SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2202050 - SP (2025/0083824-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	CELESTE DIAS CATARINO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	RITA DE CASSIA ESBORIOL - INVENTARIANTE
ADVOGADA	:	LUCIANA SARAIVA DE MORAES - SP128410
RECORRIDO	:	ELISABETH NOGUEIRA DE OLIVEIRA DA SILVA
ADVOGADOS	:	EDUARDO JOSE BRITTO DE CAMARGO - SP019225
		PAULO FERNANDO BON DE CAMARGO - SP212471

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA EM FAVOR DOS PROMOVIDOS. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELO ESPÓLIO AUTOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. REQUISITOS DA USUCAPIÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. TERRENO DE MARINHA. REGIME DE ENFITEUSE. DOMÍNIO ÚTIL. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO ENTRE PARTICULARES. AUSÊNCIA DE INTERESSE DA UNIÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal enfrenta de forma fundamentada todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia.

2. O reconhecimento da usucapião extraordinária exige análise de prova acerca da posse, do tempo e do *animus domini*, providência inviável em julgamento de recurso especial (Súmula 7/STJ).

3. Ausente similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados, inviabilizado o conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

4. É possível usucapir, entre particulares, domínio útil de imóvel situado em terreno de marinha.

Documento eletrônico VDA52609613 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 25/11/2025 17:04:33
Publicação no DJEN/CNJ de 27/11/2025. Código de Controle do Documento: b17e3bbd-913e-433c-a66f-dc4c4d16945e

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não 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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52609613 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 25/11/2025 17:04:33
Publicação no DJEN/CNJ de 27/11/2025. Código de Controle do Documento: b17e3bbd-913e-433c-a66f-dc4c4d16945e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2202050 - SP (2025/0083824-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	CELESTE DIAS CATARINO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	RITA DE CASSIA ESBORIOL - INVENTARIANTE
ADVOGADA	:	LUCIANA SARAIVA DE MORAES - SP128410
RECORRIDO	:	ELISABETH NOGUEIRA DE OLIVEIRA DA SILVA
ADVOGADOS	:	EDUARDO JOSE BRITTO DE CAMARGO - SP019225
		PAULO FERNANDO BON DE CAMARGO - SP212471

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA EM FAVOR DOS PROMOVIDOS. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELO ESPÓLIO AUTOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. REQUISITOS DA USUCAPIÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. TERRENO DE MARINHA. REGIME DE ENFITEUSE. DOMÍNIO ÚTIL. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO ENTRE PARTICULARES. AUSÊNCIA DE INTERESSE DA UNIÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal enfrenta de forma fundamentada todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia.

2. O reconhecimento da usucapião extraordinária exige análise de prova acerca da posse, do tempo e do *animus domini*, providência inviável em julgamento de recurso especial (Súmula 7/STJ).

3. Ausente similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados, inviabilizado o conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

4. É possível usucapir, entre particulares, domínio útil de imóvel situado em terreno de marinha.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

Documento eletrônico VDA52406052 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:21
Código de Controle do Documento: 07aed3c3-325f-42a3-9172-87fe6d598af5

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CELESTE DIAS CATARINO - ESPÓLIO (CELESTE - ESPÓLIO), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob a relatoria do Desembargador Coelho Mendes, assim ementado:

> *Apelação. Ação de imissão na posse. Imóvel que era cedido a um dos herdeiros do espólio para moradia até o término do inventário. Herdeiro ocupante do bem que no transcorrer do processo veio a falecer. Alegação de que o imóvel esta ocupado irregularmente por pessoas desconhecidas. Pretensão de imissão na posse. Inviabilidade. Requeria que arguiu como matéria de defesa a prescrição aquisitiva da propriedade. Preenchimento dos requisitos necessários para a caracterização da usucapião extraordinária. Posse exercida com "animus domini" e lapso temporal cumprido. Ação de imissão improcedente. Sentença reformada. Recurso provido.* (e-STJ, fls. 375 - 379)

Posteriormente, houve integração pelo julgamento dos embargos de declaração, nos seguintes termos:

