SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2852172 - DF (2025/0040215-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOAO BATISTA LEAL WAIHRICH
AGRAVANTE	:	REGINA HELENA DE MATTOS LONGO
ADVOGADOS	:	LUIZ FERNANDO GONCALVES DOS SANTOS - DF034297
		FRANCISCO GILSON MOURA LIMA - DF027806
		JAQUELINE BLONDIN DE ALBUQUERQUE - DF011543
AGRAVADO	:	COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADO	:	TIAGO CORREIA DA CRUZ - DF025182

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DEMARCATÓRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. TÍTULO DE PROPRIEDADE. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO..

1. Trata-se de ação demarcatória tendo por objeto imóvel adquirido por meio de instrumento público de escritura de cessão e transferência de direitos hereditários.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte, "a ação demarcatória é instrumento processual posto à disposição tão somente do proprietário, com o propósito de tutelar o seu direito de estabelecer os limites de sua propriedade, com a demarcação ou delimitação compulsória da área, o avivamento de rumos apagados ou a renovação de marcos destruídos ou arruinados entre o prédio do autor e os prédios dos proprietários das áreas confinantes, em razão da existência de confusão de limites territoriais entre os imóveis" (REsp n. 1.655.582/MT, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 12/12/2017, DJe de 18/12/2017).

Documento eletrônico VDA49920776 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/08/2025 11:13:47
Publicação no DJEN/CNJ de 29/08/2025. Código de Controle do Documento: 936f3203-4e0e-4adb-83bc-95d3ac2976e3

4. Ademais, no caso, o Tribunal de origem concluiu que a posse dos ora recorrentes, na verdade, teria decorrido de atos de mera tolerância do proprietário com o uso do bem. Por isso, concluir em sentido diverso exigiria o reexame dos elementos fáticos da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA49920776 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/08/2025 11:13:47
Publicação no DJEN/CNJ de 29/08/2025. Código de Controle do Documento: 936f3203-4e0e-4adb-83bc-95d3ac2976e3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2852172 - DF (2025/0040215-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOAO BATISTA LEAL WAIHRICH
AGRAVANTE	:	REGINA HELENA DE MATTOS LONGO
ADVOGADOS	:	LUIZ FERNANDO GONCALVES DOS SANTOS - DF034297
		FRANCISCO GILSON MOURA LIMA - DF027806
		JAQUELINE BLONDIN DE ALBUQUERQUE - DF011543
AGRAVADO	:	COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADO	:	TIAGO CORREIA DA CRUZ - DF025182

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DEMARCATÓRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. TÍTULO DE PROPRIEDADE. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO..

1. Trata-se de ação demarcatória tendo por objeto imóvel adquirido por meio de instrumento público de escritura de cessão e transferência de direitos hereditários.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte, "a ação demarcatória é instrumento processual posto à disposição tão somente do proprietário, com o propósito de tutelar o seu direito de estabelecer os limites de sua propriedade, com a demarcação ou delimitação compulsória da área, o avivamento de rumos apagados ou a renovação de marcos destruídos ou arruinados entre o prédio do autor e os prédios dos proprietários das áreas confinantes, em razão da existência de confusão de limites territoriais entre os imóveis" (REsp n. 1.655.582/MT, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 12/12/2017, DJe de 18/12/2017).

Documento eletrônico VDA49628288 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:29
Código de Controle do Documento: 577bb246-a4dd-4e80-8d1c-28ae085cdf4b

4. Ademais, no caso, o Tribunal de origem concluiu que a posse dos ora recorrentes, na verdade, teria decorrido de atos de mera tolerância do proprietário com o uso do bem. Por isso, concluir em sentido diverso exigiria o reexame dos elementos fáticos da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOÃO BATISTA LEAL WAIHRICH e REGINA HELENA DE MATTOS LONGO (JOÃO BATISTA e outra) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

> *CIVIL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMARCATÓRIA. TÍTULO DE PROPRIEDADE. NÃO COMPROVAÇÃO. MERA POSSE.*
> *1. Nos termos do artigo 1.297 do Código Civil a ação demarcatória é aquele instrumento processual, no qual o proprietário de prédio urbano ou rural tem o direito de constranger o seu confinante a proceder com ele a demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se entre os interessados as respectivas despesas.*
> *2. O artigo 574 do Código de Processo Civil estabelece que na ação de demarcação de terras é necessária a apresentação do título de propriedade, bem como a designação do imóvel pela situação e pela denominação, descrevendo-se limites por constituir, aviventar ou renovar e a nomeação de todos os confinantes da linha demarcada.*
> *3. A ação petitória de demarcação de terras tem como requisito essencial a existência do título de propriedade do imóvel.*
> *4. Ausente título registrado na matrícula do imóvel, os apelantes são meramente posseiros, razão pela qual não se reconhece a propriedade particular do imóvel ocupado pelas partes apelantes.*
> *5. Recurso conhecido e desprovido* (e-STJ, fls. 1.489/1.490).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 1.748-1.754).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

