



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2223693 - AL (2025/0263117-9)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : ELAISSE RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE ALAGOAS
RECORRIDO : MUNICÍPIO DE MACEIÓ
PROCURADOR : LUIZ PAULO REIS ARAÚJO - AL007222

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO DE IMÓVEL SITUADO EM ÁREA VERDE. BEM PÚBLICO. INSUSCETIBILIDADE DE USUCAPIÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas que negou provimento à apelação em ação de usucapião constitucional, mantendo a sentença de improcedência do pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva de imóvel situado em área verde no Município de Maceió/AL, sob o argumento de que o imóvel usucapiendo é bem público, insuscetível de usucapião, conforme os artigos 183, § 3º, da Constituição Federal e 102 do Código Civil.
2. A recorrente alegou omissão no acórdão quanto à ausência de registro imobiliário do imóvel em nome do município, sustentando que tal ausência afastaria a presunção de legitimidade dos documentos apresentados pela municipalidade.
3. O Tribunal de origem rejeitou os embargos de declaração e reafirmou a presunção de legitimidade dos documentos públicos apresentados pelo município, que indicam a natureza pública do imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a ausência de registro imobiliário do imóvel em nome do município afasta a presunção de legitimidade e veracidade dos documentos públicos apresentados, que indicam a natureza pública do imóvel situado em área verde.
5. Saber se é possível o reconhecimento da usucapião de imóvel situado em área verde, considerado bem público, à luz das disposições constitucionais e infraconstitucionais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Os documentos públicos apresentados pelo município gozam de presunção de legitimidade e veracidade, conforme jurisprudência consolidada do STJ, sendo necessário prova inequívoca para afastar tal presunção.

7. A ausência de registro imobiliário do imóvel em nome do município não afasta a presunção de legitimidade dos documentos públicos que indicam a natureza pública do imóvel.

8. A Constituição Federal, por meio de seus artigos 183, § 3º, e 191, parágrafo único, bem como do artigo 102 do Código Civil, veda expressamente a aquisição de bens públicos por usucapião.

9. A jurisprudência do STJ e do STF é pacífica no sentido de que bens públicos, incluindo áreas verdes e de preservação permanente, são insuscetíveis de usucapião, conforme a Súmula 340 do STF.

10. No caso concreto, o imóvel usucapiendo está situado em área verde, sendo considerado bem público insuscetível de usucapião, conforme os documentos públicos apresentados pelo Município.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial conhecido em parte, na parte conhecida, 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 03/12/2025 a 09/12/2025, 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 e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2223693 - AL (2025/0263117-9)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : ELAISSE RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE ALAGOAS
RECORRIDO : MUNICÍPIO DE MACEIÓ
PROCURADOR : LUIZ PAULO REIS ARAÚJO - AL007222

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO DE IMÓVEL SITUADO EM ÁREA VERDE. BEM PÚBLICO. INSUSCETIBILIDADE DE USUCAPIÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas que negou provimento à apelação em ação de usucapião constitucional, mantendo a sentença de improcedência do pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva de imóvel situado em área verde no Município de Maceió/AL, sob o argumento de que o imóvel usucapiendo é bem público, insuscetível de usucapião, conforme os artigos 183, § 3º, da Constituição Federal e 102 do Código Civil.
2. A recorrente alegou omissão no acórdão quanto à ausência de registro imobiliário do imóvel em nome do município, sustentando que tal ausência afastaria a presunção de legitimidade dos documentos apresentados pela municipalidade.
3. O Tribunal de origem rejeitou os embargos de declaração e reafirmou a presunção de legitimidade dos documentos públicos apresentados pelo município, que indicam a natureza pública do imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a ausência de registro imobiliário do imóvel em nome do município afasta a presunção de legitimidade e veracidade dos documentos públicos apresentados, que indicam a natureza pública do imóvel situado em área verde.

5. Saber se é possível o reconhecimento da usucapião de imóvel situado em área verde, considerado bem público, à luz das disposições constitucionais e infraconstitucionais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Os documentos públicos apresentados pelo município gozam de presunção de legitimidade e veracidade, conforme jurisprudência consolidada do STJ, sendo necessário prova inequívoca para afastar tal presunção.

7. A ausência de registro imobiliário do imóvel em nome do município não afasta a presunção de legitimidade dos documentos públicos que indicam a natureza pública do imóvel.

