SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2257065 - RS (2024/0288373-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	LUIZABETE MOREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	EDUARDO EMMEL - RS065807
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO DE POUPANCA E EMPRESTIMO POUPEX
ADVOGADO	:	FRANCISCO DE SALES DRESCH DA SILVEIRA - RS036323
INTERES.	:	PEDRO SILVESTRE SILVA DE AVILA
INTERES.	:	PEDRO RAIMUNDO DUTRA AMARAL
INTERES.	:	ELENINHA BRUNETTO BICA

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL HIPOTECADO. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. EXTINÇÃO DO ÔNUS REAL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA CONTRA TERCEIRO. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO EFETIVA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que julgou improcedente ação de usucapião extraordinária, sob o fundamento de que a existência de hipoteca anterior e o ajuizamento de execução hipotecária contra o antigo proprietário retirariam o *animus domini* e configurariam oposição à posse.

2. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, o que implica a extinção de ônus reais e gravames preexistentes, independentemente de o possuidor ter ciência da hipoteca.

3. O requisito do *animus domini* na usucapião extraordinária prescinde de justo título e boa-fé, sendo a hipoteca irrelevante para a caracterização da posse qualificada.

4. A oposição apta a interromper a prescrição aquisitiva deve ser dirigida contra o possuidor e visar a recuperação da posse; execuções movidas contra o proprietário registral não constituem resistência à posse do usucapiente.

5. Preenchidos os requisitos do art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil, a declaração de domínio é imperativa.

Recurso especial conhecido e provido.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59047187 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 13/08/2026 13:55:35
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: bfb6d2be-482a-4ee0-92ec-1e4385745284

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59047187 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 13/08/2026 13:55:35
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: bfb6d2be-482a-4ee0-92ec-1e4385745284

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2257065 - RS (2024/0288373-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	LUIZABETE MOREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	EDUARDO EMMEL - RS065807
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO DE POUPANCA E EMPRESTIMO POUPEX
ADVOGADO	:	FRANCISCO DE SALES DRESCH DA SILVEIRA - RS036323
INTERES.	:	PEDRO SILVESTRE SILVA DE AVILA
INTERES.	:	PEDRO RAIMUNDO DUTRA AMARAL
INTERES.	:	ELENINHA BRUNETTO BICA

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL HIPOTECADO. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. EXTINÇÃO DO ÔNUS REAL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA CONTRA TERCEIRO. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO EFETIVA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que julgou improcedente ação de usucapião extraordinária, sob o fundamento de que a existência de hipoteca anterior e o ajuizamento de execução hipotecária contra o antigo proprietário retirariam o *animus domini* e configurariam oposição à posse.

2. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, o que implica a extinção de ônus reais e gravames preexistentes, independentemente de o possuidor ter ciência da hipoteca.

3. O requisito do *animus domini* na usucapião extraordinária prescinde de justo título e boa-fé, sendo a hipoteca irrelevante para a caracterização da posse qualificada.

4. A oposição apta a interromper a prescrição aquisitiva deve ser dirigida contra o possuidor e visar a recuperação da posse; execuções movidas contra o proprietário registral não constituem resistência à posse do usucapiente.

5. Preenchidos os requisitos do art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil, a declaração de domínio é imperativa.

Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por LUIZABETE MOREIRA DOS SANTOS, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição

Documento eletrônico VDA58362714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:14
Código de Controle do Documento: e0de0cad-eec0-4d67-8ea0-89bfa6e881b2

Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Na origem, a recorrente ajuizou ação de usucapião extraordinária contra a ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX, alegando exercer a posse mansa, pacífica e ininterrupta, com ânimo de dona, sobre o imóvel descrito na matrícula n. 2.813 do Registro de Imóveis de Bossoroca/RS, desde 28 de janeiro de 2005. O Juízo de primeiro grau, no Evento 51 (SENT1) dos autos originários, julgou improcedente o pedido, por entender que a existência de hipoteca registrada anteriormente à aquisição da posse pela autora retiraria a característica de posse com ânimo de dona, tornando-a precária. Além disso, considerou que o ajuizamento de execuções hipotecárias contra o proprietário anterior configuraria oposição à posse.

