



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2155037 - SC (2024/0241498-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : LUIZ CARLOS DE JESUS
ADVOGADA : ANNA JACKELLINE HAAS - SC028586
RECORRIDO : MAURO KRAUSE
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES. : ESTADO DE SANTA CATARINA
INTERES. : MUNICIPIO DE IBIRAMA
INTERES. : UNIÃO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. AQUISIÇÃO DERIVADA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. ALEGADA IMPOSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO. EXISTÊNCIA DE SERVIDÃO DE USO PARTICULAR SOBRE O IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO QUANTO AO PONTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL APOIADO EM FATOS. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. A usucapião não constitui via de transferência dominial quando esta decorre de conduta, negócio jurídico ou situação vinculada ao proprietário precedente, precisamente porque, em tais circunstâncias, a aquisição assume natureza derivada, mediante a qual o adquirente sucede o titular anterior em seu direito preexistente.
2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial e sobre os quais não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula n. 282 do STF.
3. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Incidência da Súmula 7 do STJ.
4. Recurso especial não conhecido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2155037 - SC (2024/0241498-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : LUIZ CARLOS DE JESUS
ADVOGADA : ANNA JACKELLINE HAAS - SC028586
RECORRIDO : MAURO KRAUSE
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES. : ESTADO DE SANTA CATARINA
INTERES. : MUNICIPIO DE IBIRAMA
INTERES. : UNIÃO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. AQUISIÇÃO DERIVADA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. ALEGADA IMPOSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO. EXISTÊNCIA DE SERVIDÃO DE USO PARTICULAR SOBRE O IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO QUANTO AO PONTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL APOIADO EM FATOS. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. A usucapião não constitui via de transferência dominial quando esta decorre de conduta, negócio jurídico ou situação vinculada ao proprietário precedente, precisamente porque, em tais circunstâncias, a aquisição assume natureza derivada, mediante a qual o adquirente sucede o titular anterior em seu direito preexistente.
2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial e sobre os quais não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula n. 282 do STF.
3. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Incidência da Súmula 7 do STJ.
4. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por LUIZ CARLOS DE JESUS (LUIZ) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, a seguir ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. AQUISIÇÃO DERIVADA DO DOMÍNIO. INSURGÊNCIA DO AUTOR. PEDIDO DE INSTAURAÇÃO DE INCIDENTE DE ASSUNÇÃO DE COMPETÊNCIA (IAC). NÃO ACOLHIMENTO. INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS (IRDR) INSTAURADO PELO GRUPO DE CÂMARAS DE DIREITO CIVIL DESTES TRIBUNAL. QUESTÃO DE DIREITO DO PRESENTE PEDIDO DE IAC E DO IRDR ADMITIDO QUE SÃO EQUIVALENTES. ADEMAIS, DESNECESSIDADE DE SUSPENSÃO DE TODOS OS PROCESSOS PENDENTES DE JULGAMENTO QUE ENVOLVAM A TEMÁTICA EM DISCUSSÃO. INCIDENTE INADMITIDO. MÉRITO. PLEITO DE USUCAPIÃO. ÁREA USUCAPIENDA INSERIDA EM UM TERRENO MAIOR REGISTRADO. IMÓVEL ADQUIRIDO DIRETAMENTE DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL MEDIANTE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS PROBATÓRIOS ACERCA DA IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DA ÁREA ADQUIRIDA PELAS VIAS TRADICIONAIS. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS INCABÍVEIS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO (e-STJ, fl. 281).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, apontou, a par de dissídio jurisprudencial, a violação do art. 1.242 do CC, pois (i) não há documento apropriado ao registro da propriedade do imóvel em seu favor; (ii) possui impedimento de difícil ou incerta solução administrativa; (iii) a usucapião é cabível para sanar vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos de forma derivada, quando insuscetíveis a transferência do domínio (e-STJ, fls. 305-365).

O recurso foi selecionado pelo TJSC como representativo de controvérsia para a delimitação da seguinte questão jurídica: existência ou não de interesse de agir em ação de usucapião quando o imóvel objeto da demanda foi adquirido por meio de contrato celebrado - diretamente ou por meio de cadeia negocial - com o proprietário registral (aquisição derivada), e quando há necessidade de desmembramento de área (e-STJ, fls. 440-441 e 436-441).