8. A Constituição Federal, por meio de seus artigos 183, § 3º, e 191, parágrafo único, bem como do artigo 102 do Código Civil, veda expressamente a aquisição de bens públicos por usucapião.

9. A jurisprudência do STJ e do STF é pacífica no sentido de que bens públicos, incluindo áreas verdes e de preservação permanente, são insuscetíveis de usucapião, conforme a Súmula 340 do STF.

10. No caso concreto, o imóvel usucapiendo está situado em área verde, sendo considerado bem público insuscetível de usucapião, conforme os documentos públicos apresentados pelo Município.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial conhecido em parte, na parte conhecida, improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por ELAISSE RIBEIRO DA SILVA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas assim ementado (fl. 348):

Apelação Cível. Direito Administrativo. Usucapião. Presunção de legalidade e veracidade dos documentos públicos. Documentos públicos que dão conta da natureza pública do imóvel usucapiendo. Presunções não afastadas pelo autor/recorrente. Usucapião. Domínio útil. Bem foreiro. Possibilidade. Exercício da posse sobre o imóvel em razão de contrato prévio de enfiteuse firmado junto ao ente público não demonstrado nos autos. Sentença de improcedência mantida. Recurso conhecido e não provido. Decisão unânime.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fl. 375).

A parte recorrente alega, preliminarmente, ofensa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

No mérito, sustenta que o acórdão regional contrariou as disposições contidas nos artigos 1.245 do Código Civil e 373, inciso I, do Código de Processo Civil, ao passo que aponta violação do artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Afirma, em síntese, que “a ausência de registro imobiliário do imóvel em nome do Município afasta a presunção de legitimidade e veracidade dos documentos apresentados pela municipalidade, sendo insuficientes para comprovar que o imóvel usucapiendo é bem público” (fl. 374).

Não foram apresentadas contrarrazões (fl. 465). Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fl. 467).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Recurso especial proveniente de ação de usucapião constitucional, em que a recorrente, Elaisse Ribeiro da Silva, objetiva o reconhecimento da prescrição aquisitiva de imóvel situado em área verde no Município de Maceió/AL. Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente, sob o argumento de que o imóvel usucapiendo é bem público, insuscetível de usucapião, conforme os artigos 183, § 3º, da Constituição Federal e 102 do Código Civil.

Interposta apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas negou provimento ao recurso, mantendo a sentença de improcedência, ao entender que os documentos apresentados pelo município, que indicam a natureza pública do imóvel, gozam de presunção de legitimidade e veracidade, e que a parte autora não se desincumbiu do ônus de provar a inveracidade de tais documentos.

A recorrente opôs embargos de declaração, alegando omissão quanto à ausência de registro imobiliário do imóvel em nome do município, mas o Tribunal local rejeitou os aclaratórios, reafirmando a presunção de legitimidade dos documentos públicos apresentados. Inconformada, a autora interpôs o presente recurso especial, alegando violação dos artigos 1.022, I, do CPC, 1.245 do Código Civil e 373, I, do CPC, sustentando que a ausência de registro imobiliário afasta a presunção de legitimidade dos documentos apresentados pelo município.

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, ao negar provimento à apelação, deixou claro que:

Compulsando os autos, vê-se que o documento público de fls. 221, lavrado pela Coordenadora de Mapeamento Temático da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente – SEDET, dá conta de que o imóvel usucapiendo é de natureza público e está situado na Área Verde 05. Assim, passo à fiel transcrição do inteiro teor do documento em referência:

Trata-se de ação de usucapião. De acordo com a as informações acostadas, o requerente demonstra interesse em um imóvel na Quadra 34, nº05, - confrontando pelo lado direito com a casa nº 06, pelo lado esquerdo com a casa nº 04 e pelos fundos com a grota Coixi Corrego - do Loteamento Terra de Antares I - Reg.: 390 - aprovado em 07 de julho de 1983, no bairro Antares. Informa-se que, de acordo com o parcelamento aprovado por esta municipalidade, a Quadra 34 é composta de apenas de 02 Lotes (Lote 01 e 02), e em torno dessa quadra é composto pela Área Verde 05 e por Área de Preservação, vide anexo. Acrescenta-se que o imóvel em questão está situado na Área Verde 05 do parcelamento supracitado, vide anexo. Acosta-se cópia do parcelamento aprovado.