Inconformada, a parte autora interpôs apelação cível, a qual foi desprovida pela 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em acórdão assim ementado (Evento 31, ACOR2):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. ADJUDICAÇÃO PELA CREDORA HIPOTECÁRIA. OPOSIÇÃO À POSSE E LITIGIOSIDADE DA COISA. IMPROCEDÊNCIA. A oposição à posse e a litigiosidade da coisa caracterizadas pela execução hipotecária com posterior adjudicação à credora hipotecária descaracterizam os requisitos para o usucapião. APELAÇÃO DESPROVIDA.

Os embargos de declaração opostos pela recorrente e por PEDRO SILVESTRE SILVA DE AVILA foram desacolhidos, mantendo-se integralmente o entendimento de que a execução hipotecária e a adjudicação do bem pela credora descaracterizariam os requisitos da usucapião (Evento 53, ACOR2).

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos artigos 1.203 e 1.238, parágrafo único, do Código Civil. Sustenta, em síntese, que a existência de hipoteca não impede a aquisição originária pela usucapião e que o ajuizamento de execução hipotecária contra o antigo proprietário não interrompe a prescrição aquisitiva nem caracteriza oposição à posse de quem não foi parte naquele processo. Alega, ainda, dissídio jurisprudencial, colacionando como paradigma julgado desta Corte Superior (REsp n. 941.464/SC), que estabelece a extinção da hipoteca em razão da natureza originária da usucapião.

Foram apresentadas contrarrazões pela ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX (Evento 69, CONTRAZRESP1), nas quais defende a inadmissibilidade do recurso ante o óbice da Súmula n. 7/STJ, por demandar reexame de provas. No mérito, pugna pela manutenção do acórdão recorrido, reiterando que a posse

Documento eletrônico VDA58362714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:14
Código de Controle do Documento: e0de0cad-eec0-4d67-8ea0-89bfa6e881b2

da recorrente é viciada e precária devido à ciência inequívoca do gravame hipotecário e à litigiosidade do imóvel decorrente das execuções ajuizadas.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso especial é tempestivo, porquanto interposto dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis, observada a suspensão dos prazos processuais e as normas dos artigos 219 e 224, *caput*, do Código de Processo Civil. Quanto ao preparo, a recorrente goza do benefício da gratuidade judiciária, expressamente deferido na origem e mantido pelas instâncias revisoras, o que dispensa o recolhimento das custas recursais, nos termos do artigo 98, § 1º, inciso VIII, do diploma processual civil.

A recorrida suscita o óbice da Súmula n. 7/STJ, argumentando que a pretensão recursal exigiria o reexame do acervo fático-probatório dos autos. Contudo, tal impedimento não se aplica à espécie. A controvérsia posta a exame não reside na rediscussão de fatos — os quais se encontram devidamente delineados no acórdão recorrido, tais como a data de início da posse (28/1/2005), a existência de hipoteca anterior (1999) e o trâmite de execuções hipotecárias — mas sim na qualificação jurídica desses fatos. O que se busca definir é se a hipoteca e a execução judicial contra o proprietário anterior constituem, de direito, óbices à configuração da usucapião extraordinária e ao requisito do *animus domini*. A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça admite a requalificação jurídica dos fatos quando a moldura fática estiver incontroversa no aresto impugnado:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA. POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.203, 1.238, 1.419 E 1.475 DO CÓDIGO CIVIL. PUBLICIDADE REGISTRAL E EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO EFETIVA. RELEVÂNCIA DA QUESTÃO FEDERAL INFRACONSTITUCIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO, E NÃO PROVIDO. 1. A usucapião extraordinária é forma originária de aquisição da propriedade, que independe de justo título e boa-fé, bastando o exercício da posse contínua, mansa e pacífica, com ânimo de dono, pelo prazo legal previsto no art. 1.238 do Código Civil. 2. A hipoteca anterior não constitui óbice ao reconhecimento da usucapião, pois o domínio adquirido por sentença