Documento eletrônico VDA49628288 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:29
Código de Controle do Documento: 577bb246-a4dd-4e80-8d1c-28ae085cdf4b

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação demarcatória ajuizada pelos ora insurgentes contra COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP), tendo por objeto o imóvel de aproximadamente 20.000 m2, localizado na QI 27, Chácara 01, Lago Sul, Brasília-DF, adquirido por meio de instrumento público de escritura de cessão e transferência de direitos hereditários.

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente, sob o fundamento de que "a pretensão de divisão esbarra não apenas na ausência de titularidade da co-propriedade da parte autora, como também na incompatiblidade do uso que vem dando ao imóvel, que é afetado como unidade de conservação ambiental" (e-STJ, fl. 1.368). Ademais, "a área objeto do litígio, nos termos das perícias acostadas aos autos, tem como proprietário o Distrito Federal e está afetada como unidade de conservação, não havendo, portanto, possibilidade de registro em nome da parte autora, inclusive em face da norma constitucional que proíbe a usucapião de terras públicas" (e-STJ, fl. 1.368).

Irresignados, JOÃO BATISTA e outra apelaram, e o recurso não foi provido pelo TJDFT, que confirmou os termos da sentença, em sua integralidade.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, JOÃO BATISTA e outra alegaram, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 574 e 1.022, II, do CPC, e 1.784 e 1.793 do CC, ao sustentar **(1)** omissão do acórdão recorrido acerca da legitimidade do possuidor para o ajuizamento de ação demarcatória; e **(2)** se os direitos hereditários podem ser cedidos, fica assegurado aos cessionários da posse os mecanismos legais e processuais que envolvem o imóvel objeto da referida cessão, entre eles a possibilidade do ajuizamento da ação demarcatória, notadamente, porque o imóvel discutido nos autos permanece em condomínio entre a Terracap e os ora recorrentes.

(1) Da violação dos arts. 489, III, e 1.022, II, do CPC

Sobre o tema controvertido, alusivo à legitimidade do possuidor para o ajuizamento de ação demarcatória, o Tribunal distrital assim se pronunciou:

> *Nos termos do artigo 1.297, do Código Civil, a ação demarcatória é aquele instrumento processual no qual o proprietário de prédio, urbano ou rural, tem o direito de constranger o seu confinante a proceder com ele a demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se entre os interessados as respectivas despesas.*
> *O pedido de demarcação requer que a parte autora instrua a petição inicial com os títulos da propriedade, designe o imóvel pela situação e*

Documento eletrônico VDA49628288 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:29
Código de Controle do Documento: 577bb246-a4dd-4e80-8d1c-28ae085cdf4b

pela denominação, descreva os limites por construir, aviventar ou renovar e nomeie todos os confinantes da linha demarcanda, conforme comando inserto no artigo 574 do Código de Processo Civil.

> *Art. 574. Na petição inicial, instruída com os títulos da propriedade, designar-se-á o imóvel pela situação e pela denominação, descrever-se-ão os limites por constituir, aviventar ou renovar e nomear-se-ão todos os confinantes da linha demarcada.*

Desde modo, como bem destacado pelo juízo a quo, para a propositura da ação demarcatória, é essencial que o autor seja o proprietário do imóvel demarcado.
Nos termos dos artigos 1.227 do Código Civil, a propriedade só é adquirida a partir do registro do título de aquisição junto a matrícula do imóvel, perante o Cartório de Registro de Imóveis.

