



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2224033 - DF(2025/0267882-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS : MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
JÚLIO CÉSAR SILVA DOS SANTOS - DF058106
FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
BARBARA DOS REIS CHAVES RORIZ - DF052472
GIOVANNA COSTA PASSOS - DF065468
RECORRIDO : MILENE PERPETUO - ESPÓLIO
REPR. POR : CRISTIAN RICARDO PERPETUO FERREIRA -
INVENTARIANTE
ADVOGADA : MARIA OLIMPIA DA COSTA - DF001305

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. TEMA REPETITIVO N. 1.025/STJ. APLICABILIDADE EM CASOS ANÁLOGOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. *"A ratio decidendi do REsp n. 1.818.564/DF(Tema 1.025/STJ) aplica-se a hipóteses análogas, não se limitando ao Setor Tradicional de Planaltina/DF, quando possível delimitar o lote e examinar os requisitos legais"* (AgInt no AREsp n. 2.386.992/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026).
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos(Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

4. Recurso parcialmente conhecido e 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 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 18 de maio de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2224033 - DF(2025/0267882-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
ADVOGADOS : MARIA EUGENIA CABRAL DE PAULA MACHADO - DF022720
MANOEL WALTER VERAS ALVES FILHO - DF026630
JÚLIO CÉSAR SILVA DOS SANTOS - DF058106
FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706
BARBARA DOS REIS CHAVES RORIZ - DF052472
GIOVANNA COSTA PASSOS - DF065468
RECORRIDO : MILENE PERPETUO - ESPÓLIO
REPR. POR : CRISTIAN RICARDO PERPETUO FERREIRA -
INVENTARIANTE
ADVOGADA : MARIA OLIMPIA DA COSTA - DF001305

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. TEMA REPETITIVO N. 1.025/STJ. APLICABILIDADE EM CASOS ANÁLOGOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. *"A ratio decidendi do REsp n. 1.818.564/DF(Tema 1.025/STJ) aplica-se a hipóteses análogas, não se limitando ao Setor Tradicional de Planaltina/DF, quando possível delimitar o lote e examinar os requisitos legais"* (AglInt no AREsp n. 2.386.992/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026).
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos(Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

4. Recurso parcialmente conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A, fundamentado no art. 105, III, “a”, da CF, contra acórdão assim ementado (fls. 1.232-1.233):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. DEFESA. USUCAPIÃO. SÚMULA Nº 237, STF. IMÓVEL IRREGULAR. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO. IRDR Nº 8, TJDF e TEMA Nº 1.025, STJ. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. PRAZO PREVISTO EM LEI. ART. 550, CC/16. 20 (VINTE) ANOS. POSSE MANSA E PACÍFICA. CONFIGURADA. PROTESTOS JUDICIAIS. INEFICÁCIA. PROTESTO EM FACE DE TERCEIROS. PROTESTO GENÉRICO. CITAÇÃO POR EDITAL INJUSTIFICADA. REQUISITOS PREENCHIDOS. USUCAPIÃO RECONHECIDA. RECURSOS CONHECIDOS. PROVIDO O RECURSO DA RÉ. PREJUDICADO O RECURSO DA AUTORA. SENTENÇA REFORMADA.

1. 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”.

2. 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. Nos casos em que a posse do imóvel se iniciou antes do início da vigência do Código Civil de 2002, é necessário observar a regra de direito intertemporal prevista no art. 2.028 do presente Código Civil, segundo a qual “Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.”

4. Segundo o art. 550 do Código Civil de 1916, a usucapião extraordinária depende do exercício da posse sobre imóvel com animus domini, sem interrupção nem oposição, pelo prazo de 20 (vinte anos).

5. 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, deve ser julgada improcedente a ação reivindicatória.

8. Recursos conhecidos. Provido o recurso da ré e prejudicado o recurso da autora. Sentença reformada.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 1.316-1.328).

Em suas razões (fls. 1.346-1.361), a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 1.022, II, do CPC, aduzindo negativa de prestação jurisdicional sob o argumento de que *"o Tribunal de origem ignorou solenemente os efeitos dos Protestos Judiciais interpostos pelos proprietários que indiscutivelmente interrompem a prescrição aquisitiva como também provam a oposição dos proprietários frente a ocupação de todos os moradores da 'Fazenda Paranoazinho'"* (fl. 1.350);

(ii) art. 985 do CPC, defendendo a inaplicabilidade do Tema Repetitivo n. 1.025/STJ, pois *"a matéria afetada pelo STJ nos autos do REsp nº 1.818.564-DF, recentemente julgado pela Segunda Seção, não versa sobre idêntica questão de direito travada nestes autos, condição sine qua non para a sua aplicação"* (fl. 1.354); e

(iii) arts. 256, 257 e 726 do CPC e 202, II, 1.238 e 1.244 do CC, sustentando a validade e eficácia dos protestos judiciais promovidos *"com o fim precípua de interromper a prescrição aquisitiva"* (fl. 1.357). Acrescenta que *"os protestos judiciais, além de se prestarem a interromper o prazo prescricional, são provas irrefutáveis da oposição dos proprietários, não havendo que se falar, portanto, em posse mansa e pacífica"* (fl. 1.359).