Documento eletrônico VDA58362714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:14
Código de Controle do Documento: e0de0cad-eec0-4d67-8ea0-89bfa6e881b2

> declaratória tem natureza originária e extingue automaticamente os gravames e ônus reais anteriores. 3. O simples registro da hipoteca e a existência de execução hipotecária não configuram oposição apta a interromper o prazo aquisitivo, sobretudo quando ausente qualquer medida efetiva do credor contra os possuidores. 4. A condição da recorrente como entidade fechada de previdência complementar não confere à causa relevância federal especial, por tratar-se de controvérsia de natureza estritamente civil, regida por normas de direito privado. 5. Reapreciar as conclusões das instâncias ordinárias quanto ao animus domini e a caracterização da posse demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. 6. Recurso especial conhecido, mas não provido. (REsp n. 2.197.468/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

No que tange ao prequestionamento, os dispositivos legais tidos por violados (artigos 1.203 e 1.238 do Código Civil) foram objeto de debate explícito pelo Tribunal de origem, que fundamentou a improcedência da ação justamente na interpretação desses preceitos frente à garantia hipotecária. Ainda que assim não fosse, a recorrente opôs embargos de declaração visando sanar eventuais omissões e contradições, o que atrai a incidência do prequestionamento ficto, nos termos do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando que as teses foram devidamente suscitadas e rejeitadas pela Corte local.

A fundamentação recursal é clara e permite a exata compreensão da controvérsia, indicando com precisão os dispositivos malferidos e a forma como o acórdão recorrido teria divergido da jurisprudência dominante desta Corte Superior, afastando-se, assim, a incidência da Súmula n. 284/STF.

Por fim, o recurso também foi interposto pela alínea "c" do permissivo constitucional, tendo a recorrente realizado o devido cotejo analítico entre o acórdão paragonado e o aresto paradigma (REsp n. 941.464/SC), demonstrando a similitude fática e a divergência de interpretação jurídica sobre a prevalência da usucapião frente à hipoteca.

Ante o exposto, preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso especial.

No mérito, o recurso especial comporta provimento.

O cerne da controvérsia reside na definição da natureza jurídica da usucapião extraordinária e em sua aptidão para extinguir ônus reais preexistentes sobre o imóvel, notadamente a hipoteca. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul fundamentou a improcedência do pedido na premissa de que a existência de gravame

Documento eletrônico VDA58362714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:14
Código de Controle do Documento: e0de0cad-eec0-4d67-8ea0-89bfa6e881b2

hipotecário anterior à posse da recorrente retiraria o *animus domini*, tornando a posse precária por ciência inequívoca de que o bem servia como garantia de crédito.

Contudo, tal entendimento diverge frontalmente da consolidada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça. A usucapião é reconhecida como modo originário de aquisição da propriedade, o que significa que o domínio nasce para o usucapiente sem qualquer vínculo com o proprietário anterior ou com os vícios e gravames que incidiam sobre o bem. Ao contrário da aquisição derivada — como a compra e venda ou a sucessão, em que se transfere a coisa com os mesmos atributos e restrições — na aquisição originária, a propriedade é adquirida *ab novo*.