O Ministério Público Federal, em parecer da lavra da Subprocuradora-Geral da República, Dra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI, manifestou-se favoravelmente a afetação do tema (e-STJ, fls. 475-478).

Por entender que a temática apresentou-se perante esta Corte Superior de maneira muito casuística e pontual, a comportar desfechos variados, REJEITEI a indicação do recurso especial como representativo da controvérsia (e-STJ, fls. 497-499).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não comporta conhecimento.

LUIZ insistiu no cabimento da usucapião, conforme disposto no art. 1.242 do CC, argumentando a dificuldade em obter o registro individualizado e o desmembramento do bem, que integra uma área maior (e-STJ, fls. 325 e 335).

Mas o Tribunal catarinense se pronunciou pela ausência de interesse de agir, sem se debruçar sobre o preenchimento ou não dos requisitos da usucapião ou sobre tais circunstâncias fáticas alegadas.

Veja-se (e-STJ, fl. 279):

Sabe-se que a usucapião visa à aquisição da propriedade em favor do possuidor que preencher os requisitos legais.

Para tanto, deve-se analisar o modo de aquisição da propriedade que se pretende usucapir: se originária ou derivada.

Embora o Código Civil não diferencie as formas originárias e/ou derivadas de aquisição da propriedade, a doutrina define como originária a aquisição decorrente de um fato jurídico stricto sensu, a exemplo da usucapião, aluvião e avulsão, e como aquisição derivada a existência de um negócio jurídico, como o registro de compra e venda ou a tradição (GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272, pg. 65).

Portanto, a usucapião é uma forma de aquisição originária da propriedade, vez que surge em razão do decurso do tempo. Em contrapartida, quando o alienante e o adquirente firmam um contrato, resta configurada, em tese, a aquisição do imóvel de forma derivada, dada a existência de um negócio jurídico entre as partes.

No caso em tela, cuida-se de típica situação em que há transferência do direito do proprietário anterior para o usucapiente, ou seja, a aquisição da propriedade é derivada e não originária.

Isso porque, pretende o autor usucapir uma parcela do imóvel registrado na matrícula n. 17.755 do Ofício de Registro de Imóveis de Ibirama, adquirida direta e imediatamente do proprietário registral Mauro Krause, mediante contrato de compra e venda.

Como bem pontuou a Togada de piso, consta do contrato firmado entre as partes que o vendedor e proprietário registral comprometeu-se a outorgar a escritura pública definitiva do imóvel ao comprador, nos seguintes termos:

[...] 05) A transferência da escritura definitiva deste terreno dar-se-á a partir do momento em que estiver regularizada a situação do imóvel perante as repartições públicas competentes, bem como o desmembramento, e for solicitado pelo COMPRADOR, o qual fica responsável pelas despesas da escritura pública e seu devido registro. (evento 1, Informação 11, autos de origem).

Sendo assim, o apelante é detentor do direito à propriedade, bastando a regularização da posse, na forma pactuada com o vendedor.

De mais a mais, inexistiu qualquer protocolo administrativo de tentativa infrutífera de desmembramento da área adquirida, assim como não foi demonstrado que o comprador tentou efetivamente registrar a aquisição no Registro de Imóveis.

Logo, não se pode presumir a negativa da administração pública no tocante à regularização da propriedade do imóvel objeto da demanda, não servindo a ação de usucapião para este fim, quando possível pelas vias tradicionais.

Não houve juízo de valor sobre os aspectos relativos aos requisitos da usucapião. O TJSC apenas analisou a inexistência de interesse de agir, diante da possibilidade de obtenção do registro imobiliário do bem, por vias tradicionais.

A razão de decidir se manteve no plano da adequação processual e da coerência entre o modo de aquisição efetivamente escolhido e provado nos autos (derivado) e o meio pretendido para a regularização do domínio (originário), sem análise sobre a natureza do justo título ou a dificuldade na transferência imobiliária.

