pretendido.

No caso dos autos, não há que se falar em falta de interesse de agir da parte autora, ora recorrente, vez que pretende o reconhecimento de domínio sobre imóvel adquirido por escritura pública de compra e venda, cuja impossibilidade de registro se dá não apenas por falta de outorga de quitação pelas requeridas, mas também por falta de comprovação de pagamento do referido bem.

Saliento, ainda, que há diferenças substanciais entre a aquisição de propriedade via usucapião e a sua transmissão em decorrência de adjudicação compulsória.

No primeiro caso, existe uma aquisição originária de propriedade, livre de gravames e ônus, tais como eventuais hipotecas existentes sobre o imóvel, como reconhecido inclusive pelo acórdão recorrido. Ademais, em tal caso, a propriedade seria adquirida livre de vícios.

Por outro lado, no caso da transmissão da propriedade em decorrência da compra e venda, tem-se aquisição derivada, com relação jurídica entre o comprador e o vendedor, mantidos eventuais gravames existentes sobre o bem, caso, por exemplo, de garantias hipotecárias. Nesta situação, eventuais vícios existentes sobre a propriedade do bem também seriam transferidos.

Dessa forma, é de se constatar o interesse de agir por parte do recorrente, devendo o acórdão recorrido ser reformado.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para cassar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos à origem para seu regular processamento.

Documento eletrônico VDA52346820 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:19
Código de Controle do Documento: 2b391214-6091-4116-a902-d6a2f10a5940

Deixo de condenar em honorários recursais em razão da ausência de fixação da verba na origem (EDcl no AgInt no REsp n. 1.910.509/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 4/11/2021).

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA52346820 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/11/2025 16:51:19
Código de Controle do Documento: 2b391214-6091-4116-a902-d6a2f10a5940

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.153.167 / TO

Número Registro: 2024/0230746-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00066543420238272729

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	INVESTCO SA
ADVOGADOS	:	RAFAEL DE SOUZA D'AVILA BORGES - RJ132300
		VINICIUS SANTAREM DA COSTA MACHADO - RJ225128
		GUSTAVO ANTONIO FERES PAIXAO - TO007675A
		ANTONIO DUQUE TRINDADE - RJ248547
RECORRIDO	:	ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO	:	ITAPEMA SOCIAL CLUB & RESORT
OUTRO NOME	:	ITAPEMA PRAIA CLUBE
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

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

Documento eletrônico VDA52792322 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 00:48:01
Código de Controle do Documento: ba166c06-b31e-4007-9cd4-dbdb7747340d

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

Brasília, 01 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52792322 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 00:48:01
Código de Controle do Documento: ba166c06-b31e-4007-9cd4-dbdb7747340d