SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2223374 - DF (2025/0260409-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS	:	MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
		MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
		FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
AGRAVADO	:	ASSEMBLEIA DE DEUS BETEL COLORADO
ADVOGADOS	:	MARCOS CRISTIANO CARINHANHA CASTRO - DF033953
		PAULA MONTEIRO DO NASCIMENTO SILVA - DF037912

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA COMO MATÉRIA DE DEFESA. TEMA 1.025/STJ. APLICAÇÃO ANALÓGICA AUTORIZADA. PROTESTO JUDICIAL GENÉRICO. CITAÇÃO POR EDITAL SEM PRÉVIA TENTATIVA DE INTIMAÇÃO PESSOAL. INEFICÁCIA INTERRUPTIVA DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. SÚMULA N. 83/STJ. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. A *ratio decidendi* do Tema 1.025/STJ é aplicável por analogia a imóveis particulares situados em outras regiões do Distrito Federal, desde que possível a correta delimitação territorial do lote e se trate de bem de natureza particular.

2. O protesto judicial genérico com citação por edital, sem prévia tentativa de individualização dos ocupantes quando esta era possível, não interrompe a prescrição aquisitiva, por não configurar oposição efetiva e qualificada à posse.

3. A pretensão de revaloração da prova para extrair conclusão diversa daquela a que chegou o Tribunal de origem encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno 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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA59640010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 14:40:51
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 7785ea3f-4a02-46f4-b876-bade1459c1cb

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.
Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59640010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 14:40:51
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 7785ea3f-4a02-46f4-b876-bade1459c1cb

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2223374 - DF (2025/0260409-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS	:	MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
		MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
		FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
AGRAVADO	:	ASSEMBLEIA DE DEUS BETEL COLORADO
ADVOGADOS	:	MARCOS CRISTIANO CARINHANHA CASTRO - DF033953
		PAULA MONTEIRO DO NASCIMENTO SILVA - DF037912

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA COMO MATÉRIA DE DEFESA. TEMA 1.025/STJ. APLICAÇÃO ANALÓGICA AUTORIZADA. PROTESTO JUDICIAL GENÉRICO. CITAÇÃO POR EDITAL SEM PRÉVIA TENTATIVA DE INTIMAÇÃO PESSOAL. INEFICÁCIA INTERRUPTIVA DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. SÚMULA N. 83/STJ. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. A *ratio decidendi* do Tema 1.025/STJ é aplicável por analogia a imóveis particulares situados em outras regiões do Distrito Federal, desde que possível a correta delimitação territorial do lote e se trate de bem de natureza particular.
2. O protesto judicial genérico com citação por edital, sem prévia tentativa de individualização dos ocupantes quando esta era possível, não interrompe a prescrição aquisitiva, por não configurar oposição efetiva e qualificada à posse.
3. A pretensão de revaloração da prova para extrair conclusão diversa daquela a que chegou o Tribunal de origem encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A contra decisão monocrática de minha relatoria (fls. 2.044-2.052) que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Documento eletrônico VDA59319055 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 16:01:01
Código de Controle do Documento: 7795dd91-6966-46c8-9283-2bae8385708b

O recurso especial foi interposto contra acórdão da Primeira Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado (fls. 1.669-1.670):

> APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. DEFESA. USUCAPIÃO. SÚMULA Nº 237, STF. IMÓVEL IRREGULAR. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO. IRDR Nº 8, TJDFT E TEMA Nº 1.025, STJ. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. PRAZO PREVISTO EM LEI. ART. 1.238, PARÁGRAFO ÚNICO, CC. OBRAS E SERVIÇOS DE CARÁTER PRODUTIVO. 10 (DEZ) ANOS. POSSE MANSA E PACÍFICA. CONFIGURADA. PROTESTOS JUDICIAIS. INEFICÁCIA. PROTESTO EM FACE DE TERCEIROS. PROTESTO GENÉRICO. CITAÇÃO POR EDITAL INJUSTIFICADA. REQUISITOS PREENCHIDOS. USUCAPIÃO RECONHECIDA. RECURSO DA RÉ CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO DA AUTORA PREJUDICADO.
>
> 1. A usucapião é meio originário de aquisição da propriedade, prevista nos arts. 1.238 a 1.244 do Código Civil, que se consuma com o exercício de posse com *animus domini* sobre o bem, sem interrupção nem oposição do proprietário registral, pelo prazo previsto em lei.
>
> 2. É pacífica a possibilidade de alegação de usucapião como matéria de defesa em ação reivindicatória, com o fim de elidir a pretensão do autor, conforme a Súmula nº 237 do STF: "O usucapião pode ser arguido em defesa".
>
> 3. É possível a aquisição por usucapião de imóvel particular irregularmente ocupado, mesmo sem parcelamento ou individualização da matrícula. Aplicação por analogia dos precedentes no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 8 do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e no Tema Repetitivo nº 1.025 do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes.
>
> 3.1. O acolhimento da exceção de usucapião em sede de defesa não implica em regularização fundiária por via transversa, por ter efeitos limitados ao litígio entre o usucapiente e o proprietário registral do imóvel, não tendo efeitos *erga omnes* em face do Poder Público ou de terceiros, que são próprios da ação de usucapião.
>
> 4. Segundo o art. 1.238, parágrafo único do Código Civil, o prazo de usucapião extraordinária é de 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.
>
> 4.1. No caso dos autos, o imóvel é utilizado para realização de cultos e outras atividades religiosas, cujo livre exercício é constitucionalmente protegido (art. 5º, VI, CF), além do desempenho de trabalhos sociais, de modo que deve ser reconhecido o caráter produtivo da ocupação do imóvel, em

Documento eletrônico VDA59319055 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 16:01:01
Código de Controle do Documento: 7795dd91-6966-46c8-9283-2bae8385708b

face do atendimento à função social da propriedade, sendo devida a aplicação do parágrafo único do art. 1.238.
5. O protesto judicial promovido por quem não era o proprietário do bem em face de terceiro estranho à cadeia possessória não tem eficácia em face do autêntico possuidor do bem.
6. A formulação de protesto inteiramente genérico, quando era possível a individualização do possuidor do bem, com uso de intimação por edital sem qualquer fundamento adequado nem prévia tentativa de intimação pessoal, não é apta a fazer cessar a posse mansa e pacífica do possuidor. Precedentes.
7. Demonstrado o preenchimento dos requisitos para a aquisição originária do imóvel por usucapião extraordinária, com o exercício da posse com *animus domini* e sem interrupção nem oposição pelo prazo previsto em lei, deve ser julgada improcedente a ação reivindicatória.
8. Recurso da ré conhecido e provido. Sentença reformada. Recurso da autora prejudicado.

Os embargos de declaração opostos pela URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A foram rejeitados (fls. 1.775-1.776).

Nas razões do agravo interno (fls. 2.056-2.064), a agravante sustenta que a decisão deve ser reformada, pois: (1) a aplicação do Tema 1.025/STJ ao caso concreto exige *distinguishing*, uma vez que o precedente é restrito ao Setor Tradicional de Planaltina e a ocupação na Fazenda Paranoazinho decorre de parcelamento ilegal do solo e grilagem, não de ocupação consolidada pelo Poder Público; (2) houve violação dos arts. 726, 256 e 257 do CPC e dos arts. 1.238, 1.244, c/c o art. 202, II, do Código Civil, pois os protestos judiciais de 2000 e 2008, diante da natureza multitudinária da ocupação (mais de 20 mil pessoas), teriam eficácia interruptiva da prescrição aquisitiva; e (3) é necessária a revaloração da prova, porque os protestos judiciais, ainda que não interruptivos, comprovariam a oposição do proprietário, afastando a mansidão da posse. Pleiteia o provimento do agravo interno para dar provimento ao recurso especial e julgar procedente a ação reivindicatória.

Devidamente intimada, a agravada ASSEMBLEIA DE DEUS BETEL COLORADO apresentou contraminuta (fls. 2.070-2.089) sustentando: (1) preliminar de não conhecimento por violação da Súmula n. 182/STJ, sob o argumento de que o agravo não impugnou especificamente os fundamentos da decisão agravada; e (2) no mérito, a conformidade da decisão com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ), a aplicação analógica autorizada do Tema 1.025/STJ e a ineficácia de protestos judiciais genéricos para interromper a prescrição aquisitiva.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA59319055 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 16:01:01
Código de Controle do Documento: 7795dd91-6966-46c8-9283-2bae8385708b

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Trata-se de agravo interno interposto por URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A contra decisão monocrática que negou provimento ao seu recurso especial.