Some-se a isso o fato de que, o documento subscrito pela Diretora de Informação e Geoprocessamento Territorial da SEDET também traz informes no sentido de que o imóvel em questão está situado em área pública (fls. 227).

Ciente desse panorama fático-processual, é importante se ter em mente que os documentos em referência gozam de

presunção de legitimidade e veracidade, prerrogativas estas que decorrem da fé pública a eles conferida.

Como decorrência desses atributos, os atos administrativos só poderão ter a sua presunção de legitimidade e veracidade afastados caso haja nos autos prova inequívoca de que foram praticados em desconformidade com a lei ou que os fatos alegados não são verdadeiros.

Em sendo assim, tais presunções resultam na inversão do ônus da prova, cabendo àquele que defende tese contrária à validade o documento público a comprovação de suas alegações.

Nesse sentido, é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DIREITO AMBIENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DESMATAMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535, II, DO CPC. ART. 405 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. AUTO DE INFRAÇÃO ADMINISTRATIVA. PRESUNÇÃO DE LEGALIDADE, LEGITIMIDADE E VERACIDADE DE DOCUMENTO PÚBLICO. HONORÁRIOS PERICIAIS. ART. 18 DA LEI 7.347/1985. IMPOSSIBILIDADE DE ADIANTAMENTO DE CUSTAS PELO AUTOR. 1. Trata-se, na origem, de Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público Federal contra os recorridos, objetivando condená-los a repararem o dano ambiental decorrente de corte ilegal de árvores nativas (araucária). 2. Consoante o art. 405 do CPC/2015, laudo, vistoria, relatório técnico, auto de infração, certidão, fotografia, vídeo, mapa, imagem de satélite, declaração e outros atos elaborados por agentes de qualquer órgão do Estado possuem presunção (relativa) de legalidade, legitimidade e veracidade, por se enquadrarem no conceito geral de documento público. Tal qualidade jurídica inverte o ônus da prova, sem impedir, por óbvio, a mais ampla sindicância judicial. Por outro lado, documento público ambiental, sobretudo auto de infração, não pode ser desconstituído por prova judicial inconclusiva,

dúbia, hesitante ou vaga, mais ainda quando realizada muito tempo após a ocorrência do comportamento de degradação do meio ambiente. 3. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o art. 18 da Lei 7.347/1985 é norma processual que expressamente afastou a necessidade de o legitimado extraordinário efetuar o adiantamento de custas e outras despesas processuais, para o ajuizamento de Ação Civil Pública. Precedentes. 4. Recurso Especial provido. (STJ - R Esp: 1284069 RS 2011/0224591-2, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 17/11/2016, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: D Je 28/08/2020)

.

Para além disso, a Constituição Federal, ao tratar sobre a política urbana e agrícola em seu art. 183, § 3º; e, art. 191, parágrafo único, prescreve, que "os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião".

Nesse mesmo sentido, ao dispor sobre bens públicos o Código Civil de 2002, em seu art. 102, estabelece que "os bens públicos não estão sujeitos a usucapião".

Corroborando as literais disposições normativas, vejamos o teor da Súmula nº 340 do Supremo Tribunal Federal:

Súmula nº 340 - Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

Por conseguinte, conforme vedações legais expressas, a res pública, seja urbana ou rural, não é passível de aquisição por usucapião, isto é, o domínio pleno de imóvel público não poderá adquirido por meio da posse ad usucapionem.

Contudo, é imprescindível ressaltar que a jurisprudência do STJ admite a usucapião do domínio útil de bem público sobre o qual tinha sido, anteriormente, instituída enfiteuse, pois, nesta circunstância, existe apenas a substituição do enfiteuta pelo usucapiente, não trazendo qualquer prejuízo ao Estado.

Nesse sentido:

Civil e processo civil. Recurso especial. Usucapião. Domínio público. Enfiteuse. - É possível reconhecer a usucapião do domínio útil de bem público sobre o qual tinha sido, anteriormente, instituída enfiteuse, pois, nesta circunstância, existe apenas a substituição do enfiteuta pelo usucapiente, não trazendo qualquer prejuízo ao Estado. Recurso especial não conhecido. (R Esp 575.572/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/09/2005, DJ 06/02/2006, p. 276). (Grifo nosso).

CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL FOREIRO. LOCALIZAÇÃO EM ÁREA DE FRONTEIRA. DOMÍNIO ÚTIL USUCAPÍVEL. I. Possível a usucapião do domínio útil de imóvel reconhecidamente foreiro, ainda que situado em área de fronteira. II. Recurso especial não conhecido. (R Esp n. 262.071/RS, relator Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 5/10/2006, DJ de 6/11/2006, p. 327). (Grifo nosso). USUCAPIÃO. DOMÍNIO ÚTIL REFERENTE A BEM PÚBLICO. IMÓVEL QUE ANTERIORMENTE JÁ ERA FOREIRO. ADMISSIBILIDADE. Admissível o usucapião quando o imóvel já era foreiro e a constituição da enfiteuse em favor do usucapiente se faz contra o particular até então enfiteuta e não contra a pessoa jurídica de direito público que continua na mesma situação em que se achava, ou seja, como nua-proprietária. Precedentes do STF e STJ. Recurso especial conhecido e provido. (R Esp 154.123/PE, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 04/05/1999, DJ 23/08/1999, p. 129). (Grifo nosso).

CIVIL E PROCESSUAL. ACÓRDÃO ESTADUAL. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. JULGAMENTO EXTRA PETITA NÃO CARACTERIZADO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AÇÃO INTENTADA CONTRA A TITULAR DO DOMÍNIO ÚTIL E A UNIÃO. IMÓVEL FOREIRO. MATÉRIA DE FATO. EXTINÇÃO DO PROCESSO EM RELAÇÃO À UNIÃO, POR INSUSCETÍVEL DE USUCAPIÃO BEM PÚBLICO. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO REGIONAL QUANTO

AO RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA SOBRE O DOMÍNIO ÚTIL. I. Não padece de nulidade o acórdão que enfrenta, suficientemente, as questões essenciais ao julgamento da lide, apenas que guardando conclusão contrária ao interesse da parte. II. Postulado na inicial o usucapião da propriedade plena do imóvel, o deferimento, pelo Tribunal Regional, da prescrição aquisitiva apenas sobre o domínio útil não constitui julgamento extra petita, por haver deferido apenas menos do que o pedido. III. Movida a ação de usucapião contra a União e a titular do domínio útil, e sendo impossível usucapir-se bem público, mas apenas o domínio útil do imóvel foreiro, a demanda há de ser extinta contra a recorrente, e procedente, unicamente, em relação à 2ª ré. IV. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido, para extinguir o feito em relação à União. (R Esp n. 507.798/RS, relator Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 16/3/2004, DJ de 3/5/2004, p. 171);

USUCAPIÃO. Honorários. Município. Imóvel foreiro. Domínio útil. Vitorioso o Município na defesa do seu domínio sobre imóvel foreiro, tanto que a sentença deferiu a usucapião apenas do domínio útil, apesar da resistência do autor, deve este ser condenado a pagar honorários ao patrono do Município, na forma do art. 20, § 4o, do CPC. Recurso conhecido e provido. (R Esp n. 287.882/RJ, relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 3/4/2001, DJ de 4/6/2001, p. 159). (Grifos nossos).

No caso dos autos, denota-se que a parte autora/apelante não comprovou o requisito substancial para a concessão da usucapião sobre o domínio útil do bem, qual seja, o exercício da posse sobre o imóvel em razão de contrato prévio de enfiteuse firmado junto ao ente público.