Contrarrazões apresentadas (fls. 1.376-1.388).

O recurso foi admitido na origem (fls. 1.393-1.396).

É o relatório.

VOTO

Inexiste afronta ao art. 1.022, II, do CPC quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

Em relação aos efeitos dos protestos judiciais apontados pela parte recorrente, o Tribunal de origem assim se manifestou (fls. 1.260-1.264):

A autora alega que a posse não foi mansa e pacífica, pois teriam sido realizados três protestos judiciais, em outubro de 1986, junho de 2000 e outubro de 2008, manifestando sua oposição à posse da ré.

De início, ressalte-se que o ato referente a junho de 2000 (ID 119653404) não foi um protesto judicial, mas uma notificação judicial em face do Secretário de Assuntos Fundiários do Distrito Federal, não tendo qualquer relevância para a aferição da mansidão da posse da ré.

Assim, houve apenas dois protestos: em primeiro lugar, o protesto judicial ajuizado em 23 de outubro de 1986 (ID 119651493), o qual possui data anterior ao início da posse da ré e, portanto, não é válido para o fim almejado. Em segundo lugar, houve o protesto judicial ajuizado em 8 de outubro de 2008 (ID 119653407) pelo espólio de José Cândido de Souza em face de *"todos os ocupantes do imóvel denominado 'Fazenda Paranoazinho'"*

”, sem qualquer individualização, com intimação por edital publicado em jornais em 29 e 30 de outubro de 2008.

Contudo, inexistente demonstração de qualquer motivo apto a ensejar a formulação do protesto inteiramente genérico, quando era possível a individualização do destinatário, nem há fundamento adequado para justificar o uso da intimação por edital, feita sem prévia tentativa de intimação pessoal.

Assim, ambos os protestos devem ser considerados inteiramente ineficazes no caso em comento.

[...]

Em suma, restou comprovado que a ré exerceu a posse do imóvel com *animus domini* sem interrupção nem oposição, desde 1992, restando consumado ainda em 2012 o prazo de prescrição aquisitiva de 20 (vinte) anos previsto no art. 550 do Código Civil de 1916.

Assim, não se constata os vícios alegados.

Quanto à aplicabilidade do Tema Repetitivo n. 1.025/STJ, a Corte estadual entendeu que (fls. 1.253-1.255):

[...] o reconhecimento da usucapião extraordinária independe de regularização fundiária do imóvel, haja vista sua natureza meramente declaratória e ser forma de aquisição originária da propriedade.

No Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) nº 8, o presente Tribunal de Justiça consignou a possibilidade de aquisição por usucapião de imóveis particulares não regularizados. [...]

[...]

O entendimento foi mantido pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema Repetitivo nº 1.025:

[...]

Embora a tese faça referência expressa aos imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, esta também pode ser aplicada, por analogia, a casos similares de imóveis situados em outras regiões, desde que seja possível a adequada delimitação territorial do lote objeto de discussão. [...]

No ponto, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, segundo a qual "*a ratio decidendi do REsp n. 1.818.564/DF(Tema 1.025/STJ) aplica-se a hipóteses análogas, não se limitando ao Setor Tradicional de Planaltina/DF, quando possível delimitar o lote e examinar os requisitos legais*" (AgInt no AREsp n. 2.386.992/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. MATÉRIA DE DEFESA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. ÁREA SITUADA EM LOTEAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

2. A Segunda Seção desta Corte de Uniformização perfilha o entendimento de que a pendência do processo de regularização urbanística não impede a aquisição da propriedade por meio da usucapião.

3. 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) .

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.107.480/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

No caso concreto, quanto ao preenchimento dos requisitos da prescrição aquisitiva, a Justiça local consignou que (fls. 1.258-1.264):

Conforme se verifica da Certidão de Casamento com averbação de divórcio de ID 63079138, a ré Milene Perpétuo foi casada com a pessoa de Eugenio Consoli no período de 17/09/1988 a 14/06/1999.

No contrato de Cessão de Direito de Posse de ID 63079143, observa-se que a pessoa de Ariston Santana Teles, em conjunto com sua cônjuge, transferiu os direitos de posse do imóvel objeto do litígio a Eugenio Consoli na data de 25/07/1992. Referida data marca o termo inicial da posse da apelante.

Dessa forma, considerando que a posse da ré iniciou-se em 1992, necessário utilizar-se o prazo para usucapião previsto no Código Civil de 1916, em atenção à regra de transição do art. 2.028 do Código Civil vigente [...]

