



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2966807 - SP (2025/0214743-9)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

AGRAVANTE : DOUGLAS EBRAIM VIEIRA DA COSTA

AGRAVANTE : ELIEZER SANTOS COSTA

AGRAVANTE : ELI ESEQUIEL DA COSTA

AGRAVANTE : ROSA MATILDE MOREIRA DA COSTA

AGRAVANTE : ESTEFANIA ROSENEIA DA COSTA

AGRAVANTE : ELIANA APARECIDA VIEIRA BARBOSA DA COSTA

AGRAVANTE : LILIAN FRANCISCA DA SILVA COSTA

AGRAVANTE : ELISEO VALMIR DA COSTA - ESPÓLIO

ADVOGADO : ANTÔNIO APARECIDO MARCELO RAMOS DE ALMEIDA - SP214064

AGRAVADO : JOELMA RODRIGUES ZUSSA

ADVOGADA : CARMENCITA APARECIDA DA SILVA OLIVEIRA - SP108976

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA ARGUIDA EM DEFESA POR PROPRIETÁRIO REGISTRAL. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial manejado em ação de adjudicação compulsória cumulada com indenização por danos materiais e morais.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se subsiste a decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, em especial quanto à aplicação do óbice da Súmula 83/STJ, diante de acórdão estadual que afastou usucapião extraordinária arguida em defesa por quem já figura como proprietário no registro imobiliário; e (ii) saber se é juridicamente possível a usucapião extraordinária ser invocada, em sede de defesa, pelo próprio proprietário registral, para obstar o direito do promissário comprador à adjudicação compulsória.

III. Razões de decidir

3. Constata-se que o Tribunal de origem afastou o pedido de declaração de usucapião por entender que a usucapião, como

modo originário de aquisição de propriedade alheia, não pode recair sobre coisa própria, salvo para saneamento de óbices formais à aquisição derivada, circunstância inexistente no caso, pois os réus já figuram como proprietários no fôlio real.

4. Destaca-se que, segundo a jurisprudência do STJ, o direito de obter a escritura definitiva do imóvel em ação de adjudicação compulsória somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião intentada por terceiro, sendo inadmissível usucapião manejada pelo próprio proprietário registral contra o promissário comprador.

5. Verifica-se que o acórdão recorrido se encontra em consonância com essa orientação consolidada do STJ, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ e impede o conhecimento do recurso especial fundado em divergência sobre a mesma matéria.

IV. Dispositivo

6. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2966807 - SP(2025/0214743-9)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

AGRAVANTE : DOUGLAS EBRAIM VIEIRA DA COSTA

AGRAVANTE : ELIEZER SANTOS COSTA

AGRAVANTE : ELI ESEQUIEL DA COSTA

AGRAVANTE : ROSA MATILDE MOREIRA DA COSTA

AGRAVANTE : ESTEFANIA ROSENEIA DA COSTA

AGRAVANTE : ELIANA APARECIDA VIEIRA BARBOSA DA COSTA

AGRAVANTE : LILIAN FRANCISCA DA SILVA COSTA

AGRAVANTE : ELISEO VALMIR DA COSTA - ESPÓLIO

ADVOGADO : ANTÔNIO APARECIDO MARCELO RAMOS DE ALMEIDA - SP214064

AGRAVADO : JOELMA RODRIGUES ZUSSA

ADVOGADA : CARMENCITA APARECIDA DA SILVA OLIVEIRA - SP108976

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA ARGUIDA EM DEFESA POR PROPRIETÁRIO REGISTRAL. SÚMULA 83/STJ . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial manejado em ação de adjudicação compulsória cumulada com indenização por danos materiais e morais.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se subsiste a decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, em especial quanto à aplicação do óbice da Súmula 83/STJ, diante de acórdão estadual que afastou usucapião extraordinária arguida em defesa por quem já figura como proprietário no registro imobiliário; e (ii) saber se é juridicamente possível a usucapião extraordinária ser invocada, em sede de defesa, pelo próprio

proprietário registral, para obstar o direito do promissário comprador à adjudicação compulsória.

III. Razões de decidir

3. Constata-se que o Tribunal de origem afastou o pedido de declaração de usucapião por entender que a usucapião, como modo originário de aquisição de propriedade alheia, não pode recair sobre coisa própria, salvo para saneamento de óbices formais à aquisição derivada, circunstância inexistente no caso, pois os réus já figuram como proprietários no fôlio real.

4. Destaca-se que, segundo a jurisprudência do STJ, o direito de obter a escritura definitiva do imóvel em ação de adjudicação compulsória somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião intentada por terceiro, sendo inadmissível usucapião manejada pelo próprio proprietário registral contra o promissário comprador.

5. Verifica-se que o acórdão recorrido se encontra em consonância com essa orientação consolidada do STJ, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ e impede o conhecimento do recurso especial fundado em divergência sobre a mesma matéria.