SÍLVIO DE SALVO VENOSA leciona:

Dizemos que a aquisição da propriedade é originária quando desvinculada de qualquer relação com o titular anterior. Nela não existe relação jurídica de transmissão. Inexiste, ou não há relevância jurídica na figura do antecessor. Sustenta-se ser apenas a ocupação verdadeiramente modo originário de aquisição. Todavia, sem dúvida como a maioria da doutrina, entendam-se como originárias também as aquisições por usucapião e acessão natural. Nessas três modalidades, não existe relação jurídica do adquirente com o proprietário precedente. Caso típico de aquisição originária é o usucapião. O bem usucapido pode ter pertencido a outrem, mas o usucapiente dele não recebe a coisa. Seu direito de aquisição não decorre do antigo proprietário. Na aquisição originária, o único elemento que para ele concorre é o próprio fato ou ato jurídico que lhe dá nascimento. (Direito Civil - Direitos Reais, v. 5, 6ª ed., São Paulo: Atlas, p. 175-176).

A usucapião não constitui via de transferência dominial quando esta decorre de conduta, negócio jurídico ou situação vinculada ao proprietário precedente, precisamente porque, em tais circunstâncias, a aquisição assume natureza derivada, mediante a qual o adquirente sucede o titular anterior em seu direito preexistente.

Verifica-se, nesses casos, vinculação jurídica entre a propriedade antecedente e o pretendente ao domínio.

Nesse contexto, o emprego desvirtuado da usucapião não apenas pode configurar expediente fraudulento destinado a contornar exigências administrativas inerentes à transferência imobiliária – tais como a prévia necessidade de desmembramento predial ou o atendimento aos requisitos urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal –, como também pode caracterizar manifesta evasão tributária.

Ademais, a resposta recursal no sentido de ser impossível desmembrar a área objeto da demanda, em razão da existência de uma servidão de uso particular, a autorizar o manejo da usucapião ordinária (e-STJ, fl. 335), não foi enfrentada no

acórdão, que partiu da peculiaridade do caso: *o apelante é detentor do direito à propriedade, bastando a regularização da posse, na forma pactuada* (e-STJ, fl. 279).

Assim, não há como ser analisada a tese trazida no recurso especial, nesse pormenor, em virtude da falta de prequestionamento.

A propósito, já julguei:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL, CONHECIMENTO. APELO NOBRE. AÇÃO DE USUCAPIÃO. ILEGITIMIDADE DE PARTE E AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIR BEM PRÓPRIO. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DE BEM IMÓVEL QUE SE DÁ PELO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO. OBSERVÂNCIA DOS ARTS. 1.245 E 1.275, AMBOS DO CC. EXISTÊNCIA DO REGISTRO DE UMA DAS MATRÍCULAS. QUESTÃO NÃO DEBATIDA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 282 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não detém legitimidade e interesse jurídico para o pedido de usucapião quem já possui a propriedade registral do bem a ser usucapido. O que transfere a propriedade do bem imóvel não é o ato de alienação, mas sim o seu registro na respectiva matrícula.

2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial e sobre os quais não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula n. 282 do STF.

3. Não se pode conhecer do dissídio jurisprudencial porque não comprovado nos moldes legais, uma vez que não realizado o necessário cotejo analítico entre os julgados trazidos a confronto.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do apelo nobre e a ele negar provimento.

(AREsp n. 2.807.286/GO, relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025 – sem destaque no original)

Incide, quanto ao ponto, o óbice da Súmula 282 do STF, por analogia.

De outra parte, a jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei.

Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional.

A propósito:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. POSSE PRECÁRIA. MERA DETENÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

[...]

7. A incidência da Súmula 7 do STJ também impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, em razão da necessidade de reexame de matéria fática para a configuração do dissídio jurisprudencial.

IV. DISPOSITIVO

8. Resultado do Julgamento: Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.055.387/MG, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025 – sem destaque no original)

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários porque não fixados na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.155.037 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0241498-1

Número de Origem:
03005255220188240027 3005255220188240027

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUIZ CARLOS DE JESUS

ADVOGADA : ANNA JACKELLINE HAAS - SC028586

RECORRIDO : MAURO KRAUSE

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

INTERES. : ESTADO DE SANTA CATARINA

INTERES. : MUNICIPIO DE IBIRAMA

INTERES. : UNIÃO

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026