SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218859 - DF (2025/0213412-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS	:	MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
		BARBARA DOS REIS CHAVES RORIZ - DF052472
		MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
		GIOVANNA COSTA PASSOS - DF065468
		FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
RECORRIDO	:	ONDINA PEREIRA DOS SANTOS
RECORRIDO	:	LUCAS FERREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	MARCOS CRISTIANO CARINHANHA CASTRO - DF033953
		PAULA MONTEIRO DO NASCIMENTO SILVA - DF037912

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL EM ÁREA PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA. FAZENDA PARANOAZINHO. POSSIBILIDADE. TEMA REPETITIVO N. 1.025/STJ. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. PROTESTOS JUDICIAIS GENÉRICOS. INEFICÁCIA INTERRUPTIVA. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que manteve a improcedência de ação reivindicatória contra ocupantes de terreno situado em parcelamento irregular. O Tribunal de origem acolheu a exceção de usucapião extraordinária arguida em defesa, fundamentando que a pendência de regularização administrativa não obsta o reconhecimento do domínio, e que os protestos judiciais realizados pela proprietária foram ineficazes por genericidade.

2. Inexiste ofensa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil quando o órgão julgador enfrenta as questões fundamentais da lide de forma motivada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

3. A tese firmada no Tema Repetitivo n. 1.025/STJ, segundo a qual a pendência de regularização urbanística não impede a usucapião de imóvel particular, aplica-se por analogia a outras regiões do Distrito Federal, como a Fazenda Paranoazinho, conforme jurisprudência consolidada desta Corte (Súmula n. 83/STJ) .

4. O reconhecimento da ineficácia de protestos judiciais por genericidade e a constatação do preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária

Documento eletrônico VDA59047179 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 13/08/2026 13:55:38
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 07df034f-c728-4ea4-bc3d-8fa49a7313e0

(posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de vinte anos) demandam o reexame do acervo fático-probatório, providência obstada pela Súmula n. 7/STJ .

Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, 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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59047179 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 13/08/2026 13:55:38
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 07df034f-c728-4ea4-bc3d-8fa49a7313e0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218859 - DF (2025/0213412-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS	:	MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
		BARBARA DOS REIS CHAVES RORIZ - DF052472
		MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
		GIOVANNA COSTA PASSOS - DF065468
		FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
RECORRIDO	:	ONDINA PEREIRA DOS SANTOS
RECORRIDO	:	LUCAS FERREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	MARCOS CRISTIANO CARINHANHA CASTRO - DF033953
		PAULA MONTEIRO DO NASCIMENTO SILVA - DF037912

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL EM ÁREA PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA. FAZENDA PARANOAZINHO. POSSIBILIDADE. TEMA REPETITIVO N. 1.025/STJ. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. PROTESTOS JUDICIAIS GENÉRICOS. INEFICÁCIA INTERRUPTIVA. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que manteve a improcedência de ação reivindicatória contra ocupantes de terreno situado em parcelamento irregular. O Tribunal de origem acolheu a exceção de usucapião extraordinária arguida em defesa, fundamentando que a pendência de regularização administrativa não obsta o reconhecimento do domínio, e que os protestos judiciais realizados pela proprietária foram ineficazes por genericidade.

2. Inexiste ofensa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil quando o órgão julgador enfrenta as questões fundamentais da lide de forma motivada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

3. A tese firmada no Tema Repetitivo n. 1.025/STJ, segundo a qual a pendência de regularização urbanística não impede a usucapião de imóvel particular, aplica-se por analogia a outras regiões do Distrito Federal, como a Fazenda Paranoazinho, conforme jurisprudência consolidada desta Corte (Súmula n. 83/STJ) .

4. O reconhecimento da ineficácia de protestos judiciais por genericidade e a constatação do preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária (posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de vinte anos) demandam o reexame do acervo fático-probatório, providência obstada pela Súmula n. 7/STJ .

Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

O EXMO. SENHOR MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 1.470-1.472):

> APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NOVO PEDIDO. MOMENTO E HIPÓTESES. ESTABILIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA DEMANDA. DECISÃO SURPRESA. NÃO OCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DA SUBSTANCIAÇÃO. PRELIMINAR REJEITADA. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SEQUELA. DOMÍNIO. USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL. TERRENO LOCALIZADO EM ÁREA DESPROVIDA DE REGULARIZAÇÃO. IRRELEVÂNCIA. TESE FIRMADA EM RECURSO REPETITIVO. IRDR Nº 8 DESTE EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. TEMA Nº 1.025. COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PROTESTO JUDICIAL POR TERCEIRO. INAPLICABILIDADE COMO CAUSA DE INTERRUPÇÃO DO PRAZO DE EXERCÍCIO DA POSSE PARA A USUCAPIÃO. AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO CONFIGURADA. RECURSO DESPROVIDO.
> 1. As questões submetidas ao conhecimento deste Egrégio Tribunal de Justiça consistem em: a) preliminarmente, examinar se a sentença impugnada deve ser desconstituída em virtude da suposta ofensa à regra prevista no art. 10 do CPC e b) em relação ao mérito, verificar a possibilidade de aquisição originária da propriedade, pela via da usucapião, de bem imóvel sem matrícula individualizada, integrante de área pendente de regularização. 2. A alteração dos requerimentos ou da causa de pedir elencados na peça de ingresso, sem o consentimento do réu, é limitada aos momentos e hipóteses previstas no art. 329, inc. I, do CPC. 2.1. Com efeito, a pretensão recursal movida pela sociedade anônima apelante para que os apelados sejam condenados ao pagamento de indenização dos alegados danos materiais, não pode ser admitida no atual momento do curso da marcha processual, de modo unilateral, pois já houve a estabilização dos elementos da demanda nos termos da regra prevista no art. 329, inc. I, do CPC. 3. O sistema processual civil pátrio adotou o princípio da substanciação, segundo o qual os fatos jurídicos articulados na causa de pedir têm preponderância sobre determinada categorização jurídica subjacente. 3.1. É necessário ressaltar a clareza do objeto da demanda diante da análise do pedido formulado pela autora e dos fatos jurídicos articulados na causa de pedir. 4. A regra prevista no art. 1.228 do Código Civil dispõe que o proprietário tem a legítima pretensão de reaver a propriedade do imóvel de quem quer que o possua ou detenha injustamente. 5. A sequela, característica essencial dos direitos reais, é a prerrogativa garantida ao proprietário para que possa perseguir o bem e obtê-lo em face de quem

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

quer que seja, a despeito da situação jurídica ostentada pelo possuidor ou detentor. 6. A usucapião é modo de aquisição da propriedade que requer o preenchimento de 2 (dois) elementos básicos, quais sejam: a posse e o tempo. Esse instituto evidencia uma modalidade de aquisição originária da propriedade ou de outro direito real sobre coisa alheia, consistente na posse ininterrupta, com intenção de dono, sem oposição e diante do decurso do prazo previsto no Código Civil. 7. A posse é elemento básico da usucapião e a posse *ad usucapionem* deve ser contínua, pacífica e exercida em determinado prazo. Assim, o exercício da posse não pode ter intervalos, defeitos e questionamentos. 8. O Código Civil de 1916, em seus artigos 550 e 551, previu as modalidades de usucapião ordinária e extraordinária, bem como a impossibilidade de usucapião no caso dos bens públicos. 9.1. A usucapião extraordinária, disciplinada no art. 550 do Código Civil de 1916, pressupõe a situação jurídica segundo a qual "aquele que, por vinte anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé que, em tal caso, se presume podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no Registro de Imóveis". Nessa modalidade dispensa-se o justo título e boa-fé, havendo o transcurso de prazo maior para a constituição da situação jurídica respectiva. 9.2. Diante da análise ao caso concreto é indubitável que deve ser aplicado à espécie o Código Civil de 1916, pois a posse tem sido exercida pela genitora da recorrida desde a década de 1980, já tendo transcorrido mais da metade do tempo estabelecido pela lei revogada (art. 2.028 do Código Civil). 9.3. Ademais, com a finalidade de somar o tempo exigido para a aquisição do bem por meio de usucapião, é permitido ao possuidor acrescentar ao tempo de sua posse a dos seus antecessores, desde que todas sejam contínuas e pacíficas (art. 1.243 do Código Civil). 9. Caso em que a cadeia possessória demonstrada nos autos foi iniciada, de modo ininterrupto e sem oposição, em meado da década de 1980. 10.1. Registre-se também que a ação reivindicatória que deu origem aos autos do primeiro processo foi ajuizada apenas aos 3 de outubro de 2018, o que demonstra claramente já haver transcorrido o lapso temporal de exercício da posse mansa e pacífica suficiente para a caracterização da usucapião. 10. O fato de se encontrar a referida área ainda a depender de regularização não altera a natureza privada da situação jurídica em destaque, pois o imóvel se encontra devidamente registrado em nome de particular, nada havendo a obstar o reconhecimento da aquisição originária do bem pelo exercício da posse mansa e pacífica por mais de 30 (trinta) anos. 11. No arcabouço das disposições legais que enunciam as ações de proteção à posse, não encontra abrigo o protesto judicial que, por isso, não pode ser visto como sucedâneo dos interditos possessórios. 11.1. Aliás, o protesto judicial procedido por iniciativa do depositário judicial do imóvel, à época, contra os posseiros, não tem o condão de interromper o lapso temporal gerador da

