



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2903562 - MG (2025/0121619-8)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE	: CLEMILDA DE FATIMA RESENDE
AGRAVANTE	: KAREN SHEILA RESENDE
AGRAVANTE	: ORLANDO LOPES DE RESENDE - ESPÓLIO
ADVOGADA	: PAOLA LETICIA DA SILVA ROMUALDO - MG110824
AGRAVADO	: WANDERSON MAGNUS LOPES
AGRAVADO	: WELLINGTON LUCIANO LOPES
AGRAVADO	: AGOSTINHO LOPES DE RESENDE
AGRAVADO	: ANASIO ROCHA SOBRINHO
AGRAVADO	: JOAO DOMINGOS LOPES
AGRAVADO	: JOSE MARIA LOPES
AGRAVADO	: LUDOVICO PAULINO LOPES
AGRAVADO	: CONCEICAO MARIA ALVES LOPES
AGRAVADO	: MARIA DA CONCEICAO LOPES
AGRAVADO	: MARIA DALMA LOPES SILVA
AGRAVADO	: MARIA DE LOURDES LOPES GUIMARAES
AGRAVADO	: MARIA JOSE LOPES ROCHA
AGRAVADO	: MONICA AUREA LOPES
AGRAVADO	: PEDRO DOMINGUES LOPES
AGRAVADO	: RAFAEL DOMINGUES LOPES
AGRAVADO	: WESLEY POLIANO LOPES
AGRAVADO	: LUCILENE DE CARVALHO LOPES
AGRAVADO	: NELSIMAR ANTONIO LOPES
AGRAVADO	: PATRICIA ADRIANA LOPES
AGRAVADO	: PRISCILA ADRIANA LOPES
AGRAVADO	: RENATO ADRIANO LOPES
ADVOGADOS	: MARCOS LOPES ROCHA - MG099758
	: RAFAEL DOS SANTOS BUENO - MG126204

EMENTA

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. POSSIBILIDADE. INTERESSE PROCESSUAL VERIFICADO. ACÓRDÃO EM DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ consolidou o entendimento de que é possível a usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que

exerce sua posse exclusiva, desde que comprovados os requisitos da usucapião extraordinária. Precedentes.

2. No caso concreto, o TJMG afastou indevidamente o interesse processual dos autores, contrariando a jurisprudência consolidada do STJ, o que impõe o provimento do recurso especial para determinar o prosseguimento da ação de usucapião.

3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2903562 - MG (2025/0121619-8)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE	: CLEMILDA DE FATIMA RESENDE
AGRAVANTE	: KAREN SHEILA RESENDE
AGRAVANTE	: ORLANDO LOPES DE RESENDE - ESPÓLIO
ADVOGADA	: PAOLA LETICIA DA SILVA ROMUALDO - MG110824
AGRAVADO	: WANDERSON MAGNUS LOPES
AGRAVADO	: WELLINGTON LUCIANO LOPES
AGRAVADO	: AGOSTINHO LOPES DE RESENDE
AGRAVADO	: ANASIO ROCHA SOBRINHO
AGRAVADO	: JOAO DOMINGOS LOPES
AGRAVADO	: JOSE MARIA LOPES
AGRAVADO	: LUDOVICO PAULINO LOPES
AGRAVADO	: CONCEICAO MARIA ALVES LOPES
AGRAVADO	: MARIA DA CONCEICAO LOPES
AGRAVADO	: MARIA DALMA LOPES SILVA
AGRAVADO	: MARIA DE LOURDES LOPES GUIMARAES
AGRAVADO	: MARIA JOSE LOPES ROCHA
AGRAVADO	: MONICA AUREA LOPES
AGRAVADO	: PEDRO DOMINGUES LOPES
AGRAVADO	: RAFAEL DOMINGUES LOPES
AGRAVADO	: WESLEY POLIANO LOPES
AGRAVADO	: LUCILENE DE CARVALHO LOPES
AGRAVADO	: NELSIMAR ANTONIO LOPES
AGRAVADO	: PATRICIA ADRIANA LOPES
AGRAVADO	: PRISCILA ADRIANA LOPES
AGRAVADO	: RENATO ADRIANO LOPES
ADVOGADOS	: MARCOS LOPES ROCHA - MG099758
	: RAFAEL DOS SANTOS BUENO - MG126204

EMENTA

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. POSSIBILIDADE. INTERESSE PROCESSUAL VERIFICADO. ACÓRDÃO EM DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ consolidou o entendimento de que é possível a usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que

exerce sua posse exclusiva, desde que comprovados os requisitos da usucapião extraordinária. Precedentes.