Para além disso, a jurisprudência pátria tem entendimento consolidado no sentido de que, as terras situadas em Área Florestal de Perservação Permanente e em área destinada a Área Verde são de domínio público municipal, não sujeitas à aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 , § 3º da CRFB/88 e da Súmula nº 340 do STF:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA. IMPOSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO. ACOLHIMENTO. LAUDO PERICIAL QUE ATESTOU QUE O IMÓVEL, OBJETO DE INVASÃO, SE ENCONTRA LOCALIZADO DENTRO DE ÁREA VERDE, QUE SE CONSTITUI EM BEM PÚBLICO. EXEGESE DO ART. 22 DA LEI N. 6.766/79. IMÓVEL INSUSCETÍVEL DE USUCAPIÃO. PRECEDENTES. SENTENÇA REFORMADA, PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO INAUGURAL. "Bens públicos, como são as áreas verdes de loteamentos destinadas ao ente municipal, são insuscetíveis de ocupação, posse ou usucapião por parte de particular. [...] É inarredável a impossibilidade de bens públicos, sejam de uso comum do povo, de uso especial ou dominicais, tornarem-se objeto de aquisição por usucapião, ex vi do disposto nos artigos 183, § 3º, e 191, da Constituição Federal, e 102 do Código Civil, e da Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal. (TJSC - Apelação Cível n. 0312358-93.2015.8.24.0020, de Criciúma. Rel. Des. Jaime Ramos, Terceira Câmara de Direito Público. Data do julgamento: 14.05.2019). RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-SC - APL: 00162832020088240020 Tribunal de Justiça de Santa Catarina 0016283-20.2008.8.24.0020, Relator: Bettina Maria Maresch de Moura, Data de Julgamento: 14/12/2021, Terceira Câmara de Direito Público). (Grifo nosso).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL REGISTRADO EM ÁREA VERDE. BEM PÚBLICO INSUSCETÍVEL DE USUCAPIÃO. RECURSO DESPROVIDO. I – Bens públicos, como são as áreas verdes de loteamentos destinadas ao ente municipal, são insuscetíveis de ocupação, posse ou usucapião por parte de particular, nos termos do art. 183 , § 3º e art. 191 da CF, art. 201 do CC e da Súmula n.º 340 do STF. II – Apelação conhecida e não provida. (TJ-AM - Apelação Cível: 0617918-89.2014.8.04.0001 Manaus, Relator: João de Jesus Abdala Simões, Data de Julgamento: 04/02/2022, Terceira Câmara Cível, Data de Publicação: 04/02/2022). (Grifo nosso).

No que se refere à alegação de cerceamento de defesa, todo o lastro documental colacionado aos autos, com ênfase para os atos de comunicação processual endereçados à Autora /Apelada, dão conta de que a esta foi oportunizada a produção de provas, bem como a manifestação acerca das alegações apresentadas pelo Réu/Apelado em sede de contrarrazões (fls. 180).

Por tais motivos, a manutenção da sentença de origem é medida que se impõe.

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Assim, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

A propósito, cito precedente:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. HASTA PÚBLICA. DESFAZIMENTO DA ARREMATACÃO DE IMÓVEL. ART. 903, §§ 1º E 2º, DO CPC. SÚMULA 283/STF.

1. A controvérsia gira em torno da validade da arrematação de um imóvel, cuja anulação foi determinada pelo Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. A Corte entendeu que houve remição da dívida. O recorrente, no entanto, sustenta que a remição foi intempestiva, realizada sem o depósito integral do valor devido e somente após a assinatura do auto de arrematação.

2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte estadual enfrenta, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.

3. A arrematação torna-se irretratável após a assinatura do auto, conforme dispõe o caput do art. 903 do CPC. No entanto, é possível seu desfazimento se forem comprovados vícios que se enquadrem nas hipóteses excepcionais previstas nos §§ 1º e 2º do referido artigo.

4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

5. A falta de cotejo analítico impede o acolhimento do recurso, pois não foi demonstrado em quais circunstâncias o caso confrontado e o aresto paradigma aplicaram diversamente o direito sobre a mesma situação fática.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 1.936.100/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 15/5/2025.)

No mesmo sentido, cito:REsp n. 2.139.824/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 29/4/2025;REsp n. 2.157.495/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 7/7/2025;REsp n. 2.083.153/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 26/6/2025; AREsp n. 2.313.358/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 30/6/2025.

A Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) dispõe que “não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão recorrido”.

Tal enunciado é aplicável aos recursos especiais interpostos com fundamento tanto na alínea “a” (violação de lei federal) quanto na alínea “c” (dissídio jurisprudencial) do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

No presente caso, o acórdão recorrido do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas negou provimento ao pedido de usucapião de imóvel situado em área verde, com base em fundamentos constitucionais e infraconstitucionais amplamente consolidados na jurisprudência do STJ.

A decisão do Tribunal de origem está em consonância com o entendimento pacífico de que bens públicos, incluindo áreas verdes e de preservação permanente, são insuscetíveis de usucapião, conforme os artigos 183, § 3º, da Constituição Federal e 102 do Código Civil.

