



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2162553 - PE(2024/0282030-1)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : LILIANE MARIA DA SILVA
ADVOGADO : DANIEL HOLANDA DE OLIVEIRA - PE001129A
RECORRIDO : AURICLENES JUSTINO DA SILVA
RECORRIDO : GABRIELA VASQUES VELOSO PERES
ADVOGADO : BARTOLOMEU P MENDONÇA - PE013184

EMENTA

DIREITO PROVCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. AÇÃO DE USUCAPIÃO PROPOSTA POSTERIORMENTE. SUSPENSÃO DO PROCESSO. ARTIGO 11 DA LEI n. 10.257/2001. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. O Tribunal de origem reconheceu expressamente dúvida razoável sobre a propriedade e a influência direta do reconhecimento, ou não, da usucapião sobre o desfecho da ação de imissão de posse, o que caracteriza prejudicialidade e autoriza a suspensão da ação petitória, ainda que a ação de usucapião tenha sido ajuizada posteriormente.
2. A revisão, em recurso especial, da conclusão do Tribunal de origem quanto à existência de dúvida razoável e quanto aos elementos fáticos relativos à posse e à eventual usucapião demandaria reexame do conjunto probatório, providência vedada pela Súmula n. 7 do STJ.
3. A manutenção da suspensão da ação petitória prestigia a segurança jurídica, evitando decisões contraditórias, porquanto eventual sentença de procedência da usucapião produzirá efeitos ex tunc, retroagindo à data do implemento dos requisitos e tornando o possuidor proprietário desde então.

II. Dispositivo e tese

4. Resultado do Julgamento: Recurso especial não provido

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 15 de abril de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2162553 - PE(2024/0282030-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : LILIANE MARIA DA SILVA
ADVOGADO : DANIEL HOLANDA DE OLIVEIRA - PE001129A
RECORRIDO : AURICLENES JUSTINO DA SILVA
RECORRIDO : GABRIELA VASQUES VELOSO PERES
ADVOGADO : BARTOLOMEU P MENDONÇA - PE013184

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. AÇÃO DE USUCAPIÃO PROPOSTA POSTERIORMENTE. SUSPENSÃO DO PROCESSO. ARTIGO 11 DA LEI n. 10.257/2001. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. O Tribunal de origem reconheceu expressamente dúvida razoável sobre a propriedade e a influência direta do reconhecimento, ou não, da usucapião sobre o desfecho da ação de imissão de posse, o que caracteriza prejudicialidade e autoriza a suspensão da ação petitória, ainda que a ação de usucapião tenha sido ajuizada posteriormente.
2. A revisão, em recurso especial, da conclusão do Tribunal de origem quanto à existência de dúvida razoável e quanto aos elementos fáticos relativos à posse e à eventual usucapião demandaria reexame do conjunto probatório, providência vedada pela Súmula n. 7 do STJ.
3. A manutenção da suspensão da ação petitória prestigia a segurança jurídica, evitando decisões contraditórias, porquanto eventual sentença de procedência da usucapião produzirá efeitos ex tunc, retroagindo à data do implemento dos requisitos e tornando o possuidor proprietário desde então.

II. Dispositivo e tese

4. Resultado do Julgamento: Recurso especial não provido

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 222):

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. REVOGAÇÃO DE LIMINAR. AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE USUCAPIÃO. GARANTIA HIPOTECÁRIA. AQUISIÇÃO EM LEILÃO VIRTUAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE FINANCIAMENTO PELO SFH. DISCUSSÃO A RESPEITO DA PROPRIEDADE. PREJUDICIALIDADE CONFIGURADA. 1. Ao sucessor de devedor de contrato de financiamento imobiliário garantido por hipoteca, não assiste o direito de usucapir o imóvel objeto da garantia em financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação, frustrando o direito do credor de executar a hipoteca. 2. A despeito da ação de usucapião ter sido ajuizada em data posterior à demanda petítória, existe dúvida razoável a respeito da propriedade a ser dirimida na ação de usucapião e com influência direta na ação de imissão de posse. 3. Agravo de Instrumento Improvido.”

Em suas razões (fls. 237-253), a parte recorrente aponta violação do seguinte dispositivo legal:

(i) - art. 11 da Lei n. 10.257/2001 - sobrestou ação petítória, proposta anteriormente à ação de usucapião. (fls. 246-253)

Contrarrazões apresentadas (fls. 262-273).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia central reside na correta exegese do art. 11 da Lei n. 10.257/2001. Inicialmente, a usucapião, deve ser compreendida como um modo originário de aquisição da propriedade, que, uma vez declarada, prevalece sobre registros anteriores.