> *Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.*

Na hipótese dos autos, é fato incontroverso que não há registro na matrícula do imóvel da transferência de propriedade da área para os apelantes, nem, tampouco, homologação da partilha transitada em julgado. Portanto, os apelantes buscam a demarcação de um bem sobre o qual sequer são proprietários.
Embora seja reconhecido que a herança é transmitida com a abertura da sucessão (artigo 1.784 do Código Civil), é importante ressaltar que até a realização da partilha, o ato que encerra o espólio e efetua a distribuição do patrimônio do falecido, é o espólio que detém os direitos sobre os bens deixados pelo falecido, assumindo sua posição nas relações jurídicas de direito material e processual (artigo 1.791 do Código Civil).
Nesse contexto, não se sustenta a alegação dos recorrentes de que, em virtude do disposto no artigo 1.784 do Código Civil, assumiriam a posição de proprietários do imóvel.
Diante desse contexto, por serem meramente posseiros, os apelantes são partes ilegítimas no que concerne a ação petitória de demarcação de terras, uma vez que é requisito essencial para a possibilidade da ação a existência do título de propriedade do imóvel em questão (e-STJ, fls. 1.493/1.494).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, o que busca JOÃO BATISTA e outra é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhes foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o rejulgamento da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados nos referidos dispositivos da lei adjetiva civil.

Documento eletrônico VDA49628288 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:29
Código de Controle do Documento: 577bb246-a4dd-4e80-8d1c-28ae085cdf4b

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.*
> ***1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio**.*
> *2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.*
> *3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugna do, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n.283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.*
> *4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.*
> *5. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp n. 1.500.162/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 25/11/2019, DJe de 29/11/2019 – sem destaque no original)

Não se verifica, assim, a apontada negativa da prestação jurisdicional.

(2) Da legitimidade ativa

Por sua vez, segundo a orientação jurisprudencial desta Corte, "a ação demarcatória é instrumento processual posto à disposição tão somente do proprietário, com o propósito de tutelar o seu direito de estabelecer os limites de sua propriedade, com a demarcação ou delimitação compulsória da área, o avivamento de rumos apagados ou a renovação de marcos destruídos ou arruinados entre o prédio do autor e os prédios dos proprietários das áreas confinantes, em razão da existência de confusão de limites territoriais entre os imóveis" (REsp n. 1.655.582/MT, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 12/12/2017, DJe de 18/12/2017).

Documento eletrônico VDA49628288 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:29
Código de Controle do Documento: 577bb246-a4dd-4e80-8d1c-28ae085cdf4b

No caso em análise, conforme se dessume dos fundamentos transcritos no tópico anterior, "é fato incontroverso que não há registro na matrícula do imóvel da transferência de propriedade da área para os apelantes, nem, tampouco, homologação da partilha transitada em julgado. Portanto, os apelantes buscam a demarcação de um bem sobre o qual sequer são proprietários" (e-STJ, fl. 1.494)

Destacou o órgão julgador, outrossim, que, em razão da ausência de realização da partilha, à espécie, "é o espólio que detém os direitos sobre os bens deixados pelo falecido, assumindo sua posição nas relações jurídicas de direito material e processual" (e-STJ, fl. 1.494), nos termos do que dispõe o art. 1.791 do Código Civil.

Desse modo, ante a ausência de prova documental que demonstre a propriedade do imóvel em questão, é de se reconhecer a impossibilidade de seu registro em nome dos autores, ora recorrentes.

Nesse sentido:

> *AÇÃO DEMARCATÓRIA. 1) NECESSIDADE DE PROVA DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DOS PROMOVENTES 2) PROMOVENTES QUE ALEGAM DIREITO DECORRENTE DE CARTA DE SESMARIA. INEXISTÊNCIA, CONTUDO, DE PROVA DE PROPRIEDADE DOS SEUS ANTECESSORES 3) INSUFICIÊNCIA DA TRANSMISSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS PARA A AÇÃO DEMARCATÓRIA, SE NELES AUSENTE O DIREITO DE PROPRIEDADE. 4) ADMISSÃO DE LEGITIMIDADE ATIVA PELO C. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL NA ANTERIOR COMPETÊNCIA, QUE NÃO IMPLICA CONFIGURAÇÃO DE PROPRIEDADE NO TOCANTE AO JULGAMENTO DE FUNDO. 5) PRETENSÃO A RECONHECIMENTO DE PROPRIEDADE NO RECURSO ESPECIAL QUE ESBARRA, ADEMAIS, NA SÚMULA 7/STJ; 6) RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO QUANTO AO PRIMEIRO FUNDAMENTO E CONHECIDO MAS IMPROVIDO QUANTO AO SEGUNDO.*
>
> ***1.- Na ação demarcatória, é absoluta a necessidade de prova documental do Registro de Imóveis de propriedade da área pelos promoventes**.*
>
> *2.- Alegação de direito que remonta a Carta de Sesmaria insuficiente à configuração de propriedade por parte dos antecessores dos promoventes, que receberam hereditariamente direitos da mesma natureza, isto é, sem a qualificação de propriedade.*
>
> *3.- O afastamento de carência da ação, pelo C. Supremo Tribunal Federal na anterior competência, por aquisição decorrente de direito hereditário, não significa reconhecimento de direito de propriedade, visto que os direitos transmitidos causa mortis conservam a mesma natureza dos direitos anteriores, ligados à carta de sesmaria, sem a conotação de direito de propriedade.*
>
> *4.- Não caracterização de direito de propriedade no Acórdão recorrido, devido à análise da prova, que afasta a possibilidade de conhecimento da questão fática (Súmula 7/STJ).*