IV. Dispositivo

6. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno interposto por **ELIEZER SANTOS COSTA E OUTROS**, contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da ora insurgente.

O apelo extremo, fundado na alínea a do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**, assim ementado (fl. 497, e-STJ):

Adjudicação compulsória, cumulada com indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Autora que é parte legítima para figurar no processo. Condições da ação que são apreciadas in statu assertionis. Prescrição. Inocorrência. Adjudicação compulsória que não se submete a qualquer prazo extintivo. Venda a non domino que admite pós-eficacização. Propriedade que veio a ser posteriormente adquirida pelos réus, não obstando a adjudicação. Alegação de dissimulação de mútuo que não comporta acolhida. Ausência de outorga uxória que, no presente caso, não impacta a demanda. Usucapião alegado em defesa que, por sua vez, é incabível. Usucapião que, salvo para fins de saneamento, não pode ser alegada pelos próprios proprietários. Modo de aquisição originária de propriedade de bem alheio.

Recurso que, contudo, prospera para o fim de ressaltar que a autora tem direito à adjudicação de quinze, e não de vinte alqueires paulistas, visto que posteriormente revendeu aos réus cinco alqueires, já quitados. Sentença neste ponto revista. Recurso parcialmente provido.

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados (fls. 582-587, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 532-543, e-STJ), a parte insurgente apontou violação aos seguintes artigos: **a)** 1.238, parágrafo único, do Código Civil, ao sustentar que a exceção de usucapião foi indevidamente afastada, mesmo preenchidos os requisitos legais; **b)** Súmula 237 do STF, ao alegar que a possibilidade de arguição de usucapião em defesa foi desconsiderada, contrariando entendimento consolidado.

Contrarrazões às fls. 593-598, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo (fls. 599-601, e-STJ), dando ensejo ao agravo de fls. 605-616, e-STJ, visando destrancar aquela insurgência.

Contraminuta às fls. 620-622, e-STJ.

Em decisão singular (fls. 639-643, e-STJ), conheceu-se do agravo para não se conhecer do recurso especial, ante: a) incidência da Súmula 518/STJ, por não ser cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula; b) acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, com a consequente incidência da Súmula 83/STJ.

Daí o presente agravo interno (fls. 647-651, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta violação direta ao art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil, afirmando que a usucapião extraordinária foi afastada sem exame dos requisitos fáticos; dissídio jurisprudencial quanto à possibilidade de usucapião em defesa, com amparo na Súmula 237/STF; inaplicabilidade da Súmula 83/STJ por suposta premissa equivocada de que se trataria de coisa própria; e atendimento ao prequestionamento, à luz das fls. 509 e 585-587 do acórdão do TJSP.

Impugnação às fls. 654-658, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte insurgente são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos.

Inicialmente, consigno que não houve impugnação da parte agravante acerca da aplicação do óbice da Súmula 518/STJ, por não ser cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula. Dessa forma, resta preclusa a análise da referida controvérsia.

1. No mérito, mantém-se a decisão singular no ponto em que aplicou o óbice da Súmula 83 do STJ.

Consoante asseverado no *decisum* agravado, a parte insurgente alegou violação ao **artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil**, ao sustentar que a exceção de usucapião foi indevidamente afastada, mesmo preenchidos os requisitos legais.

Sustentou, em síntese, que a posse exercida pelos recorrentes sobre o imóvel em litígio preenche os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, sendo, portanto, cabível sua arguição como matéria de defesa.

Acerca da controvérsia, o Tribunal local assim decidiu (fl. 509, e-STJ):

“Em terceiro lugar, afasta-se o pedido de declaração de usucapião veiculado pelos réus em sua contestação.

Isto porque, afinal, a usucapião é modo originário de aquisição de bem de propriedade alheia, não se admitindo usucapião sobre coisa própria, salvo para fins de saneamento de eventuais óbices formais à aquisição derivada, o que não é o caso.

Na presente hipótese, contudo, o pedido se mostra inviável, visto que formulado por quem já consta no fôlio real como proprietário. É dizer, os réus não têm interesse em adquirir por usucapião imóvel que já é de sua titularidade.”

Em sede de embargos declaratórios, o aresto foi assim complementado (fls. 585-587, e-STJ):

Sendo assim, conforme se decidiu, inexistente interesse em adquirir, por usucapião, imóvel que já é de sua titularidade.

Ademais, não se olvida que nos precedentes mencionados no acórdão embargado há a menção de que, embora não se extinga pelo decurso do tempo o direito de se obter a adjudicação compulsória, ele estaria limitado pela usucapião.

Contudo, algo diverso é admitir a possibilidade de usucapião pelo próprio proprietário contra o promissário comprador.