No caso dos autos o acórdão recorrido, para não acolher a pretensão da recorrente, apresentou a seguinte manifestação (fl. 218):

No presente caso, entretanto, não há comprovação de que o imóvel tenha sido alienado pela instituição financeira como objeto de anterior contrato de financiamento imobiliário. Ao contrário, a certidão constante no id. 26888724 declara que o imóvel foi oferecido em garantia hipotecária na forma da Escritura Pública de Confissão de Dívidas, datada de 27.06.1990, ocorrendo

a Arrematação pelo Banco do Brasil em 25.04.1997, mas sem comprovação de posse pela instituição financeira a partir desta data, com o transcurso de vários anos em que o imóvel ficou na posse do herdeiro do devedor.

Assim, verifica-se que o imóvel objeto de litígio entre as partes foi arrematado pela instituição financeira em 1997 e desde de então o Banco do Brasil não exerceu a posse sobre o bem, tendo apenas mais recentemente realizado a venda direta para a recorrente, que após formalizar a titularidade perante o registro de imóvel, ingressou com ação petítória.

Nesse contexto, não desconhece o entendimento no Superior Tribunal de Justiça (STJ) de que, em regra, não há prejudicialidade externa que obrigue a suspensão de uma ação petítória ou possessória ajuizada anteriormente a ação de usucapião urbana, sob o fundamento: (i) - art. 11 da Lei n. 10.257/2001; (ii) - as referidas demandas possuem objetos e causas de pedir distintas: a petítória discute o domínio baseado em título, enquanto a usucapião busca a declaração de uma nova propriedade adquirida pelo tempo.

Todavia, a peculiaridade do caso em tela com a existência de uma ação de usucapião com fundamentos sólidos, baseada em posse longa e com *animus domini*, reconhecida pelo Tribunal de origem, cria uma situação que o Poder Judiciário não pode ignorar em nome da economia processual e da segurança jurídica. Nesse contexto, se a ação petítória prosseguir e for julgada procedente antes da usucapião, corre-se o risco de se consolidar uma ordem de imissão na posse que se mostrará inócua ou injusta caso a usucapião seja posteriormente reconhecida, uma vez que sua sentença tem efeito declaratório que retroage à data do cumprimento dos requisitos.

Portanto, embora a suspensão seja incomum, a paralisação da ação petítória até o julgamento da usucapião é medida que encontra amparo no art. 313, V, 'a', do CPC, especialmente quando a posse dos recorridos é antiga (havendo fevidências de que o direito de propriedade já foi originariamente adquirido pela inércia da instituição financeira). Nesse sentido, esta Corte de Justiça já reconheceu a possibilidade de suspensão para evitar decisões colidentes em casos de prejudicialidade externa, como se extrai: "*Consoante previsto no art. 265, IV, a, do CPC, suspende-se o processo quando o julgamento depender da resolução de questão debatida em outro feito. A norma busca evitar a existência de decisões colidentes. 2. É possível o reconhecimento de prejudicialidade externa entre as demandas anulatória de execução extrajudicial e petítória. Precedentes. 3. Agravo regimental a que se nega provimento*" (STJ - AgRg no REsp: 1483832 SP 2013/0372622-6, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 06/10/2015, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/10/2015)

Ainda, diante das conclusões sobre análise dos fatos, realizada pelo Tribunal de origem, quanto à peculiaridade de haver "dúvida razoável a respeito da propriedade" dos recorridos, não cabe modificação desse entendimento pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ. Assim, a manutenção da suspensão, no caso dos autos, visa proteger não apenas as partes, mas a lógica do sistema jurídico, pois o desfecho da usucapião impactará diretamente o mérito da petição (a usucapião tem efeito *ex tunc* e retroage à data em que os requisitos foram cumpridos, tornando o possuidor proprietário desde então).

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.162.553 / PE

Número Registro: 2024/0282030-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00009284720228172550 00009616820238179480 9284720228172550 9616820238179480
961682023817948000009284720228172550

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LILIANE MARIA DA SILVA

ADVOGADO : DANIEL HOLANDA DE OLIVEIRA - PE001129A

RECORRIDO : AURICLENES JUSTINO DA SILVA

RECORRIDO : GABRIELA VASQUES VELOSO PERES

ADVOGADO : BARTOLOMEU P MENDONÇA - PE013184

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - ACESSÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de abril de 2026