Documento eletrônico VDA49628288 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:29
Código de Controle do Documento: 577bb246-a4dd-4e80-8d1c-28ae085cdf4b

5.- Recurso Especial não conhecido quanto à letra "c" e, quanto a letra "a" conhecido, mas improvido.
(REsp n. 926.755/MG, relator Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, julgado em 12/5/2009, DJe de 4/8/2009 – sem destaque no original)

Ademais, no caso em tela, o Tribunal distrital concluiu que a posse dos ora recorrentes, na verdade, teria decorrido de atos de mera tolerância do proprietário com o uso do bem.

Por isso, concluir em sentido diverso – a fim de verificar se houve preenchimento dos requisitos e que os atos exercidos não foram de mera tolerância do proprietário para que seja reconhecida a legitimidade dos autores para o ajuizamento da ação demarcatória – claramente demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A título ilustrativo, respeitadas as bases fáticas de cada caso, confira-se o precedente abaixo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DEMARCATÓRIA NA ORIGEM. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. AUSÊNCIA DE POSSE COM ANIMUS DOMINI. MERA DETENÇÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. NÃO IMPUGNADO ESPECIFICAMENTE. SÚMULA 182 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO E PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. Discussão sobre preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária.
2. "Se não se identificar posse com ânimo de dono, acrescido do despojamento da propriedade, que qualifica a posse, o exercício de fato sobre a coisa não servirá à aquisição da propriedade" (REsp 1.644.897/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta turma, julgado em 19.3.2019, DJe de 7.05.2019).
3. No que tange ao animus domini, exige-se que o autor detenha efetivamente a posse do bem, e não a mera detenção. Isso, porque, a detenção ou mera tolerância do proprietário no uso do bem por outrem não levam à posse apta e legítima a ensejar a declaração de usucapião (como assim se denomina de posse ad usucapionem).
4. No caso em questão, o Tribunal de origem concluiu que a posse da ora agravante, na verdade, teria decorrido de atos de mera tolerância do proprietário com o uso do bem.
5. Por isso, concluir em sentido diverso - a fim de verificar se houve preenchimento dos requisitos e que os atos exercidos não foram de mera tolerância do proprietário para que haja possibilidade de se declarar a usucapião e, por consequência, verificar o acerto ou não da demarcação realizada pelas instâncias de origem - claramente demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que seria vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.
6. Nos termos do entendimento desta Corte Superior, não se conhece do recurso pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição

Documento eletrônico VDA49628288 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:29
Código de Controle do Documento: 577bb246-a4dd-4e80-8d1c-28ae085cdf4b

Federal, tendo em vista que, aplicada a Súmula 7/STJ quanto à alínea a, fica prejudicada a divergência jurisprudencial,
7. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 2.230.818/RO, relatora Ministra MARIA ISABELL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1º/6/2023 – sem destaques no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA49628288 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:29
Código de Controle do Documento: 577bb246-a4dd-4e80-8d1c-28ae085cdf4b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.852.172 / DF

Número Registro: 2025/0040215-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07120462720188070018 7120462720188070018

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JOAO BATISTA LEAL WAIHRICH
AGRAVANTE	:	REGINA HELENA DE MATTOS LONGO
ADVOGADOS	:	JAQUELINE BLONDIN DE ALBUQUERQUE - DF011543
		FRANCISCO GILSON MOURA LIMA - DF027806
		LUIZ FERNANDO GONCALVES DOS SANTOS - DF034297
AGRAVADO	:	COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADO	:	TIAGO CORREIA DA CRUZ - DF025182

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - DIVISÃO E DEMARCAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA49866873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:46:15
Código de Controle do Documento: 0e74ba30-08e2-4e35-9bee-bfa0c2385438

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

Brasília, 25 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49866873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:46:15
Código de Controle do Documento: 0e74ba30-08e2-4e35-9bee-bfa0c2385438