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

> usucapião, pois o beneficiário dessa interrupção é, em tese, o titular do domínio mas não o terceiro. 12. A regra prevista no art. 1.040, inc. III, do Código de Processo Civil, preceitua que com a publicação do acórdão paradigma proferido em sede de julgamento de recurso especial repetitivo, "os processos suspensos em primeiro e segundo graus de jurisdição retomarão o curso para julgamento e aplicação da tese firmada pelo tribunal superior". 12.1. Aplicação da tese firmada por ocasião do julgamento do IRDR nº 8, por este Egrégio Tribunal de Justiça, e confirmada por ocasião do julgamento do Tema nº 1.025 pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça 13. Reconhecida a legitimidade da usucapião o registro imobiliário subsequente fica sujeito às medidas judiciais e aos demais requisitos legais de regência. 14. Recurso conhecido e desprovido. Preliminar rejeitada.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 1.602-1.613).

Nas razões do recurso especial, a recorrente apontou violação dos artigos 1.022, inciso II, 985, 726, 256, 257 e 1.040, todos do Código de Processo Civil, bem como dos artigos 202, inciso II, 1.238 e 1.244 do Código Civil. Sustenta, em síntese, que o acórdão recorrido padece de vício de omissão quanto à tese de interrupção da prescrição aquisitiva pelos protestos judiciais realizados e quanto à técnica do *distinguishing* em relação ao Tema nº 1.025 do Superior Tribunal de Justiça. Argumenta que a questão de direito travada nos autos, referente à impossibilidade de contagem do prazo prescricional enquanto o imóvel permanece irregular, é distinta da tese adotada no referido precedente vinculante, que trataria apenas de matéria processual relativa ao cabimento da ação de usucapião em áreas sem matrícula (fls. 1.633-1.646).

Foram oferecidas contrarrazões ao recurso especial, nas quais os recorridos suscitam as preliminares de não conhecimento por incidência das Súmulas n. 182, 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça, além de ausência de prequestionamento. No mérito, defendem a manutenção do julgado, ressaltando o enquadramento da família como de baixa renda e a correta aplicação da tese firmada em recurso repetitivo (fls. 1.665-1.697).

Sobreveio juízo de admissibilidade na instância de origem. Inicialmente, a Presidência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios inadmitiu o apelo nobre (fls. 1.702-1.706). No entanto, após a interposição de agravo interno, a referida autoridade, em juízo de retratação, admitiu o processamento do recurso especial quanto à apontada contrariedade ao artigo 985 do Código de Processo Civil, determinando a remessa dos autos a esta Corte Superior (fls. 1.800-1.804).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SENHOR MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

De acordo com a moldura fática dos autos, a demanda originária consiste em ação reivindicatória ajuizada pela URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A com o objetivo de reaver a posse de terreno situado na denominada "Fazenda Paranoazinho", em Sobradinho II/DF, sob o argumento de ser a legítima proprietária do imóvel registrado na matrícula nº 18.087.

Os ocupantes, ora recorridos, apresentaram defesa direta de mérito alegando a ocorrência de usucapião extraordinária, sustentando o exercício da posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de vinte anos, iniciada na década de 1980 pela genitora dos réus. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido reivindicatório, acolhendo a exceção de usucapião, o que foi confirmado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios em sede de apelação, aplicando-se, por analogia, o entendimento firmado no Tema Repetitivo n. 1.025 do Superior Tribunal de Justiça.

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, a recorrente sustentou: (1) a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto à eficácia dos protestos judiciais e à distinção fática do caso em relação ao Tema nº 1.025 do STJ; (2) a inaplicabilidade do precedente vinculante por se tratar de matéria de mérito e não processual; e (3) a interrupção da prescrição aquisitiva por atos inequívocos de oposição. Os recorridos apresentaram contrarrazões alegando: (1) a incidência da Súmula n. 182 do STJ por falta de impugnação específica; (2) o óbice da Súmula n. 7 do STJ ante a necessidade de reexame de provas; e (3) a aplicação da Súmula n. 83 do STJ por estar o acórdão alinhado à jurisprudência consolidada (fls. 1.632-1.697).