2. No caso concreto, o TJMG afastou indevidamente o interesse processual dos autores, contrariando a jurisprudência consolidada do STJ, o que impõe o provimento do recurso especial para determinar o prosseguimento da ação de usucapião.

3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CLEMILDA DE FATIMA RESENDE e outros (CLEMILDA e outros) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF, em face de acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, assim ementado:

Agravo interno em apelação cível – Possibilidade de decisão monocrática – Usucapião de bem objeto de condomínio – Sentença terminativa – Falta de interesse de agir na modalidade inadequação da via eleita – Manutenção – Recurso ao qual se nega provimento.

1. Conquanto não haja súmula ou precedente qualificado sobre a matéria, o julgamento unipessoal pode ser receber interpretação ampliativa quando a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça convergem para a solução adotada.

2. O condômino pode usucapir o imóvel dos demais condôminos, desde que exerça a posse exclusiva, pelo prazo legal.

3. A aplicação da multa prevista no parágrafo 4º do artigo 1.021 do Código de Processo Civil não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime.

3. Decisão unipessoal mantida (e-STJ, fl. 589).

No presente inconformismo, defenderam a inaplicabilidade das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

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

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

Nas razões de seu apelo nobre, CLEMILDA e outros alegaram a violação dos arts. 932, IV, do CPC e 1.238 do CC, ao sustentarem que **(1)** o recurso de

apelação interposto nos autos não comportava julgamento monocrático; e, **(2)** é possível a usucapião, por um dos hedeiros, de imóvel pertencente ao acervo hereditário, desde que exerça a posse por si mesmo.

Com razão.

Este Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência consolidada no sentido de que é possível a usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, desde que comprovados os requisitos legais da usucapião extraordinária.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL OBJETO DE INVENTÁRIO JUDICIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO PROMOVIDA POR HERDEIRO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. EXISTÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. DECISÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO AO DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que há possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse de o condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária. Precedentes.

2. No caso dos autos, o eg. Tribunal de origem confirmou sentença que extinguiu o feito sem resolução do mérito, por ausência de interesse processual, tendo em vista que o autor da ação é herdeiro do imóvel que pretende usucapir.

3. Agravo interno provido. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial, para que, reconhecendo o interesse processual do autor da ação de usucapião, seja analisado o cumprimento dos requisitos da usucapião.

(AgInt no AREsp n. 2.355.307/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. HERANÇA. BEM IMÓVEL QUE COMPÕE O ESPÓLIO. POSSE DE UM DOS HERDEIROS. POSSIBILIDADE. LEGITIMIDADE E INTERESSE DE AGIR.

1. Possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse do condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.840.023/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 10/5/2021, DJe de 13/5/2021.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF.

HERDEIRA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR CONDÔMINO SE HOUVER POSSE EXCLUSIVA.

1. Ação ajuizada 16/12/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73.

2. O propósito recursal é definir acerca da possibilidade de usucapião de imóvel objeto de herança, ocupado exclusivamente por um dos herdeiros.

3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

4. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (art. 1.784 do CC/02).

5. A partir dessa transmissão, cria-se um condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio, como mesmo disposto no art. 1.791, parágrafo único, do CC/02.

6. O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários.

7. Sob essa ótica, tem-se, assim, que é possível à recorrente pleitear a declaração da prescrição aquisitiva em desfavor de seu irmão - o outro herdeiro/condômino -, desde que, obviamente, observados os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, previstos no art. 1.238 do CC/02, quais sejam, lapso temporal de 15 (quinze) anos cumulado com a posse exclusiva, ininterrupta e sem oposição do bem.

8. A presente ação de usucapião ajuizada pela recorrente não deveria ter sido extinta, sem resolução do mérito, devendo os autos retornar à origem a fim de que a esta seja conferida a necessária dilação probatória para a comprovação da exclusividade de sua posse, bem como dos demais requisitos da usucapião extraordinária.

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido. (REsp n. 1.631.859/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/5/2018, DJe de 29/5/2018.)