Na origem, a agravante ajuizou ação reivindicatória contra a ASSEMBLEIA DE DEUS BETEL COLORADO. A ré arguiu usucapião extraordinária como matéria de defesa, com fundamento na Súmula n. 237/STF. A sentença de primeiro grau julgou procedente a ação reivindicatória. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, contudo, reformou a sentença e reconheceu a usucapião extraordinária com base no art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil, por considerar que o imóvel é utilizado para cultos e atividades sociais, configurando ocupação de caráter produtivo. O TJDFT aplicou analogicamente o Tema 1.025/STJ e afastou a eficácia interruptiva dos protestos judiciais realizados em 2000 e 2008, por serem genéricos e sem individualização dos ocupantes. O recurso especial da agravante foi improvido monocraticamente, dando origem ao presente agravo interno.

(I) <u>Admissibilidade</u>

A agravada arguiu, em contraminuta, a preliminar de não conhecimento do agravo interno por violação da Súmula n. 182/STJ, sustentando que a agravante não teria impugnado especificamente os fundamentos da decisão monocrática.

A preliminar não merece acolhimento.

A Súmula n. 182/STJ consagra o entendimento de que é inviável o agravo que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada.

As razões do agravo interno (fls. 2.057-2.064) impugnam expressamente cada um dos três fundamentos da decisão monocrática. A agravante dedica tópicos específicos para: (a) sustentar a necessidade de *distinguishing* do Tema 1.025/STJ, refutando a conclusão da decisão agravada sobre a aplicação analógica do precedente; (b) defender a eficácia interruptiva dos protestos judiciais, contrapondo-se ao fundamento de que os protestos genéricos não interrompem a prescrição aquisitiva; e (c) postular a revaloração da prova, impugnando a aplicação das Súmulas n. 83/STJ e n. 7/STJ.

Não se verifica, portanto, a ausência de impugnação específica que a Súmula n. 182/STJ exige para o não conhecimento. O agravo interno dialoga diretamente com a *ratio decidendi* da decisão monocrática, enfrentando cada fundamento adotado, ainda que para reiterar teses já rejeitadas. O inconformismo da parte com o conteúdo da decisão não se confunde com a falta de impugnação específica.

Rejeito, assim, a preliminar e conheço do agravo interno.

(II) <u>Mérito — Aplicação analógica do Tema 1.025/STJ</u>

Documento eletrônico VDA59319055 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 16:01:01
Código de Controle do Documento: 7795dd91-6966-46c8-9283-2bae8385708b

A agravante sustenta que o TJDFT violou o art. 985 do CPC ao aplicar analogicamente a tese firmada no Tema 1.025/STJ à Fazenda Paranoazinho. Argumenta que o precedente é restrito ao Setor Tradicional de Planaltina e que a ocupação na área litigiosa decorre de parcelamento ilegal do solo e grilagem, características que distinguiriam o caso do paradigma julgado pela Segunda Seção.

A tese não procede.

O Tema 1.025/STJ, julgado no 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. A *ratio decidendi* do precedente, contudo, transcende a delimitação geográfica do enunciado. O fundamento determinante reside na distinção entre a dimensão jurídica da propriedade e a dimensão urbanística da ocupação: o reconhecimento da prescrição aquisitiva declara situação de fato consolidada no tempo, sem impedir a implementação futura de políticas públicas de desenvolvimento urbano ou a regularização administrativa da área. A irregularidade urbanística não constitui óbice ao reconhecimento da usucapião entre particulares.

A jurisprudência deste Tribunal admite a aplicação da mesma *ratio decidendi* a outras regiões do Distrito Federal, desde que seja possível a correta delimitação territorial do lote em discussão e se trate de bem de natureza particular. A decisão agravada já indicou esse entendimento ao transcrever o AgInt no REsp n. 2.107.480/DF, da Terceira Turma, e o AgInt no REsp n. 2.045.604/DF, também da Terceira Turma, que confirmam a viabilidade da extensão do precedente a casos análogos em outras localidades.

