



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2730968 - SP (2024/0321681-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JOSÉ DIRCEU PEREIRA
ADVOGADOS : ROBSON DA SILVA MARQUES - SP130254
JOANA D"ARC DE CASTRO - SP091709
AGRAVADO : MARCOS EDUARDO TRIBST
ADVOGADO : JOSÉ ALVES JUNIOR - SP099988
INTERES. : CELSO ROBERTO CARACAS
INTERES. : ESTADO DE SÃO PAULO
INTERES. : LAURA RIBEIRO VISSOTTO

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NÃO RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.7 E 83 DO STJ. REEXAME DE PROVAS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, em cumprimento de sentença, que determinou a expedição de carta de sentença para registro na matrícula do imóvel e indeferiu pedido de reconhecimento de usucapião em favor de terceiro interessado.
2. A Corte estadual manteve a decisão agravada, ao fundamento de que não é possível, em cumprimento de sentença, modificar comando de sentença transitada em julgado, especialmente quando a matéria de usucapião já está sendo discutida em ação própria ajuizada pelo agravante.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se é possível reconhecer usucapião especial urbana no âmbito de cumprimento de sentença, em que já foi determinado o retorno do imóvel ao estado anterior, conforme sentença transitada em julgado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O cumprimento de sentença não comporta o reconhecimento de usucapião, especialmente quando a matéria já está sendo discutida em ação própria.
5. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.
6. A revisão do entendimento adotado demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo desprovido.

Tese de julgamento: "1. O pedido de reconhecimento de usucapião realizado fora dos casos em que se discute a posse deve ser analisado em ação própria. 2. A revisão de decisão que demanda reexame de matéria fático-probatória é vedada pela Súmula 7/STJ. 3. Acórdão em conformidade com a jurisprudência do STJ atrai a incidência da Súmula 83/STJ."

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.242, parágrafo único; CPC, art. 1.030, V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.691.053/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26.05.2025.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2730968 - SP (2024/0321681-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **JOSÉ DIRCEU PEREIRA**
ADVOGADOS : **ROBSON DA SILVA MARQUES - SP130254**
 JOANA D"ARC DE CASTRO - SP091709
AGRAVADO : **MARCOS EDUARDO TRIBST**
ADVOGADO : **JOSÉ ALVES JUNIOR - SP099988**
INTERES. : **CELSO ROBERTO CARACAS**
INTERES. : **ESTADO DE SÃO PAULO**
INTERES. : **LAURA RIBEIRO VISSOTTO**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NÃO RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.7 E 83 DO STJ. REEXAME DE PROVAS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, em cumprimento de sentença, que determinou a expedição de carta de sentença para registro na matrícula do imóvel e indeferiu pedido de reconhecimento de usucapião em favor de terceiro interessado.

2. A Corte estadual manteve a decisão agravada, ao fundamento de que não é possível, em cumprimento de sentença, modificar comando de sentença transitada em julgado, especialmente quando a matéria de usucapião já está sendo discutida em ação própria ajuizada pelo agravante.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se é possível reconhecer usucapião especial urbana no âmbito de cumprimento de sentença, em que já foi determinado o retorno do imóvel ao estado anterior, conforme sentença transitada em julgado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O cumprimento de sentença não comporta o reconhecimento de usucapião, especialmente quando a matéria já está sendo discutida em ação própria.

5. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

6. A revisão do entendimento adotado demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo desprovido.

Tese de julgamento: "1. O pedido de reconhecimento de usucapião realizado fora dos casos em que se discute a posse deve ser analisado em ação própria. 2. A revisão de decisão que demanda reexame de matéria fático-probatória é vedada pela Súmula 7/STJ. 3. Acórdão em conformidade com a jurisprudência do STJ atrai a incidência da Súmula 83/STJ."

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.242, parágrafo único; CPC, art. 1.030, V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.691.053/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26.05.2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOSÉ DIRCEU PEREIRA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento por não ter sido demonstrada a ofensa ao art. 1.242, parágrafo único, do CC, pela incidência da Súmula n. 7 do STJ e com base no art. 1.030, V, do CPC.