Nesse contexto, a sentença que declara a usucapião não apenas reconhece a propriedade, mas opera a purgação do imóvel de quaisquer ônus reais, como a hipoteca, independentemente de terem sido instituídos antes ou depois do início da posse *ad usucapionem*. A hipoteca, sendo direito real de garantia acessório, não subsiste quando o direito principal de propriedade do antigo dono é extinto pela declaração de domínio em favor do usucapiente. Sobre o tema, colhe-se o seguinte precedente desta Corte:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA. POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.203, 1.238, 1.419 E 1.475 DO CÓDIGO CIVIL. PUBLICIDADE REGISTRAL E EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO EFETIVA. RELEVÂNCIA DA QUESTÃO FEDERAL INFRACONSTITUCIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO, E NÃO PROVIDO.
>
> 1. A usucapião extraordinária é forma originária de aquisição da propriedade, que independe de justo título e boa-fé, bastando o exercício da posse contínua, mansa e pacífica, com ânimo de dono, pelo prazo legal previsto no art. 1.238 do Código Civil.
>
> **2. A hipoteca anterior não constitui óbice ao reconhecimento da usucapião, pois o domínio adquirido por sentença declaratória tem natureza originária e extingue automaticamente os gravames e ônus reais anteriores.**
>
> **3. O simples registro da hipoteca e a existência de execução hipotecária não configuram oposição apta a interromper o prazo aquisitivo, sobretudo quando ausente qualquer medida efetiva do credor contra os possuidores.**
>
> 4. A condição da recorrente como entidade fechada de previdência complementar não confere à causa relevância

Documento eletrônico VDA58362714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:14
Código de Controle do Documento: e0de0cad-eec0-4d67-8ea0-89bfa6e881b2

> federal especial, por tratar-se de controvérsia de natureza estritamente civil, regida por normas de direito privado.
> 5. Reapreciar as conclusões das instâncias ordinárias quanto ao animus domini e a caracterização da posse demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
> 6. Recurso especial conhecido, mas não provido.
> (REsp n. 2.197.468/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

Dessa forma, a tese adotada pelo Tribunal de origem, no sentido de que a oneração do imóvel por hipoteca implica a impossibilidade de se entender presente a posse com ânimo de dono, carece de amparo legal. Para a configuração da usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil, exige-se apenas a posse contínua, mansa e pacífica, com intenção de ter a coisa como própria, pelo prazo de 15 anos — ou 10 anos, caso o possuidor tenha estabelecido no imóvel sua moradia habitual.

A ciência do possuidor acerca da existência de hipoteca registrada na matrícula do imóvel não descaracteriza o *animus domini*. Na modalidade extraordinária, os requisitos de justo título e boa-fé são dispensados por lei. Assim, o fato de o imóvel estar hipotecado ou de o possuidor saber que o bem garante uma dívida de terceiro (o antigo proprietário) é irrelevante para o cômputo da prescrição aquisitiva. Entender de modo diverso seria esvaziar o instituto da usucapião extraordinária, condicionando-o a elementos subjetivos que o próprio legislador optou por excluir.

Ademais, aplica-se ao caso, por analogia e reforço argumentativo, o entendimento cristalizado na Súmula n. 308/STJ, que protege o terceiro adquirente de boa-fé contra a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro. Se a hipoteca não tem eficácia perante quem adquire o imóvel de forma derivada em programas de habitação, com maior razão não deve prevalecer contra aquele que adquire a propriedade de forma originária, pelo exercício prolongado da posse qualificada pelo tempo.

Portanto, ao considerar a posse da recorrente precária apenas em razão da hipoteca anterior, o acórdão recorrido violou o disposto nos artigos 1.203 e 1.238 do Código Civil, bem como divergiu da interpretação uniformizadora deste Tribunal Superior, que reafirma a prevalência da aquisição originária sobre garantias reais preexistentes.

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL VINCULADO AO SFH. HIPOTECA. SÚMULA 308/STJ. POSSE MANSA, PACÍFICA E COM ANIMUS DOMINI. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 1.200, 1.203 E 1.238 DO CC E 373, II, DO CPC. DISSÍDIO

Documento eletrônico VDA58362714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:14
Código de Controle do Documento: e0de0cad-eec0-4d67-8ea0-89bfa6e881b2

> JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INAPLICABILIDADE.
> 1. A mera existência de hipoteca ou litígios pretéritos envolvendo o imóvel, sem oposição direta ao atual possuidor, não caracteriza interrupção nem precariedade da posse para fins de usucapião extraordinária, conforme entendimento consolidado nesta Corte.
> 2. Incidência da Súmula 308/STJ, segundo a qual a hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro não tem eficácia perante terceiros adquirentes, aplicável à hipótese de aquisição originária por usucapião. 3. Correta aplicação do art. 373, II, do CPC, uma vez que a recorrente não comprovou fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito da autora.
> 4. Dissídio jurisprudencial não configurado por ausência de cotejo analítico e similitude fática entre os precedentes apresentados e o acórdão recorrido.
> 5. Inexistência de abuso do direito de recorrer ou intuito protelatório. Multa por litigância de má-fé incabível.
> 6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.852.475/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 27/10/2025.)