A delimitação territorial mencionada no Tema 1.025/STJ diz respeito à eficácia vinculante do precedente, que de fato se restringe aos imóveis do Setor Tradicional de Planaltina. A aplicação analógica da *ratio decidendi*, porém, é técnica de integração que não se confunde com a eficácia vinculante do julgamento de casos repetitivos. O TJDFT não aplicou o Tema 1.025/STJ como precedente qualificado de observância obrigatória, mas valeu-se do seu fundamento determinante para resolver questão jurídica similar: **a possibilidade de usucapião de imóvel particular em loteamento irregular.**

A distinção fática invocada pela agravante também não convence. O fato de a ocupação na Fazenda Paranoazinho decorrer de parcelamento ilegal, e não de ocupação promovida pelo Poder Público como em Planaltina, não afasta a premissa central do precedente. A *ratio* do Tema 1.025/STJ é precisamente a de que a ausência de regularidade urbanística não impede a aquisição originária da propriedade por usucapião. Se a ocupação promovida pelo próprio Poder Público não impede a usucapião, com maior

Documento eletrônico VDA59319055 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 16:01:01
Código de Controle do Documento: 7795dd91-6966-46c8-9283-2bae8385708b

razão a ocupação decorrente de parcelamento ilegal também não constitui óbice. Em ambos os casos, trata-se de imóvel particular cuja irregularidade urbanística não retira a natureza de coisa hábil à prescrição aquisitiva.

O acórdão do TJDFT constatou, com base no conjunto probatório, dois elementos essenciais: a possibilidade de delimitação territorial do lote ocupado pela agravada e a natureza particular do bem. Essas premissas fáticas são insindicáveis nesta instância, por força da Súmula n. 7/STJ. A pretensão da agravante de rever tais conclusões demandaria o reexame de fatos e provas, providência incompatível com a via do recurso especial.

A decisão agravada, portanto, está em harmonia com a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Não se verifica, desse modo, violação do art. 985 do CPC. O TJDFT não desrespeitou a eficácia vinculante do precedente, nem aplicou tese jurídica a caso sem identidade de questão de direito. Ao contrário, extraiu o fundamento determinante do julgado paradigma e o aplicou a situação fática que apresenta a mesma questão jurídica central: a possibilidade de reconhecimento de usucapião sobre imóvel particular em loteamento irregular, quando possível a delimitação territorial do lote. A decisão agravada deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos também quanto a este ponto.

(III) <u>Mérito — Protestos judiciais, interrupção da prescrição e oposição à posse</u>

A agravante sustenta que os protestos judiciais ajuizados pelo espólio de José Cândido de Souza em 2000 e 2008 teriam eficácia interruptiva da prescrição aquisitiva. Argumenta que, diante da natureza multitudinária da ocupação na Fazenda Paranoazinho (mais de 20 mil pessoas), a citação por edital seria o único meio viável para resguardar o direito de propriedade. Defende, ainda, que os protestos, ainda que não interruptivos, comprovariam a oposição do proprietário, afastando a mansidão da posse.

O TJDFT, ao analisar o acervo probatório, fixou premissa fática que não pode ser revista nesta instância. O Tribunal de origem consignou que os protestos realizados foram inteiramente genéricos e não promoveram a individualização dos ocupantes, embora as diligências nos autos permitissem identificar dezenas de pessoas, inclusive a própria agravada (fls. 1.672 e 1.683). O acórdão recorrido também registrou que os protestos foram dirigidos a pessoas estranhas à cadeia possessória. Essas conclusões, extraídas da prova dos autos, são insindicáveis em recurso especial, por força da Súmula n. 7/STJ.

O protesto judicial, para produzir efeito interruptivo da prescrição aquisitiva, exige oposição dirigida especificamente contra quem exerce a posse. O art. 202, II, do Código Civil estabelece o protesto como causa interruptiva da prescrição, enquanto o

Documento eletrônico VDA59319055 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 16:01:01
Código de Controle do Documento: 7795dd91-6966-46c8-9283-2bae8385708b

art. 1.244 do mesmo Código estende ao possuidor o regime das causas interruptivas, exigindo que a oposição alcance efetivamente a pessoa do possuidor para que produza efeitos sobre a prescrição aquisitiva.

A citação por edital, por sua vez, é medida excepcional. O art. 256 do Código de Processo Civil autoriza a via editalícia apenas quando o citando for desconhecido, incerto ou estiver em local ignorado, incerto ou inacessível. O art. 257 do CPC, complementarmente, exige a afirmação do autor ou certidão do oficial atestando as circunstâncias autorizadoras, além de publicação do edital com os requisitos legais. O art. 726 do CPC, aplicável ao protesto judicial, condiciona a divulgação por edital à demonstração de que a medida é fundada e necessária ao resguardo do direito.