A vedação à usucapião de bens públicos é absoluta, abrangendo bens de uso comum, de uso especial e dominicais, conforme reiteradamente decidido pelo STJ e pelo Supremo Tribunal Federal (STF).

Nesse sentido, a Súmula 340 do STF também reforça que “desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”.

A jurisprudência do STJ é firme e consolidada sobre o tema, como demonstram os precedentes abaixo destacados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMPROCEDÊNCIA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. BEM PÚBLICO. VEDAÇÃO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 183, § 3º, E 191, PARÁGRAFO ÚNICO, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 102 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 E SÚMULA 340/STF. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015 (SÚMULA 284/STF). ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 7º, 9º, 10 E 492, TODOS DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO (SÚMULAS 282 E 356 DO STF). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Aplica-se, na hipótese, o óbice da Súmula 284/STF.

2. Esta Corte de Justiça consagra orientação no sentido da necessidade de prequestionamento dos temas ventilados no recurso especial, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. A Constituição Federal, em seus artigos 183, § 3º, e 191, parágrafo único, estabelece expressamente que "Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião". O tema também é retratado no Código Civil de 2002, dispondo-se no art. 102 que "Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião". Nesse mesmo sentido, ainda sob a égide do Código Civil de 1916, o Supremo Tribunal Federal editou a Súmula 340, que dispõe: "Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião".

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.648.968/CE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 6/12/2024.)

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.
DIREITO ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO. TERRAS
DEVOLUTAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚM 619/STJ.**

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de não ser possível o usucapião de terras devolutas.

2. "A ocupação indevida de bem público configura mera detenção de natureza precária insuscetível de retenção ou indenização por acessões e benfeitorias" (Súm. 619/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.107.583/SP, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, julgado em 27/11/2024, DJEN de 2/12/2024.)

**DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO
AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO**

DE POSSE. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA. BEM PÚBLICO POR AFETAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. O entendimento consolidado no STJ é de que imóveis pertencentes a sociedades de economia mista, afetados à prestação de serviços públicos essenciais, possuem status de bem público, sendo insuscetíveis de usucapião, conforme Súmula 619 do STJ.

3. Tendo o tribunal de origem concluído que a perícia técnica apresentada demonstrou claramente que a área ocupada pelo agravante está inserida na faixa de segurança de 745 metros, confirmando a ocupação irregular, a alteração desse entendimento demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada pelo enunciado da Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.498.172/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024.)

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. TERRAS DEVOLUTAS. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte, a inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação de usucapião não induz presunção de que o imóvel seja público (terras devolutas), cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno.

3. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.790.277/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

No caso em análise, o acórdão recorrido está em perfeita harmonia com essa jurisprudência consolidada.

A decisão do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas fundamentou-se na presunção de legitimidade e veracidade dos documentos públicos apresentados pelo Município de Maceió, que indicam que o imóvel usucapiendo está situado em área verde, bem público insuscetível de usucapião. O acórdão destacou que a ausência de registro imobiliário específico não desqualifica a documentação pública apresentada, tampouco afasta a conclusão de que o imóvel integra o patrimônio público.

Diante disso, o recurso especial interposto encontra óbice na Súmula 83/STJ, uma vez que a orientação do Tribunal de origem está em perfeita consonância com a jurisprudência consolidada do STJ.

Observa-se, por fim, que o acórdão recorrido embasou a decisão, ainda, em fundamento constitucional. Veja-se, que, no que se refere à política urbana e agrícola, o acórdão recorrido decidiu também com base em fundamento constitucional., veja-se:

[...] a Constituição Federal, ao tratar sobre a política urbana e agrícola em seu art. 183, § 3º; e, art. 191, parágrafo único, prescreve, que "os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (fl. 355).

Contudo, o recurso extraordinário não foi interposto, o que impede o exame do recurso especial, por força da incidência da Súmula n. 126 do STJ.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 15% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade da justiça concedida a autora.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.223.693 / AL

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0263117-9

Número de Origem:

00005530420098020001 000055304200980200012 001090005539 1090005539 5530420098020001
5530420098020001001090005539 55304200980200012

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ELAISSE RIBEIRO DA SILVA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE ALAGOAS

RECORRIDO : MUNICÍPIO DE MACEIÓ

PROCURADOR : LUIZ PAULO REIS ARAÚJO - AL007222

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO
ESPECIAL (CONSTITUCIONAL)

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, 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 e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025