Alega o agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento nos autos de ação declaratória de nulidade de escritura pública de permuta de imóveis.

O julgado foi assim ementado (fl. 485):

ACÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA DE IMÓVEIS CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Decisão que determinou a expedição de carta de sentença (para que o exequente/autor providencie o registro na matrícula do imóvel) e decisão que indeferiu pedido de reconhecimento de usucapião em favor de terceiro interessado (adquirente do imóvel objeto da lide) PRELIMINARES ARGUIDAS EM CONTRAMINUTA Alegação de ausência de interesse recursal, de supressão de instância e de violação ao princípio da dialeticidade Descabimento Decisões que são evidentemente prejudiciais aos interesses do agravante, tendo efetivamente indeferido pedido por ele formulado, não se cogitando de supressão de instância Ademais, possível depreender que o agravante insiste na possibilidade de arguir a usucapião como matéria de defesa, estando cumprido o requisito do art. 1.016, III, do CPC PRELIMINARES REJEITADAS Agravante que pretende seja reconhecida a usucapião sobre o imóvel objeto da lide, obstando-se o registro da sentença na matrícula do bem, ao argumento de que o adquiriu de boa-fé (de terceiros que, de seu turno, adquiriram o bem do réu) Descabimento Sentença já transitada em julgada, que reconheceu a nulidade do negócio jurídico realizado pelo autor e réu, com retorno das partes ao estado anterior Impossibilidade de, em cumprimento de sentença, modificar o teor de sentença transitada em julgado Agravante, ademais, que já ajuizou ação de usucapião relativa ao imóvel, que é a via adequada para a discussão da questão Decisão mantida RECURSO DESPROVIDO.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 1.242, parágrafo único, da Lei n. 10.406/2002, porque afirma que adquiriu onerosamente o imóvel com base no registro, estabeleceu moradia, realizou investimentos de interesse social e econômico e exerce posse contínua e incontestada por prazo superior a cinco anos, de modo que já teria adquirido a propriedade pela usucapião especial urbana e, por isso, requer o reconhecimento da propriedade e o cancelamento ou suspensão da determinação de apresentação da carta de sentença para retorno do imóvel ao patrimônio do recorrido.

Requer o provimento do recurso para que se anulem os acórdãos de fls. 484/488 e 32/34, reconheça-se a afronta ao art. 1.242, parágrafo único, da Lei n. 10.406/2002 e se cancele ou, ao menos, se suspenda a decisão de fl. 66 no cumprimento de sentença, mantendo o imóvel na esfera patrimonial do recorrente.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

Trata-se na origem de agravo de instrumento interposto por JOSÉ DIRCEU PEREIRA, ora agravante, contra decisões proferidas no cumprimento de sentença de ação declaratória de nulidade de escritura pública de permuta de imóveis, movida por MARCOS EDUARDO TRIBST, ora agravado.

No caso, as decisões agravadas determinaram a expedição de carta de sentença para registro no cartório de imóveis e consignaram a impossibilidade de reconhecer usucapião em favor do terceiro interessado no próprio cumprimento de sentença (fls. 484-486).

O Tribunal registrou que a ação declaratória foi julgada com trânsito em julgado em 14/3/2023, declarando nulo o negócio jurídico de permuta e determinando o retorno das partes ao estado anterior: o imóvel de matrícula 87.847 ao patrimônio do autor MARCOS, e os imóveis 209.851 e 209.852 ao réu CELSO, com comunicação ao cartório para averbação nas matrículas (fls. 488).

Em face disso, concluiu ser inviável, na fase de cumprimento de sentença, modificar o teor de decisão transitada em julgado ou obstar a expedição da carta de sentença, bem como apreciar usucapião em favor do ora agravante, porque a discussão deve ocorrer na via própria, já ajuizada pelo interessado (fls. 486-488).

O agravante sustentou ter adquirido de boa-fé o imóvel de matrícula 87.847, com escritura registrada desde 17/4/2014, exercendo posse pacífica e contínua para moradia, e invocou a usucapião prevista no art. 1.242, parágrafo único, do Código Civil, além do enunciado 569 da VI Jornada de Direito Civil, para afirmar que a usucapião pode ser arguida como defesa sem necessidade de ação própria, por já constar como titular no registro (fls. 486).