A usucapião que tem o condão de paralisar a adjudicação compulsória é a de terceiros, conforme também decidido em precedentes da Corte Superior:

“O objetivo da ação de adjudicação compulsória é a constituição de um direito real, fruto de compromisso de compra e venda, com a transferência da propriedade ao promitente comprador após a quitação integral do preço.

O direito de obter a escritura definitiva do imóvel somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de

usucapião intentada por terceiro, não se submetendo aos prazos previstos no artigo 177 do Código Civil de 1916” (g. n.) (AgInt no R Esp n. 1.584.461/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/5/2019, D Je de 21/5/2019)

“A jurisprudência do STJ é no sentido de que o direito de obter a escritura definitiva do imóvel somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião intentada por terceiro, não se submetendo aos prazos previstos no artigo 177 do Código Civil de 1916. Precedentes do STJ” (g. n.) (AgInt no AR Esp n. 2.231.738/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/8/2023, D Je de 16/8/2023) .

Diante da própria inviabilidade de haver usucapião no presente caso, o preenchimento de seus requisitos, conseqüentemente, não foi analisado.

O Tribunal local concluiu que o pedido de declaração de usucapião formulado pelos réus foi afastado, pois a usucapião, sendo um modo originário de aquisição de propriedade alheia, não pode ser alegada sobre coisa própria, salvo para sanar óbices formais à aquisição derivada, o que não se aplica ao caso. **Considerou-se que os réus, já figurando como proprietários no registro imobiliário, não possuem interesse em adquirir por usucapião imóvel de sua titularidade.** Ademais, destacou-se que a usucapião capaz de paralisar a adjudicação compulsória é aquela intentada por terceiros, e não pelo próprio proprietário contra o promissário comprador, conforme precedentes do STJ.

Com efeito, a conclusão adotada pela Corte de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que o direito de obter a escritura definitiva do imóvel somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião **intentada por terceiro.**

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA . SÚMULA 568/STJ . REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO TEMA. INVIABILIDADE.

1. Ação declaratória c/c adjudicação compulsória.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

4. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o direito de obter a escritura definitiva do imóvel somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião intentada por terceiro, não se submetendo aos prazos previstos no artigo 177 do Código Civil de 1916. Precedentes do STJ.

5. Modificar a conclusão do Tribunal de origem no sentido de que restou comprovada a má-fé da adquirente do imóvel implica reexame de fatos e provas.

6. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.231.738/RJ, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 16/8/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O objetivo da ação de adjudicação compulsória é a constituição de um direito real, fruto de compromisso de compra e venda, com a transferência da propriedade ao promitente comprador após a quitação integral do preço.

3. O direito de obter a escritura definitiva do imóvel somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião intentada por terceiro, não se submetendo aos prazos previstos no artigo 177 do Código Civil de 1916.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.584.461/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/5/2019, DJe de 21/5/2019.)

Deve ser mantida, na hipótese, a incidência do óbice da Súmula 83 do STJ.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.966.807 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0214743-9

Número de Origem:
10008858720178260620

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DOUGLAS EBRAIM VIEIRA DA COSTA

AGRAVANTE : ELIEZER SANTOS COSTA

AGRAVANTE : ELI ESEQUIEL DA COSTA

AGRAVANTE : ROSA MATILDE MOREIRA DA COSTA

AGRAVANTE : ESTEFANIA ROSENEIA DA COSTA

AGRAVANTE : ELIANA APARECIDA VIEIRA BARBOSA DA COSTA

AGRAVANTE : LILIAN FRANCISCA DA SILVA COSTA

AGRAVANTE : ELISEO VALMIR DA COSTA - ESPÓLIO

ADVOGADO : ANTÔNIO APARECIDO MARCELO RAMOS DE ALMEIDA - SP214064

AGRAVADO : JOELMA RODRIGUES ZUSSA

ADVOGADA : CARMENCITA APARECIDA DA SILVA OLIVEIRA - SP108976

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DOUGLAS EBRAIM VIEIRA DA COSTA

AGRAVANTE : ELIEZER SANTOS COSTA

AGRAVANTE : ELI ESEQUIEL DA COSTA

AGRAVANTE : ROSA MATILDE MOREIRA DA COSTA

AGRAVANTE : ESTEFANIA ROSENEIA DA COSTA

AGRAVANTE : ELIANA APARECIDA VIEIRA BARBOSA DA COSTA
AGRAVANTE : LILIAN FRANCISCA DA SILVA COSTA
AGRAVANTE : ELISEO VALMIR DA COSTA - ESPÓLIO
ADVOGADO : ANTÔNIO APARECIDO MARCELO RAMOS DE ALMEIDA - SP214064
AGRAVADO : JOELMA RODRIGUES ZUSSA
ADVOGADA : CARMENCITA APARECIDA DA SILVA OLIVEIRA - SP108976

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026