Na hipótese dos autos, verifica-se que o TJMG, **formalmente**, não discordou desse entendimento, porquanto mencionou no v. acórdão recorrido a possibilidade, em tese, da usucapião por parte de um dos herdeiros.

A despeito disso, observa-se que o Tribunal local manteve a sentença que indeferiu a petição inicial por falta de interesse de agir e, por conseguinte, deixou de examinar o mérito do pedido de usucapião, com a apreciação dos respectivos requisitos.

Ou seja, ao fim e ao cabo, o TJMG afastou a possibilidade da usucapião do imóvel objeto de herança por parte de CLEMILDA e outros.

Senão, veja-se, *in verbis*, os termos do v. acórdão recorrido, no que importa ao presente julgamento:

A sentença recorrida indeferiu a petição inicial por falta de interesse de agir na modalidade inadequação do provimento jurisdicional.

Em análise detida dos autos, verifica-se que o raciocínio percorrido pelo juízo de origem merece ser mantido.

Explica-se.

Colhe-se da petição inicial e da certidão de óbito acostada aos autos que o autor Orlando Lopes de Resende e os réus são condôminos do imóvel objeto da lide, em razão de herança originária da morte do pai do requerente e requeridos – João Ignácio Lopes, ocorrida em 14.12.1994.

Verifica-se que o imóvel, também, é objeto de ação de divisão entre os herdeiros.

Em outras palavras, não se olvida que o condômino pode usucapir o imóvel dos demais condôminos. Todavia, sua posse deve ser exclusiva, pelo prazo legal, não cabendo somar a posse dos antecessores, que também se transmite aos demais herdeiros, por força dos art. 1.784 e 1.791, do Código Civil.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais caminha nessa mesma orientação, como mostram os julgados abaixo:

[...]

Ademais, a jurisprudência é pacífica no sentido de que a ação de usucapião não se presta à regularização da propriedade imóvel perante o Serviço de Registro de Imóveis como meio substitutivo do inventário.

[...]

À luz desses fundamentos, nego provimento ao recurso e, por consequência, mantenho inalterada a decisão monocrática (e-STJ, fls. 591/592).

Concretamente, portanto, deixou de ser observada a jurisprudência deste Sodalício, o que impõe o acolhimento do recurso especial quanto ao ponto, tendo-se por prejudicado o exame da preliminar suscitada pelos recorrentes.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **DAR PROVIMENTO** ao recurso especial, a fim de reconhecer o interesse processual dos autores da ação e, por conseguinte, determinar o retorno dos autos ao juiz do 1º grau de jurisdição, para que prossiga no julgamento da presente ação de usucapião.

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.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.903.562 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0121619-8

Número de Origem:

00155069520198130621 10000241377019004 155069520198130621

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CLEMILDA DE FATIMA RESENDE
AGRAVANTE : KAREN SHEILA RESENDE
AGRAVANTE : ORLANDO LOPES DE RESENDE - ESPÓLIO
ADVOGADA : PAOLA LETICIA DA SILVA ROMUALDO - MG110824
AGRAVADO : WANDERSON MAGNUS LOPES
AGRAVADO : WELLINGTON LUCIANO LOPES
AGRAVADO : AGOSTINHO LOPES DE RESENDE
AGRAVADO : ANASIO ROCHA SOBRINHO
AGRAVADO : JOAO DOMINGOS LOPES
AGRAVADO : JOSE MARIA LOPES
AGRAVADO : LUDOVICO PAULINO LOPES
AGRAVADO : CONCEICAO MARIA ALVES LOPES
AGRAVADO : MARIA DA CONCEICAO LOPES
AGRAVADO : MARIA DALMA LOPES SILVA
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES LOPES GUIMARAES
AGRAVADO : MARIA JOSE LOPES ROCHA

AGRAVADO : MONICA AUREA LOPES
AGRAVADO : PEDRO DOMINGUES LOPES
AGRAVADO : RAFAEL DOMINGUES LOPES
AGRAVADO : WESLEY POLIANO LOPES
AGRAVADO : LUCILENE DE CARVALHO LOPES
AGRAVADO : NELSIMAR ANTONIO LOPES
AGRAVADO : PATRICIA ADRIANA LOPES
AGRAVADO : PRISCILA ADRIANA LOPES
AGRAVADO : RENATO ADRIANO LOPES
ADVOGADOS : RAFAEL DOS SANTOS BUENO - MG126204
MARCOS LOPES ROCHA - MG099758

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025