No caso concreto, o TJDFT constatou que a citação por edital foi utilizada sem o preenchimento desses requisitos. Os protestos foram dirigidos genericamente a todos os ocupantes de vasta área de terras, sem prévia tentativa de intimação pessoal dos possuidores identificáveis. A agravada, por exemplo, foi identificada nas diligências da própria ação principal, o que evidencia que a individualização era viável e que a via editalícia foi empregada sem a justificativa adequada exigida pela lei processual.

Este Tribunal já enfrentou controvérsia idêntica envolvendo a mesma região da Fazenda Paranoazinho. No julgamento do REsp n. 2.039.524/DF, a Quarta Turma, sob a relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, fixou tese específica sobre o tema:

> 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

Documento eletrônico VDA59319055 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 16:01:01
Código de Controle do Documento: 7795dd91-6966-46c8-9283-2bae8385708b

> DISCUSSÃO 5. Há duas questões em discussão: (i) saber 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.)

A tese firmada nesse precedente aplica-se com exatidão ao caso presente. Se as diligências na ação principal permitiram identificar ocupantes específicos, inclusive a agravada, a opção pela via editalícia genérica sem prévia tentativa de intimação pessoal descaracteriza a oposição qualificada que o ordenamento jurídico exige para interromper a prescrição aquisitiva. O TJDFT, ao afastar a eficácia interruptiva dos protestos, aplicou corretamente essa orientação, o que atrai novamente a Súmula n. 83/STJ.

A existência de ocupação multitudinária, por si só, não justifica a dispensa de individualização. Entre os milhares de ocupantes da Fazenda Paranoazinho, dezenas eram perfeitamente identificáveis, tanto que a agravada foi localizada e citada na ação reivindicatória. A via editalícia sem esgotamento das diligências de localização pessoal não atende aos requisitos dos arts. 256 e 257 do CPC, nem configura a oposição efetiva exigida pelo art. 202, II, do Código Civil. O dado relevante não é o número total de

Documento eletrônico VDA59319055 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 16:01:01
Código de Controle do Documento: 7795dd91-6966-46c8-9283-2bae8385708b

ocupantes, mas a viabilidade concreta de individualização de ao menos parte deles, constatada pelo TJDFT com base nas provas dos autos.

A pretensão de revaloração da prova também não socorre a agravante. O TJDFT já valorou os protestos judiciais como elementos probatórios e concluiu que não configuram oposição eficaz à posse. O Tribunal de origem examinou o conjunto da prova e formou seu convencimento sobre a mansidão e pacificidade da posse exercida pela agravada. A agravante pretende que os protestos, ainda que não interruptivos, sejam considerados como prova da oposição do proprietário, suficiente para afastar a mansidão da posse. Essa pretensão demanda o reexame do acervo probatório para extrair conclusão diversa daquela a que chegou o Tribunal de origem, providência incompatível com a Súmula n. 7/STJ.

A decisão agravada, portanto, deve ser mantida também quanto a este ponto.

Em conclusão, o agravo interno não trouxe argumentos jurídicos capazes de infirmar os fundamentos da decisão monocrática. As razões recursais veiculam o inconformismo da agravante com o resultado desfavorável do julgamento, sem demonstrar erro na aplicação do direito. A decisão agravada está em harmonia com a jurisprudência consolidada deste Tribunal: aplicou corretamente a *ratio decidendi* do Tema 1.025/STJ, observou o entendimento pacífico sobre a ineficácia interruptiva de protestos judiciais genéricos e respeitou os limites de cognição do recurso especial.

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA59319055 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 16:01:01
Código de Controle do Documento: 7795dd91-6966-46c8-9283-2bae8385708b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.223.374 / DF

Número Registro: 2025/0260409-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07033266820228070006 7033266820228070006

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

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
	FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
RECORRIDO	: ASSEMBLEIA DE DEUS BETEL COLORADO
ADVOGADOS	: MARCOS CRISTIANO CARINHANHA CASTRO - DF033953
	PAULA MONTEIRO DO NASCIMENTO SILVA - DF037912

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS	: MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
	MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
	FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
AGRAVADO	: ASSEMBLEIA DE DEUS BETEL COLORADO
ADVOGADOS	: MARCOS CRISTIANO CARINHANHA CASTRO - DF033953

Documento eletrônico VDA59611388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:04:05
Código de Controle do Documento: 4e33571e-ad6c-4267-8808-9415922d78f0

PAULA MONTEIRO DO NASCIMENTO SILVA - DF037912

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59611388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:04:05
Código de Controle do Documento: 4e33571e-ad6c-4267-8808-9415922d78f0