O recurso especial não merece acolhida.

(I) <u>Da negativa de prestação jurisdicional (artigo 1.022 do Código de Processo Civil)</u>

A recorrente alega que o Tribunal de origem, mesmo após a oposição de embargos de declaração, permaneceu omisso quanto aos efeitos interruptivos dos protestos judiciais realizados nos anos de 1986, 2000 e 2008, bem como quanto à técnica do *distinguishing* que afastaria a incidência do Tema nº 1.025 do Superior Tribunal de Justiça ao caso concreto da Fazenda Paranoazinho. Sustenta que a prestação jurisdicional foi deficiente, violando o disposto no artigo 1.022 do Código de Processo Civil .

O recurso especial deve ser conhecido neste ponto, pois a recorrente indicou com precisão o dispositivo legal supostamente violado e fundamentou a tese de omissão de forma clara, permitindo a compreensão da controvérsia. Contudo, no mérito, a alegação de infração ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil não prospera.

Da análise do acórdão recorrido, observa-se que o Tribunal de origem manifestou-se de modo fundamentado acerca de todas as questões submetidas ao seu exame, apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos. O órgão julgador

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

enfrentou expressamente o tema dos protestos judiciais, consignando que tais atos não teriam o condão de interromper o prazo da usucapião por não se enquadrarem no rol dos interditos possessórios e por terem sido promovidos, em parte, por terceiros sem a devida titularidade do domínio à época .

No que tange à aplicação do Tema Repetitivo n. 1.025 do Superior Tribunal de Justiça, a Corte local justificou a incidência da tese firmada por analogia, ressaltando que o fato de o imóvel estar situado em área pendente de regularização urbanística não obsta o reconhecimento da aquisição originária da propriedade. Nos embargos de declaração, o Tribunal reforçou que a discordância da parte quanto à adequação do precedente vinculante reflete mero inconformismo com o resultado do julgamento, o que não caracteriza vício de omissão .

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que não há violação do artigo 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem resolve a lide de forma motivada, ainda que contrariamente aos interesses da parte recorrente. O magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes, desde que os fundamentos adotados sejam suficientes para lastrear a decisão. Nesse sentido:

> ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO GENÉRICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF, POR ANALOGIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, por aplicação dos óbices das Súmulas 284/STF, 7/STJ e 211/STJ. 2. A alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015 deu-se de forma genérica, circunstância que impede o conhecimento do recurso especial, no ponto, por deficiência na fundamentação. Aplicação da Súmula 284/STF, por analogia. 3. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que "o art. 1025 do CPC/2015 condiciona o prequestionamento ficto ao reconhecimento por esta Corte de omissão, erro, omissão, contradição ou obscuridade, ou seja, pressupõe o provimento do recurso especial por ofensa ao art. 1022 do CPC/2015, com o reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional sobre a matéria" (AgInt no AREsp 2.528.396/RS, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024). Assim, em razão da falta do indispensável prequestionamento, não pode ser conhecido o recurso especial, incidindo o teor da Súmula 211/STJ. 4. A análise do mérito do recurso especial demandaria o reexame de matéria-fático-probatória, providência vedada pela Súmula 7/STJ. 5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n.

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

> 2.885.750/DF, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 25/2/2026, DJEN de 3/3/2026.)

Logo, verifica-se que a fundamentação do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios é hígida e coerente, tendo enfrentado os pontos fulcrais da lide, de modo que a pretensão da recorrente de ver reconhecida a negativa de prestação jurisdicional deve ser rejeitada.

(II) <u>Da aplicação do Tema Repetitivo n. 1.025 do Superior Tribunal de Justiça</u>

A recorrente sustenta a inaplicabilidade da tese firmada no Tema Repetitivo n. 1.025 deste Superior Tribunal de Justiça ao caso concreto. Argumenta que o referido precedente vinculante restringiria sua eficácia aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, dadas as peculiaridades históricas daquela região, onde o parcelamento foi promovido pelo próprio Poder Público. Alega ainda que a discussão no Tema n. 1.025 possui natureza estritamente processual, vinculada ao interesse de agir e ao cabimento da ação de usucapião em áreas sem matrícula, enquanto a controvérsia nestes autos diria respeito ao mérito, especificamente à impossibilidade de contagem do prazo da prescrição aquisitiva sobre imóvel formalmente irregular e que descumpre a função social da propriedade.