Pugnou pelo reconhecimento de sua propriedade e pelo cancelamento da expedição da carta de sentença, pretensão que foi rejeitada pelo Tribunal ao afirmar a autoridade da coisa julgada e a inadequação da via eleita para o exame da usucapião (fls. 486-488).

Posteriormente, foram opostos embargos de declaração, nos quais o embargante alegou omissão do acórdão quanto à suposta exigência de desocupação do imóvel no cumprimento de sentença.

O Tribunal rejeitou os embargos, esclarecendo que o decisum limitou-se à expedição de carta de sentença e à negativa de reconhecimento de usucapião no cumprimento de sentença, sem determinar a desocupação do bem, inexistindo a omissão apontada.

Assim, concluiu tratar-se de tentativa de rediscussão do mérito, mantendo-se o acórdão tal como proferido (fls. 567-569).

II - Art. 1.242, parágrafo único, da Lei n. 10.406/2002

No recurso especial o ora agravante defende expressamente que a usucapião do art. 1.242, parágrafo único, do Código Civil pode ser arguida como matéria de defesa, prescindindo do ajuizamento de ação autônoma.

Todavia, à luz do acórdão recorrido, observa-se que as alegações do especial não afastam a premissa de que a via eleita – cumprimento de sentença – não comporta o reconhecimento de usucapião, sobretudo quando a matéria já é discutida em ação específica, nem autorizam obstar a execução de sentença

transitada em julgado que determinou a expedição de carta de sentença e o retorno dos bens ao *status quo ante*.

No presente caso, a decisão da Corte estadual guarda amparo na jurisprudência do STJ, segundo a qual, o pedido de reconhecimento de usucapião realizado fora dos casos em que se discute a posse deve ser analisado em ação própria.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. 1. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO TRIBUNAL DE ORIGEM PELA SUFICIÊNCIA DAS PROVAS. INVIABILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 2. RECONVENÇÃO APRESENTADA EM PEÇA ÚNICA DE DEFESA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. TESES RECONVENCIONAIS DEVIDAMENTE ANALISADAS. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 3. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA POR USUCAPIÃO. RECONHECIMENTO. REMESSA DA DISCUSSÃO PARA VIA PRÓPRIA. NECESSIDADE. ORIENTAÇÃO ADOTADA NA ORIGEM EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que "não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando o julgador entende adequadamente instruído o feito, declarando a prescindibilidade da prova testemunhal com base na suficiência da prova documental apresentada" (AgInt no AREsp 1.782.370/SP, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/5/2021, DJe 18/6/2021).

2. Infirmar o entendimento alcançado pelo acórdão recorrido, com base nos elementos de convicção juntados aos autos, a fim de se concluir pela imprescindibilidade da prova requerida, tal como buscam os insurgentes, esbarraria na Súmula n. 7/STJ.

3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado impede o conhecimento do recurso, na esteira do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. No tocante ao pedido reconvenicional de reconhecimento da prescrição aquisitiva por usucapião, observa-se que os requisitos, para tanto, devem ser analisados em ação própria, conforme entendimento firmado no Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.052.961/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que o reconhecimento de prescrição aquisitiva por usucapião depende da análise de seus requisitos em ação própria, o que atrai a incidência do óbice contido na Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.691.053/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025.)

Incide no caso, pois, a Súmula n. 83 do STJ.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.730.968 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0321681-7

Número de Origem:

00111119320238260577

10160236320168260577

111119320238260577

11111932023826057710160236320168260577 20230000992462 20240000211253 22452027920238260000
2245202792023826000050000

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSÉ DIRCEU PEREIRA

ADVOGADOS : ROBSON DA SILVA MARQUES - SP130254

JOANA D"ARC DE CASTRO - SP091709

AGRAVADO : MARCOS EDUARDO TRIBST

ADVOGADO : JOSÉ ALVES JUNIOR - SP099988

INTERES. : CELSO ROBERTO CARACAS

INTERES. : ESTADO DE SÃO PAULO

INTERES. : LAURA RIBEIRO VISSOTTO

ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 03 de novembro de 2025