Logo, necessário entender que a ré precisaria demonstrar a posse ininterrupta pelo prazo de 20 (vinte) anos para a aquisição do direito, o que corresponderia ao ano de 2012, tal qual estabeleceu o art. 550 do CC/16. [...]

[...]

Para comprovar a posse mansa e pacífica pelo período alegado, a ré também acostou Ação de Divórcio Consensual, no ano de 1998, em que o referido imóvel foi partilhado e ficou sob a posse da ré Milene (ID 63079141), nota fiscal de serviço de perfuração de um poço artesiano no ano de 1999 (ID 63079149), conta de energia elétrica no nome do ex-cônjuge datada do ano de 2000 (ID 63079144) e pedido de revisão de lançamento de IPTU no ano de 2015 (ID 63079145).

Ademais, foram colhidos em audiência (ata no ID 63079186) o depoimento pessoal do representante do espólio da ré (vídeo no ID 63079181 e 63079182), que afirma que a falecida residia continuamente no imóvel desde 1989, com transferência da posse em 1992, até seu falecimento, em 2019, oportunidade em que o imóvel passou aos seus filhos; o depoimento da testemunha Ivan Cavalcante Souza (ID 63079183 e 63079184), que afirmou que conheceu a ré falecida em 1997, ocasião em que esta já residia no imóvel e ali permaneceu até seu falecimento; da testemunha Carlos Lomanto Ferreira dos Santos (ID 63079179), que afirmou que desde quando chegou ao local em 1992 a ré já residia no imóvel e lá permaneceu até seu falecimento em 2019 ; e da testemunha Deiza Celia Bonfim (ID 63079180), que afirmou que a ré morou no imóvel de 1992 até seu falecimento.

Todo o conjunto probatório carreado aos autos corrobora a afirmação da ré de residir no imóvel desde 1992, não havendo nenhuma prova que infirme a veracidade das suas alegações.

Deste modo, reputo suficientemente provado que a ré reside no imóvel desde 1992.

A autora alega que a posse não foi mansa e pacífica, pois teriam sido realizados três protestos judiciais, em outubro de 1986, junho de 2000 e outubro de 2008, manifestando sua oposição à posse da ré.

De início, ressalte-se que o ato referente a junho de 2000 (ID 119653404) não foi um protesto judicial, mas uma notificação judicial em face do Secretário de Assuntos Fundiários do Distrito Federal, não tendo qualquer relevância para a aferição da mansidão da posse da ré.

Assim, houve apenas dois protestos: em primeiro lugar, o protesto judicial ajuizado em 23 de outubro de 1986 (ID 119651493), o qual possui data anterior ao início da posse da ré e, portanto, não é válido para o fim almejado. Em segundo lugar, houve o protesto judicial ajuizado em 8 de outubro de 2008 (ID 119653407) pelo espólio de José Cândido de Souza em face de “*todos os ocupantes do imóvel denominado ‘Fazenda Paranoazinho’*”, sem qualquer individualização, com intimação por edital publicado em jornais em 29 e 30 de outubro de 2008.

Contudo, inexistente demonstração de qualquer motivo apto a ensejar a formulação do protesto inteiramente genérico, quando era possível a individualização do destinatário, nem há fundamento adequado para justificar o uso da intimação por edital, feita sem prévia tentativa de intimação pessoal.

Assim, ambos os protestos devem ser considerados inteiramente ineficazes no caso em comento.

[...]

Em suma, restou comprovado que a ré exerceu a posse do imóvel com *animus domini* sem interrupção nem oposição, desde 1992, restando consumado ainda em 2012 o prazo de prescrição aquisitiva de 20 (vinte) anos previsto no art. 550 do Código Civil de 1916.

Desse modo, deve ser acolhida a exceção de usucapião suscitada em defesa e julgada improcedente a ação reivindicatória.

Nesse contexto, rever a conclusão do acórdão — inclusive acerca da ineficácia dos protestos judiciais para fins de afastar a posse mansa e ininterrupta, tendo em vista a inexistência de motivo apto a ensejar a formulação do protesto genérico, a possibilidade de identificação pessoal dos ocupantes e a ausência de fundamento adequado para o uso da intimação por edital —, demandaria incursão no campo fático-probatório, providência vedada na via especial, conforme a Súmula n. 7/STJ.

Ante o exposto, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.224.033 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0267882-2

Número de Origem:

07033084720228070006 7033084720228070006

Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

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

JÚLIO CÉSAR SILVA DOS SANTOS - DF058106

GIOVANNA COSTA PASSOS - DF065468

FRANCIELLY DA SILVA RIBEIRO QUEIROZ - DF051706

RECORRIDO : MILENE PERPETUO - ESPÓLIO

REPR. POR : CRISTIAN RICARDO PERPETUO FERREIRA - INVENTARIANTE

ADVOGADA : MARIA OLIMPIA DA COSTA - DF001305

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de maio de 2026