> *Embargos de declaração. Imissão. Ação de imissão na posse. Prescrição aquisitiva da propriedade. Acórdão que rejeitou os embargos de declaração e manteve a decisão colegiada que deu provimento ao recurso de apelação interposto, para julgar improcedente a ação e reconhecer a usucapião do imóvel objeto da lide em favor da requerida-embargada. Recurso especial interposto pela autora provido em parte. Determinação do C. Superior Tribunal de Justiça de reapreciação da matéria suscitada nos declaratórios. Omissão configurada. Usucapião sobre imóvel localizado em terreno de faixa de marinha. Possibilidade. Aquisição do domínio útil de bens públicos em regime de aforamento via usucapião. Prescrição aquisitiva em face de particular que não atinge o domínio direto da União. Inexistência de violação ao artigo 183, § 3º, da CF. Embargos de declaração acolhidos, apenas, para sanar a omissão existente, sem efeitos infringentes*. (e-STJ, fls. 612-615)

Nas razões do presente recurso, CELESTE – ESPÓLIO alegou a violação dos arts. 1.228, 1.238, 1.240 e 1.242 do Código Civil, bem como dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, ao sustentar que **(1)** o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional, pois deixou de apreciar pontos essenciais à solução da controvérsia; **(2)** os ocupantes não preencheram os requisitos da usucapião,

Documento eletrônico VDA52406052 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:21
Código de Controle do Documento: 07aed3c3-325f-42a3-9172-87fe6d598af5

pois não demonstraram posse mansa, pacífica e com *animus domini*; **(3)** a posse alegada sempre foi precária, decorrente de mera tolerância; **(4)** o Tribunal violou o direito de propriedade do espólio, previsto no art. 1.228 do Código Civil .

Foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

O acórdão recorrido expôs, de forma clara e fundamentada, as razões pelas quais reconheceu o preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária pelos promovidos.

Consta expressamente:

> *Manifestação do Condomínio Conjunto das Américas (fls. 80/81), informando que havia documentos arquivados na Administradora do condomínio, em que a titularidade já se encontra em nome de outra pessoa e já contam na posse da aludida unidade condominial há vários anos. No mais, esclareceu que a unidade se encontra adimplente com as mensalidades condominiais ... Todavia, a prova colhida nos autos demonstra satisfatoriamente que a ré preencheu os requisitos para o reconhecimento incidental da usucapião extraordinária ... Exercendo posse mansa e pacífica e sem oposição até que a parte autora enviou notificação extrajudicial a apelante em 10/09/2018 (fls. 32), quando já sedimentada a usucapião extraordinária da parte autora.* (e-STJ, fls. 375-379)

Como arrematado pelo Tribunal *a quo*, *(...) a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes* (e-STJ, fls. 375-379).

Verifica-se que a Corte local enfrentou, de maneira suficiente e coerente, as teses apresentadas, não se caracterizando negativa de prestação jurisdicional, mas mero inconformismo com a solução adotada.

A propósito:

Documento eletrônico VDA52406052 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:21
Código de Controle do Documento: 07aed3c3-325f-42a3-9172-87fe6d598af5

> *PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA . JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CONFORMIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE . 1.* ***Não há violação do art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem se manifesta de forma clara, coerente e fundamentada sobre as teses relevantes à solução do litígio.*** *2. [...]."4. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp 2.263.027/SP, Relator GURGEL DE FARIA, Julgamento: 15/5/2023, Primeira Turma, DJe 19/5/2023 – sem destaque no original)

(2) Requisitos da usucapião extraordinária

O Tribunal de Justiça, ao reformar a sentença de procedência da imissão na posse, reconhece a aquisição originária da propriedade pelos ocupantes, com base no conjunto probatório, o que impede o reexame em julgamento de recurso especial (Súmula 7/STJ).

A verificação dos requisitos da usucapião, tempo de posse, continuidade e *animus domini*, demandada reexame de matéria fática, vedado nesta instância especial.

Nesse sentido:

> *RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTESTAÇÃO. AUSÊNCIA. REVELIA. EFEITOS MATERIAIS.* ***USUCAPIÃO. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.***
> *[...]*
> *2.* ***Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca do preenchimento dos requisitos da prescrição aquisitiva na ação de usucapião demandaria o reexame fático-probatório dos autos, a atrair o óbice na Súmula nº 7/STJ.***
> *3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, negado provimento.*
> (REsp n. 2.193.662/PR, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 12/9/2025)

(3) Domínio útil x Domínio direto

O TJSP, ao sanar a omissão como determinado por esta Corte, fez uma precisa distinção no regime de aforamento aplicável aos terrenos de marinha.