Outro ponto determinante para a reforma do julgado reside na equivocada conclusão do Tribunal de origem quanto à existência de oposição à posse exercida pela recorrente. O acórdão recorrido entendeu que o ajuizamento de execuções hipotecárias e a posterior adjudicação do bem pela credora caracterizariam a litigiosidade da coisa, obstando o reconhecimento da usucapião. Todavia, tal premissa ignora a distinção fundamental entre a resistência ao crédito do devedor e a resistência à posse do usucapiente.

Para que a posse deixe de ser considerada mansa e pacífica, não basta a existência de um litígio judicial sobre o bem; é indispensável que a oposição seja dirigida especificamente contra o possuidor e que tenha o condão de interromper a continuidade da posse. No caso dos autos, as execuções mencionadas (ajuizadas em 2001 e 2017) foram propostas contra o proprietário registral e antigo mutuário, Sr. Fábio Rogério Pinheiro Peixoto, e não contra a recorrente LUIZABETE MOREIRA DOS SANTOS, que sequer integrou aqueles processos.

A jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça estabelece que o simples ajuizamento de execução hipotecária pelo credor contra o devedor original não constitui ato de oposição eficaz à posse de terceiro que pleiteia a usucapião. A interrupção da prescrição aquisitiva somente ocorre quando o proprietário ou o credor promove medida judicial que vise diretamente a retomada da posse ou que conteste o direito do possuidor atual.

Documento eletrônico VDA58362714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:14
Código de Controle do Documento: e0de0cad-eec0-4d67-8ea0-89bfa6e881b2

Observa-se que a recorrente ingressou no imóvel em 28 de janeiro de 2005. A primeira execução hipotecária mencionada pelo Tribunal *a quo* foi ajuizada em 2001 e extinta em 2006, sem qualquer reflexo na posse da autora. A segunda medida, uma execução extrajudicial iniciada em 2017, culminou na adjudicação do bem em 7 de junho de 2018. Durante todo esse intervalo — superior a 13 (treze) anos — a recorrente exerceu a posse para fins de moradia sem que a ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX tenha promovido qualquer ação possessória ou petitória diretamente contra ela.

A adjudicação do imóvel pela credora hipotecária em 2018 ocorreu quando o prazo da usucapião extraordinária para fins de moradia (10 anos, conforme parágrafo único do art. 1.238 do CC) já havia se exaurido completamente em favor da recorrente. Sendo a usucapião um fato jurídico que opera a aquisição do domínio pelo decurso do tempo, a sentença judicial tem natureza meramente declaratória, retroagindo seus efeitos à data em que os requisitos foram preenchidos (*ex tunc*). Portanto, no momento da adjudicação, a propriedade já havia sido adquirida originariamente pela possuidora, tornando o ato de transferência forçada ineficaz perante o novo domínio consolidado.

Nesse sentido, a tese de que a litigiosidade decorrente do contrato de financiamento se estende ao terceiro possuidor é juridicamente insustentável. A posse "incontestada" exigida pela lei é aquela que não sofreu oposição direta e efetiva do proprietário ou de interessados. O silêncio da credora hipotecária em relação à ocupação do imóvel pela recorrente por mais de uma década configura a inércia necessária para a consumação da prescrição aquisitiva.

