



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2842377 - ES (2025
/0025345-2)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : LADIR DO CARMO GOMES ALVES
AGRAVANTE : SEBASTIAO BENEDITO ALVES
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
AGRAVADO : BANCO BESA S.A
ADVOGADOS : MAURICIO COSTA MACHADO - BA030451
LEONARDO PINHEIRO LIMA - RJ187369
RAFAEL DE FRIAS RODRIGUEZ - RJ186727
ALICE CORNELIO VIEIRA DE CASTRO - RJ222646
DOMICIANO NORONHA DE SA - RJ123116
LUZIMARA GARCIA SARDINHA - RJ255148

EMENTA

AGRADO INTERNO EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. PROPRIEDADE DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. USUCAPIÃO. DESCABIMENTO.

1. A controvérsia dos autos gira em torno da possibilidade aquisição por usucapião de imóveis pertencentes a uma instituição financeira em regime de liquidação extrajudicial.

2. A Terceira Turma desta Corte consolidou o entendimento de que não é possível a aquisição por usucapião de imóvel pertencente a instituição financeira submetida ao regime de liquidação extrajudicial, uma vez que a decretação da liquidação interrompe o curso do prazo da prescrição aquisitiva e afasta a possibilidade de se atribuir ao proprietário qualquer inércia quanto à recuperação do bem. Precedentes.

3. Admitir a aquisição originária de propriedade por usucapião de instituição financeira em regime de liquidação extrajudicial importaria afronta ao princípio da igualdade de condição dos credores (*par conditio creditorum*), comprometendo os interesses de toda a coletividade de credores e investidores envolvidos.

Agravo interno improvido.

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 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2842377 - ES (2025
/0025345-2)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : LADIR DO CARMO GOMES ALVES
AGRAVANTE : SEBASTIAO BENEDITO ALVES
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
AGRAVADO : BANCO BESA S.A
ADVOGADOS : MAURICIO COSTA MACHADO - BA030451
LEONARDO PINHEIRO LIMA - RJ187369
RAFAEL DE FRIAS RODRIGUEZ - RJ186727
ALICE CORNELIO VIEIRA DE CASTRO - RJ222646
DOMICIANO NORONHA DE SA - RJ123116
LUZIMARA GARCIA SARDINHA - RJ255148

EMENTA

AGRADO INTERNO EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. PROPRIEDADE DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. USUCAPIÃO. DESCABIMENTO.

1. A controvérsia dos autos gira em torno da possibilidade aquisição por usucapião de imóveis pertencentes a uma instituição financeira em regime de liquidação extrajudicial.

2. A Terceira Turma desta Corte consolidou o entendimento de que não é possível a aquisição por usucapião de imóvel pertencente a instituição financeira submetida ao regime de liquidação extrajudicial, uma vez que a decretação da liquidação interrompe o curso do prazo da prescrição aquisitiva e afasta a possibilidade de se atribuir ao proprietário qualquer inércia quanto à recuperação do bem. Precedentes.

3. Admitir a aquisição originária de propriedade por usucapião de instituição financeira em regime de liquidação extrajudicial importaria afronta ao princípio da igualdade de condição dos credores (*par conditio creditorum*), comprometendo os interesses de toda a coletividade de credores e investidores envolvidos.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por LADIR DO CARMO GOMES ALVES e SEBASTIÃO BENEDITO ALVES contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial, nos termos da seguinte ementa (fl. 708):

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. IMÓVEL. PROPRIEDADE DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. USUCAPIÃO. DESCABIMENTO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO EM JUÍZO DE RECONSIDERAÇÃO.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO assim ementado (fl. 381):

EMENTA: APELAÇÃO. AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. ANIMUS DOMINI. EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. A aquisição originária da propriedade através de usucapião revela-se possível, tão somente, quando preenchidos os requisitos ensejadores de sua existência, sendo comuns a todas as modalidades de usucapião, "os seguintes requisitos formais: a) posse mansa e pacífica, livre de qualquer oposição; b) transcurso ininterrupto do lapso previsto na lei; c) manifesta intenção de ter a coisa como dono (animus domini) e d) objeto hábil." (TJES, Apelação, 021170044537).

2. A fruição do bem com ânimo de dono pelos apelados se iniciou em razão de vínculo contratual, forma de aquisição derivada, a qual não subsistiu em vista de descumprimento de ordem obrigacional. O liame havido entre os apelados e o bem imóvel, portanto, era de índole jurídica (contratual), e não eminentemente fática; exerceram sob o pálio do contrato de compra e venda os poderes inerentes à propriedade, não havendo em tal período outro proprietário a ser excluído, conforme se dá na configuração do animus domini afeto à usucapião. Ocorre que, após transitado em julgado o provimento jurisdicional que desconstituiu o vínculo contratual havido entre as partes e determinou o retorno ao estado anterior, o apelante quedou-se inerte, de modo que a posse da parte apelada, até então precária, transmudou-se em posse ad usucapionem.