A tese fixada por este Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial repetitivo n. 1.818.564/DF (Tema n. 1.025) estabeleceu que é cabível a aquisição de imóveis particulares situados em área pendente de regularização urbanística por meio da usucapião. O fundamento determinante (*ratio decidendi*) do referido julgado reside na independência entre a dimensão jurídica da propriedade — consubstanciada no direito subjetivo de aquisição originária pelo decurso do tempo — e a dimensão urbanística ou registrária do bem. Consignou-se que a irregularidade administrativa do loteamento não constitui óbice intransponível à usucapião, pois o vício de natureza administrativa não afeta o direito material do possuidor que satisfaz os pressupostos legais da prescrição aquisitiva.

Nesse sentido:

> TEMA REPETITIVO STJ Tema 1025 (SEGUNDA SEÇÃO) [DIREITO CIVIL]: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística. — Paradigma: REsp 1818564/DF

Diferentemente do que sustenta a sociedade anônima recorrente, a orientação firmada pela Segunda Seção desta Corte não se limita geograficamente ao Setor Tradicional de Planaltina. A jurisprudência atual das Turmas que compõem a Seção

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

de Direito Privado deste Tribunal consolidou o entendimento de que a mesma lógica jurídica deve ser aplicada a outras regiões do Distrito Federal, inclusive à Fazenda Paranoazinho, desde que seja possível a delimitação territorial do lote ocupado. O fato de o parcelamento ser fruto de grilagem ou de crime contra a administração pública, embora relevante na esfera administrativa e criminal, não impede o reconhecimento do domínio em favor do particular que exerce a posse qualificada pelo tempo exigido em lei. Sobre o tema, colhe-se o seguinte precedente específico:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. LOTEAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO. ENTENDIMENTO FIRMADO EM RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. TEMA REPETITIVO N. 1.025. APLICAÇÃO PARA OUTRAS REGIÕES. DECISÃO MANTIDA. I. Caso em exame 1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a recurso. II. Razões de decidir 2. Embora a tese firmada no REsp n. 1.818.564/DF se refira aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, "o entendimento firmado pela Segunda Seção pode ser adotado em processos relativos a outras regiões, desde que se afigure possível a correta delimitação territorial do lote em discussão", como na espécie (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.814.300/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 15/2/2023). III. Dispositivo 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.176.780/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025.)

Ademais, este Tribunal já enfrentou teses idênticas manejadas pela própria recorrente em casos análogos envolvendo a Fazenda Paranoazinho, reafirmando que a ausência de matrícula individualizada e a pendência de regularização urbanística não obstam o reconhecimento da usucapião extraordinária. A tese de que o prazo prescricional não fluiria enquanto o imóvel permanecesse irregular foi expressamente rechaçada, assentando-se que o marco inicial da contagem coincide com o início da posse exercida com intenção de dono (*animus domini*). Confira-se:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA EM SEDE DE DEFESA. IMÓVEL LOCALIZADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL AQUISITIVO. INÍCIO DA POSSE AD USUCAPIONEM. DESNECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PRÉVIA. ATENDIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. RECURSO PROVIDO. 1. Controvérsia central consiste na definição do marco temporal inicial para contagem do prazo da usucapião extraordinária de bem imóvel situado em parcelamento irregular do solo urbano: se coincide com o

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

> início da posse qualificada ou se depende da posterior regularização administrativa do loteamento perante o registro imobiliário. 2. Usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade imobiliária que se perfectibiliza mediante o preenchimento cumulativo dos requisitos legalmente estabelecidos: posse mansa, pacífica, ininterrupta, exercida com animus domini pelo lapso temporal previsto em lei. Inadmissível condicionar seu reconhecimento a evento futuro e incerto, tal como a regularização administrativa do parcelamento do solo. 3. Irregularidade urbanística do loteamento não constitui óbice intransponível à aquisição do imóvel por usucapião, porquanto se trata de vício de natureza administrativa que não afeta o direito subjetivo do possuidor que satisfaz os pressupostos da prescrição aquisitiva. Marco inicial da contagem do prazo prescricional coincide com o dies a quo da posse exercida com intenção de dono. 4. Posse qualificada exercida para fins de moradia, em conformidade com a função social da propriedade, prevalece sobre a situação registral do imóvel quando demonstrados os requisitos da usucapião extraordinária. 5. Hipótese concreta em que a posse com animus domini exercida para fins residenciais desde setembro de 1998 ensejou o implemento do prazo decenal da usucapião extraordinária qualificada prevista no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil de 2002, considerada a regra de transição do art. 2.028 do mesmo diploma legal, antes mesmo da aquisição da propriedade registral pela empresa demandante e do ajuizamento da demanda reivindicatória. 6. Recurso especial provido. (REsp n. 1.943.726/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

Portanto, o acórdão recorrido, ao aplicar o Tema n. 1.025/STJ por analogia e reconhecer a viabilidade jurídica da usucapião em área irregular, decidiu em estrita consonância com a jurisprudência dominante deste Superior Tribunal de Justiça. Incide, na espécie, o óbice da Súmula n. 83 do Superior Tribunal de Justiça, aplicável tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional, o que inviabiliza seja o recurso especial conhecido neste ponto.