Colaciona-se, por oportuno, julgado que reforça a inexistência de interrupção da prescrição em casos análogos:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA. POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.203, 1.238, 1.419 E 1.475 DO CÓDIGO CIVIL. PUBLICIDADE REGISTRAL E EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO EFETIVA. RELEVÂNCIA DA QUESTÃO FEDERAL INFRACONSTITUCIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO, E NÃO PROVIDO.
>
> **1. A usucapião extraordinária é forma originária de aquisição da propriedade**, que independe de justo título e boa-fé, bastando o exercício da posse contínua, mansa e pacífica, com ânimo de dono, pelo prazo legal previsto no art. 1.238 do Código Civil.

Documento eletrônico VDA58362714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:14
Código de Controle do Documento: e0de0cad-eec0-4d67-8ea0-89bfa6e881b2

> 2. **A hipoteca anterior não constitui óbice ao reconhecimento da usucapião**, pois o domínio adquirido por sentença declaratória tem natureza originária e extingue automaticamente os gravames e ônus reais anteriores.
> 3. O simples registro da hipoteca e **a existência de execução hipotecária não configuram oposição apta a interromper o prazo aquisitivo,** sobretudo quando ausente qualquer medida efetiva do credor contra os possuidores.
> 4. A condição da recorrente como entidade fechada de previdência complementar não confere à causa relevância federal especial, por tratar-se de controvérsia de natureza estritamente civil, regida por normas de direito privado.
> 5. Reapreciar as conclusões das instâncias ordinárias quanto ao animus domini e a caracterização da posse demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
> 6. Recurso especial conhecido, mas não provido. (REsp n. 2.197.468/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

Dessa forma, resta demonstrado que a recorrente preencheu o requisito da posse mansa e pacífica, visto que as execuções hipotecárias movidas contra terceiros não constituem oposição juridicamente válida à sua situação de fato, violando o acórdão recorrido o disposto no artigo 1.238 do Código Civil.

Ademais, a recorrente logrou demonstrar a divergência pretoriana entre o entendimento perfilhado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e a orientação consolidada deste Superior Tribunal de Justiça. O cotejo analítico realizado nas razões recursais evidenciou a similitude fática entre o caso em exame e o aresto paradigma (REsp n. 941.464/SC), porquanto ambos versam sobre a viabilidade da usucapião de imóvel gravado com hipoteca e os efeitos da aquisição originária sobre as garantias reais.

O acórdão recorrido assentou que a hipoteca anterior obsta o reconhecimento do *animus domini* e que a execução hipotecária contra o proprietário registral caracteriza oposição à posse do terceiro. Em sentido diametralmente oposto, o paradigma desta Corte Superior estabelece que, por ser a usucapião forma originária de aquisição, o domínio nasce livre de quaisquer ônus, extinguindo-se a hipoteca pela solução de continuidade da propriedade anterior.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 932, inciso V, alínea "a", do Código de Processo Civil, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para reformar o acórdão recorrido e julgar procedente o pedido de usucapião extraordinária formulado por LUIZABETE MOREIRA DOS SANTOS em relação ao imóvel matriculado sob o n. 2.813 no Registro de Imóveis de Bossoroca/RS, declarando a extinção da hipoteca que recaía sobre o bem.

Documento eletrônico VDA58362714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:14
Código de Controle do Documento: e0de0cad-eec0-4d67-8ea0-89bfa6e881b2

Invertam-se os ônus sucumbenciais. Condeno a ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA58362714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:14
Código de Controle do Documento: e0de0cad-eec0-4d67-8ea0-89bfa6e881b2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.257.065 / RS

Número Registro: 2024/0288373-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50043590920218210034

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LUIZABETE MOREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO	: EDUARDO EMMEL - RS065807
RECORRIDO	: ASSOCIACAO DE POUPANCA E EMPRESTIMO POUPEX
ADVOGADO	: FRANCISCO DE SALES DRESCH DA SILVEIRA - RS036323
INTERES.	: PEDRO SILVESTRE SILVA DE AVILA
INTERES.	: PEDRO RAIMUNDO DUTRA AMARAL
INTERES.	: ELENINHA BRUNETTO BICA

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 dar provimento ao recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59013114 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 00:45:03
Código de Controle do Documento: 95c9f19d-348b-40dd-bf65-332a63d5bf9c