3. A despeito da obtenção da adjudicação do Imóvel pelo banco no ano de 2000, não logrou este comprovar qualquer

tentativa de recuperação da posse sobre o bem até o ajuizamento desta ação (2014), a tornar patente a posse mansa e pacífica dos apelados por longo período.

4. Entendeu-se não merecer guarida a tese aventada pelo apelante acerca da impossibilidade de usucapir-se os imóveis que integrem seu acervo em virtude do regime de liquidação judicial, em suposto cumprimento ao artigo 18, alínea "a" da Lei 6.024/74.

5. Também não merecer acatamento o argumento de impossibilidade de usucapião de bem oriundo de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) por se tratar de bem público consoante entendimento jurisprudencial desta Corte.

6. Recurso conhecido e não provido.

Sem embargos de declaração.

Os agravantes citam decisões do STJ que reconhecem a possibilidade de usucapião em casos semelhantes, como o REsp 1.969.577/ES e o AgInt no REsp 1.985.667/ES, argumentando que é desarrazoado que o possuidor aguarde o resultado da liquidação extrajudicial para ver reconhecido seu direito.

Defendem que o direito fundamental à moradia, decorrente do princípio da dignidade humana, exige uma leitura ampliada do direito de propriedade, especialmente quando há abandono do bem e ausência de destinação social.

Pugnam, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 754-767).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno não merece prosperar.

A controvérsia dos autos gira em torno da possibilidade de aquisição por usucapião de imóveis pertencentes a uma instituição financeira em regime de liquidação extrajudicial.

Na espécie, o Tribunal estadual entendeu que a decretação da liquidação extrajudicial do Banco não implicou suspensão ou interrupção do prazo prescricional nos seguintes termos (fl. 384):

Por oportuno, manifesto-me também no sentido de entender não merecer guarida a tese aventada pelo apelante acerca da impossibilidade de usucapir-se os imóveis que integrem seu acervo em virtude do regime de liquidação judicial, em suposto cumprimento ao artigo 18, alínea "a" da Lei 6.024/74.

Isto, pois, o referido dispositivo prevê a suspensão das ações e execuções iniciadas sobre direitos e interesses

relativos ao acervo da entidade liquidanda, Com efeito, o imóvel em questão não mais integra o acervo do apelante, uma vez alcançado pela prescrição aquisitiva, não cingindo-se a controvérsia a respeito da alienação do bem, mas sim da aquisição originária da propriedade por parte dos apelados.

Conforme consignado da decisão agravada, a Terceira Turma desta Corte consolidou o entendimento de que não é possível a aquisição por usucapião de imóvel pertencente a instituição financeira submetida ao regime de liquidação extrajudicial, uma vez que a decretação da liquidação interrompe o curso do prazo da prescrição aquisitiva e afasta a possibilidade de se atribuir ao proprietário qualquer inércia quanto à recuperação do bem.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. 1. IMÓVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. BEM DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. PRAZO. INTERRUPTÃO DA FLUÊNCIA. INÉRCIA DO PROPRIETÁRIO NÃO CARACTERIZADA. PRECEDENTE 2. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. **De acordo com o entendimento adotado de forma unânime pela Terceira Turma, "o bem imóvel de propriedade de instituição financeira que se encontra em regime de liquidação extrajudicial é insuscetível de usucapião"** (REsp 1876058/SP, Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 26/5/2022)

2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.965.241/ES, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/11/2022, DJe de 24/11/2022.) [Grifo meu.]

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. BEM IMÓVEL. PROPRIEDADE. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. DECRETAÇÃO. EFEITOS. INDISPONIBILIDADE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. PRAZO. FLUÊNCIA. INTERRUPTÃO. PROPRIETÁRIO. INÉRCIA. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na origem, cuida-se de ação de usucapião proposta contra instituição financeira em processo de liquidação extrajudicial, objetivando o reconhecimento de domínio do imóvel, julgada improcedente em primeiro grau, com sentença mantida em apelação.

3. Cinge-se a controvérsia a definir se os bens pertencentes a instituição financeira em processo de liquidação extrajudicial estão sujeitos à aquisição por usucapião.

4. O bem imóvel de propriedade de instituição financeira que se encontra em regime de liquidação extrajudicial é insuscetível de usucapião.