(III) <u>Da eficácia dos protestos judiciais e da interrupção da prescrição aquisitiva</u>

A recorrente, URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A, insurge-se contra o afastamento da eficácia interruptiva dos protestos judiciais manejados nos anos de 1986, 2000 e 2008. Sustenta que tais medidas constituem atos inequívocos de oposição à posse exercida pelos recorridos, suficientes para romper a mansidão e a pacificidade exigidas para a usucapião extraordinária, nos termos dos artigos 726 do Código de Processo Civil e 202, inciso II, do Código Civil . Argumenta que a citação por edital de todos os ocupantes da “Fazenda Paranoazinho” foi necessária e válida diante da ocupação multitudinária da

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

área, não podendo ser considerada genérica ou ineficaz para o fim de interromper a prescrição aquisitiva .

O recurso especial não comporta conhecimento neste ponto.

Da análise do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, soberano na análise do conjunto fático-probatório, concluiu pela ineficácia dos referidos protestos para obstar a usucapião em favor dos recorridos. O Tribunal local consignou que o protesto de 1986 foi promovido por um depositário judicial, terceiro estranho à titularidade do domínio, o que impede o aproveitamento do efeito interruptivo pelo proprietário. Quanto aos atos de 2000 e 2008, a Corte de origem assentou que se tratou de notificações e protestos genéricos, direcionados indistintamente a todos os ocupantes da gleba via edital, sem que fosse demonstrado o esgotamento das diligências para a individualização e intimação pessoal dos moradores, o que seria possível e exigível no caso concreto .

Nesse contexto, para acolher a tese da recorrente e afastar a conclusão sobre a genericidade dos protestos ou a viabilidade da citação pessoal, seria imprescindível o revolvimento de fatos e provas constantes dos autos, providência vedada em sede de recurso especial por força da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça. A aferição da eficácia de um ato judicial interruptivo, quando vinculada às circunstâncias específicas de sua realização e à possibilidade de identificação dos réus, é matéria de natureza fática. Nesse sentido, colhe-se o entendimento desta Corte:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA E OPOSIÇÃO. EFICÁCIA INTERRUPTIVA DE PROTESTO JUDICIAL GENÉRICO E CITAÇÃO POR EDITAL. INVERSÃO DA SUCUMBÊNCIA. SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que deu provimento às apelações para reconhecer usucapião e inverter a sucumbência; decisão recorrida afastou a eficácia interruptiva de protestos judiciais genéricos. 2. A controvérsia diz respeito à ação de oposição proposta para reconhecer domínio parcial sobre os Lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 da Quadra 3-B do Condomínio Morada dos Nobres e a restituição da área. 3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu o domínio parcial da opoente sobre os Lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, condenou os opostos em custas e honorários; e, na ação reivindicatória, julgou improcedente o pedido e declarou a usucapião em favor das partes remanescentes, com condenação do autor em custas e honorários. 4. A Corte de origem reformou em parte a sentença para reconhecer a usucapião extraordinária quanto aos Lotes 3, 4 e 6, afastar a eficácia interruptiva dos protestos por genericidade, inverter as verbas de sucumbência e majorar os honorários. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 5. Há duas questões em discussão: (i) saber