No caso, a instância ordinária reconheceu que o domínio direto (a propriedade nua) do terreno de marinha pertence à União e, de fato, é imprescritível.

Contudo, o imóvel em questão estava sob o regime de enfiteuse, no qual o particular detém o domínio útil.

Documento eletrônico VDA52406052 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:21
Código de Controle do Documento: 07aed3c3-325f-42a3-9172-87fe6d598af5

A Corte paulista firmou entendimento de que o domínio útil, detido entre particulares, é passível de ser usucapido entre particulares. Como consequência, a prescrição operou-se apenas contra o particular, sem afetar a propriedade da União, o que, indiscutivelmente, afasta a necessidade de intervenção da União e, portanto, a competência da Justiça Federal.

Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO. TERRENO DE MARINHA. BEM PÚBLICO. AQUISIÇÃO DE DOMÍNO PLENO. IMPOSSIBILIDADE. AQUISIÇÃO DE DOMÍNIO ÚTIL. VIABILIDADE. EXISTÊNCIA DE ENFITEUSE OU AFORAMENTO ANTERIOR. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURADA*
> *[...]*
> *V.* ***Entendimento do STJ e do STF de ser possível o reconhecimento da usucapião do domínio útil de bem público sobre o qual tenha sido, anteriormente, instituída enfiteuse, pois, nesta circunstância, existe apenas a substituição do enfiteuta pelo usucapiente, não trazendo qualquer prejuízo ao Estado*** *(RE 218.324/PE, Relator Ministro Joaquim Barbosa, Julgamento em 20/04/2010, Segunda Turma, DJe 28/05/2010 e AgInt no REsp 1642495, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe 01/06/2017).*
> *[...]*
> *VII. Recurso Especial conhecido parcialmente e, nesta parte, desprovido.*
> (AREsp n. 2.453.583/RS, relator Ministro FRANCISCO FALCÃO, Segunda Turma, julgado em 11/6/2024, DJe de 14/6/2024 – sem destaque no original)

(4) Dissídio jurisprudencial

Os arestos paradigmas colacionados não se prestam a configurar divergência jurisprudencial, pois tratam de situações fáticas distintas, nas quais ficou comprovada a posse qualificada e contínua. Ausente, portanto, a similitude fática exigida pelo art. 1.029, § 1º, do CPC, e art. 255, § 1º, do RISTJ.

A propósito:

> *RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. AUTOFALÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FALIDO.* ***DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. CONFRONTO ANALÍTICO. AUSÊNCIA. SIMILITUDE FÁTICA. INEXISTÊNCIA****.*
> *[...]*
> *2.* ***A divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, nos termos do art. 541, parágrafo único, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ, exige comprovação e***

Documento eletrônico VDA52406052 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:21
Código de Controle do Documento: 07aed3c3-325f-42a3-9172-87fe6d598af5

> ***demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos julgados que configurem o dissídio, não sendo bastante a simples transcrição de ementas sem o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.***
> *[...]*
> *4. Recurso especial não conhecido.*
> (REsp n. 2.113.729/PR, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025 – sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE** provimento.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ELISABETH NOGUEIRA DE OLIVEIRA DA SILVA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

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

É o voto.

Documento eletrônico VDA52406052 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:39:21
Código de Controle do Documento: 07aed3c3-325f-42a3-9172-87fe6d598af5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.202.050 / SP

Número Registro: 2025/0083824-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10150331320188260477 202303977781

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CELESTE DIAS CATARINO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	RITA DE CASSIA ESBORIOL - INVENTARIANTE
ADVOGADA	:	LUCIANA SARAIVA DE MORAES - SP128410
RECORRIDO	:	ELISABETH NOGUEIRA DE OLIVEIRA DA SILVA
ADVOGADOS	:	EDUARDO JOSE BRITTO DE CAMARGO - SP019225
		PAULO FERNANDO BON DE CAMARGO - SP212471

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA52587405 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:49:42
Código de Controle do Documento: c144a9f3-5e80-41bb-bfd5-fbf2f9307199

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

Brasília, 24 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52587405 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:49:42
Código de Controle do Documento: c144a9f3-5e80-41bb-bfd5-fbf2f9307199