5. Na liquidação extrajudicial de instituição financeira, a exemplo do que ocorre no processo falimentar, cujas disposições contidas na Lei de Falências têm aplicação subsidiária por força do artigo 34 da Lei nº 6.024/1974, ocorre a formação de um concurso universal de credores que buscam satisfazer seus créditos de forma igualitária por intermédio do patrimônio remanescente unificado (princípio da par conditio creditorum).

6. Da mesma forma que ocorre no processo falimentar, a decretação da liquidação extrajudicial obsta a fluência do prazo da prescrição aquisitiva sobre bens inseridos na universalidade de bens já marcados pela indisponibilidade, pois, apesar de suscetíveis de comercialização, só podem ser alienados em certas circunstâncias, com o objetivo de atender aos interesses econômicos e sociais de determinadas pessoas.

7. A aquisição da propriedade pela via da usucapião pressupõe a inércia do proprietário em reaver o bem, que não pode ser imputada ao titular do domínio que, a partir da decretação da liquidação extrajudicial, não conserva mais todas as faculdades inerentes à propriedade: usar, fruir e dispor livremente da coisa.

8. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.876.058/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 26/5/2022.) [Grifo meu.]

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS DE CONHECIMENTO DO APELO NOBRE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SÚMULA N. 182/STJ. IMÓVEL. PROPRIEDADE DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. USUCAPIÃO. DESCABIMENTO.

1. Observa-se que as razões do agravo interno, ao limitar-se a aduzir que o Ministério Público opinou pelo não conhecimento do apelo nobre, não impugnaram adequadamente os diversos fundamentos para justificar o conhecimento do recurso especial, o que torna aplicável, no ponto, os preceitos da Súmula n. 182/STJ.

2. A decisão agravada espelha o entendimento da Terceira Turma de que "o bem imóvel de propriedade de instituição financeira que se encontra em regime de liquidação extrajudicial é insuscetível de usucapião" (REsp 1876058/SP, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 26/5/2022).

Agravo conhecido em parte e improvido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.969.096/MG, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 22/11/2023.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO PROPOSTA CONTRA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL.

INVIABILIDADE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INTERRUPTÃO. INÉRCIA DO PROPRIETÁRIO. AUSÊNCIA. PRECEDENTES ESPECÍFICOS DESTA E. TERCEIRA TURMA. PEDIDO DE SUSPENSÃO DO PROCESSO. INDEFERIMENTO. TEMA QUE NÃO SE ENCONTRA AFETADO AO REGIME DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Consoante o entendimento consolidado por esta eg. Terceira Turma, o bem imóvel de propriedade de instituição financeira que se encontra em regime de liquidação extrajudicial é insuscetível de usucapião, haja vista que a decretação da liquidação obsta a fluência do prazo da prescrição aquisitiva e, ademais, impede que seja imputada ao titular do domínio eventual inércia em reaver o bem. Precedentes.

2. Ao contrário do afirmado pela parte agravante, o tema em análise não se encontra afetado ao regime dos recursos especiais repetitivos, inexistindo, pois, motivo para a suspensão do presente feito.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.068.471/ES, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 22/8/2024.)

Admitir a aquisição originária de propriedade por usucapião de instituição financeira em regime de liquidação extrajudicial importaria afronta ao princípio da igualdade de condição dos credores (*par conditio creditorum*), comprometendo os interesses de toda a coletividade de credores e investidores envolvidos.

Assim, não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.842.377 / ES

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0025345-2

Número de Origem:

00150572720148080048

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO BESA S.A

ADVOGADOS : MAURICIO COSTA MACHADO - BA030451

LEONARDO PINHEIRO LIMA - RJ187369

RAFAEL DE FRIAS RODRIGUEZ - RJ186727

ALICE CORNELIO VIEIRA DE CASTRO - RJ222646

DOMICIANO NORONHA DE SA - RJ123116

LUZIMARA GARCIA SARDINHA - RJ255148

AGRAVADO : LADIR DO CARMO GOMES ALVES

AGRAVADO : SEBASTIAO BENEDITO ALVES

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LADIR DO CARMO GOMES ALVES

AGRAVANTE : SEBASTIAO BENEDITO ALVES

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

AGRAVADO : BANCO BESA S.A

ADVOGADOS : MAURICIO COSTA MACHADO - BA030451

LEONARDO PINHEIRO LIMA - RJ187369

RAFAEL DE FRIAS RODRIGUEZ - RJ186727

ALICE CORNELIO VIEIRA DE CASTRO - RJ222646

DOMICIANO NORONHA DE SA - RJ123116

LUZIMARA GARCIA SARDINHA - RJ255148

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de setembro de 2025