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

> se protestos judiciais realizados de forma genérica, com citação por edital, interrompem a prescrição aquisitiva, à luz dos arts. 726, §§ 1º e 2º, 256 e 257 do CPC e dos arts. 202, II, e 1.244 do CC; e (ii) saber se é cabível a inversão das verbas de sucumbência em favor de parte vencedora, à luz dos arts. 85 e 87 do CPC. III. RAZÕES DE DECIDIR 6. O protesto judicial para interromper a prescrição aquisitiva exige finalidade específica e destinatário correto; a mera publicação de edital genérico não revela efetiva oposição à posse nem interrompe o prazo aquisitivo, sobretudo quando era possível individualizar ocupantes e empreendimentos. O acórdão aplicou corretamente essa orientação e não violou os dispositivos legais invocados. 7. Quanto à inversão das verbas de sucumbência, a pretensão demanda reexame do conjunto fático-probatório sobre a extensão dos pedidos, a identificação dos ocupantes e a aplicação proporcional do art. 87 do CPC, o que é obstado pela Súmula n. 7 do STJ. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Recurso especial conhecido em parte e desprovido. Tese de julgamento: 1. Protesto judicial genérico, com citação por edital, não interrompe a prescrição aquisitiva quando era possível a individualização dos ocupantes, pois não há efetiva oposição à posse. 2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame fático-probatório quanto à inversão das verbas de sucumbência. Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 202, 1.244; CPC, arts. 726, 256, 257, 85, 87. Jurisprudência relevante citada: STJ, Recurso especial n. 1.851.651/RO, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/10/2022; STJ, Recurso especial n. 149.186/RS, relator Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, julgado em 4/11/2003; STJ, Súmula n. 7. (REsp n. 2.039.524/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026.)

Ademais, a recorrente alega que a celebração de Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) e de Compromisso pela Regularização Fundiária (TCRF) junto ao Poder Público e ao Ministério Público comprovaria sua postura ativa e o cumprimento da função social da propriedade, afastando a inércia do titular. Contudo, o Tribunal de origem entendeu que tais instrumentos administrativos, embora demonstrem o esforço para a regularização urbanística da área, não se confundem com a oposição jurídica direta e eficaz ao exercício da posse individual dos ocupantes .

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que a oposição apta a interromper a prescrição aquisitiva deve ser séria, concreta e dirigida ao possuidor, não bastando manifestações vagas ou atos administrativos coletivos que não interfiram na esfera jurídica do usucapiente. Assim, a manutenção do estado de mansidão e pacificidade da posse, reconhecida pelas instâncias ordinárias com base nas provas testemunhais e documentais que atestam a ocupação desde a década de 1980, não

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

pode ser revista nesta instância extraordinária. Sobre a impossibilidade de reexame fático em casos de protesto judicial.

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. PROTESTO JUDICIAL. CITAÇÃO POR EDITAL. INOBSERVÂNCIA DAS HIPÓTESES PREVISTAS NO ART. 870 DO CPC. SÚMULA 7/STJ. INTERRUPÇÃO. PRESCRIÇÃO. NÃO-OCORRÊNCIA. Tendo a Corte de origem entendido que nem "sequer ficou demonstrada prévia diligência do Poder Público para intimar pessoalmente o contribuinte da existência do protesto judicial, valendo-se do edital ante a inércia que manteve durante anos" (fl. 85, e-STJ), razão pela qual decretou a nulidade do protesto judicial, entendimento contrário demandaria a incursão no contexto fático dos autos, impossível nesta Corte ante o óbice da Súmula 7/STJ. Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp n. 753.469/SP, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 15/9/2015, DJe de 23/9/2015.)

Portanto, diante da fundamentação adotada pelo Tribunal de origem sobre a ineficácia dos protestos e a configuração da posse mansa e pacífica, o conhecimento do recurso especial esbarra nos óbices das Súmulas n. 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça.

(IV) <u>Da pretendida revaloração da prova e do preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária</u>

A recorrente, URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A, sustenta a necessidade de revaloração do acervo probatório para que seja reconhecida a ausência de mansidão, pacificidade e de *animus domini* na posse exercida pelos recorridos. Argumenta que a prova documental, especialmente os protestos judiciais, as notificações e os termos de compromisso firmados com o Poder Público (TAC e TCRF), comprova a oposição inequívoca dos proprietários e a ciência dos ocupantes quanto à irregularidade da área. Alega que os recorridos jamais se comportaram como donos do imóvel, pois tinham conhecimento da natureza clandestina do parcelamento e da resistência ativa do titular do domínio .

Contudo, o recurso especial não merece conhecimento quanto a este fundamento, pois a pretensão recursal esbarra no óbice da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Da análise minuciosa do acórdão recorrido, observa-se que o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, amparado na soberania do exame fático-probatório, concluiu que os recorridos preencheram todos os requisitos para a aquisição originária da propriedade por meio da usucapião extraordinária. A Corte local assentou que a cadeia possessória foi iniciada de modo ininterrupto e sem oposição na década de

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

1980 pela genitora dos recorridos, tendo sido demonstrada a continuidade da posse mansa e pacífica por mais de trinta anos.

O Tribunal de origem destacou que a ação reivindicatória foi ajuizada apenas em 3 de outubro de 2018, momento em que o lapso temporal da prescrição aquisitiva já havia se exaurido integralmente sob a égide do Código Civil de 1916 e das regras de transição do Código Civil de 2002 .

Nesse panorama, a alegação da recorrente de que houve oposição eficaz ou ausência de intenção de dono exige o reexame de depoimentos testemunhais e de provas documentais que já foram valoradas pelas instâncias ordinárias. Este Superior Tribunal de Justiça diferencia a revaloração jurídica da prova — que consiste em atribuir nova qualificação jurídica a fatos incontroversos e delineados no acórdão — do reexame de provas — que busca a modificação das premissas fáticas estabelecidas. No caso em tela, a moldura fática fixada pelo TJDFT é clara ao declarar a inexistência de atos de oposição capazes de interferir na mansidão da posse individual dos recorridos antes da consumação do prazo usucapiente.

A jurisprudência desta Corte é uníssona ao afirmar que a revisão das conclusões sobre o preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária demanda a incursão no conjunto probatório, o que é vedado na via especial. A revisão do acervo probatório é vedada na via especial. Admite-se apenas revaloração de provas quando a moldura fática delineada estiver incontroversa. Sobre a incidência da Súmula n. 7/STJ em casos idênticos envolvendo a mesma recorrente e a Fazenda Paranoazinho, colhe-se:

> PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ART. 489, § 1º, IV, DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. OMISSÃO NÃO SUSCITADA PELO ART. 1.022 DO CPC. PREQUESTIONAMENTO PREJUDICADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO NÃO CONHECIDO. 1. Recurso especial contra acórdão que reconhece usucapião extraordinária e mantém a improcedência da pretensão dos recorrentes. 2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC por ausência de análise completa das provas; (ii) a negativa da prescrição aquisitiva extraordinária demanda revaloração probatória, à vista dos arts. 550 e 551 do CC/1916 e 1.228 do CC/2002. 3. A indicação genérica de falta de fundamentação, sem especificar os pontos efetivamente não enfrentados, configura deficiência de fundamentação e atrai a incidência, por analogia, da Súmula 284/STF. 4. A análise de omissão fica prejudicada quando o recurso não aponta violação do art. 1.022 do CPC, impedindo o exame do tema em âmbito especial. 5. A revisão das premissas fáticas sobre posse mansa, pacífica, contínua e com ânimo de dono, para afastar o reconhecimento da usucapião extraordinária, demanda

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

> revolvimento do conjunto probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.. 6. Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial não conhecido. (AREsp n. 2.945.146/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026.)
>
> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. DESNECESSIDADE. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. 1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.818.564/DF, fixou o entendimento de que "é cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística" (Tema 1025). 2. A ausência de matrícula individualizada do imóvel não impede a caracterização da usucapião. 3. Na hipótese dos autos, impõe-se o retorno dos autos à origem para que prossiga no julgamento, verificando se houve ou não o preenchimento dos requisitos para a aquisição originária da propriedade. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.045.604/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 10/4/2024.)

Portanto, as premissas de fato adotadas pelo Tribunal de origem, no sentido de que a posse foi exercida de forma pública, pacífica e com ânimo de proprietário por tempo suficiente para a aquisição do domínio, são imutáveis nesta instância extraordinária. A tentativa de descaracterizar a mansidão da posse com base em instrumentos administrativos coletivos ou protestos considerados ineficazes na origem não autoriza o conhecimento do recurso especial.

(V) <u>Do dispositivo</u>

Pelo exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Majoro em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ONDINA PEREIRA DOS SANTOS e LUCAS FERREIRA DOS SANTOS, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça se houver sido deferida na origem.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA57778352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/06/2026 14:15:48
Código de Controle do Documento: 079f7874-f336-42fe-868b-8db4edd979fd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.218.859 / DF

Número Registro: 2025/0213412-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07033249820228070006 7033249820228070006

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS	: MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
	MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
	BARBARA DOS REIS CHAVES RORIZ - DF052472
	FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
	GIOVANNA COSTA PASSOS - DF065468
RECORRIDO	: ONDINA PEREIRA DOS SANTOS
RECORRIDO	: LUCAS FERREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS	: MARCOS CRISTIANO CARINHANHA CASTRO - DF033953
	PAULA MONTEIRO DO NASCIMENTO SILVA - DF037912

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59013127 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 00:45:13
Código de Controle do Documento: 21672b84-56f1-43b4-bdc2-eab04ce12392

Brasília, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59013127 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 00:45:13
Código de Controle do Documento: 21672b84-56f1-43b4-bdc2-eab04ce12392