



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3073282 - SC (2025/0394939-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ZENESIO VIEIRA
AGRAVANTE : ZELIA DA ROSA VIEIRA
ADVOGADOS : MARINA RAMOS ALVES - SC060758
MAYARA COSTA DE SOUTO - SC045660
AGRAVADO : VLADIMIR FERNANDES VARGAS
AGRAVADO : SABRINA PACHECO FREGNANI
ADVOGADOS : HENRIQUE LAPA LUNARDI - SC031413
MILENA CORREA DE MELO - SC042813

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. JUSTO TÍTULO. CONTRATO NÃO REGISTRADO FIRMADO POR TERCEIRO, COM CLÁUSULA RESOLUTÓRIA E CONDIÇÃO DE QUITAÇÃO INTEGRAL. AUSÊNCIA DE LEGÍTIMA EXPECTATIVA DE AQUISIÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de usucapião.
2. A questão recursal consiste em examinar se estão preenchidos os requisitos da usucapião e se há dissídio acerca da interpretação do art. 1.243 do CC acerca da soma das posses.
3. Revisar as conclusões sobre a ausência de justo título para a usucapião, a necessidade de quitação integral do contrato, a incidência da cláusula resolutória expressa e a inexistência de legítima expectativa de aquisição da propriedade exigiria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.
4. Inadmitido o especial pela alínea a do art. 105, III, da CF, fica prejudicado o dissídio jurisprudencial sobre os mesmos dispositivos e teses jurídicas.
5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3073282 - SC (2025/0394939-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ZENESIO VIEIRA
AGRAVANTE : ZELIA DA ROSA VIEIRA
ADVOGADOS : MARINA RAMOS ALVES - SC060758
MAYARA COSTA DE SOUTO - SC045660
AGRAVADO : VLADIMIR FERNANDES VARGAS
AGRAVADO : SABRINA PACHECO FREGNANI
ADVOGADOS : HENRIQUE LAPA LUNARDI - SC031413
MILENA CORREA DE MELO - SC042813

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. JUSTO TÍTULO. CONTRATO NÃO REGISTRADO FIRMADO POR TERCEIRO, COM CLÁUSULA RESOLUTÓRIA E CONDIÇÃO DE QUITAÇÃO INTEGRAL. AUSÊNCIA DE LEGÍTIMA EXPECTATIVA DE AQUISIÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de usucapião.
2. A questão recursal consiste em examinar se estão preenchidos os requisitos da usucapião e se há dissídio acerca da interpretação do art. 1.243 do CC acerca da soma das posses.
3. Revisar as conclusões sobre a ausência de justo título para a usucapião, a necessidade de quitação integral do contrato, a incidência da cláusula resolutória expressa e a inexistência de legítima expectativa de aquisição da propriedade exigiria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.
4. Inadmitido o especial pela alínea *a* do art. 105, III, da CF, fica prejudicado o dissídio jurisprudencial sobre os mesmos dispositivos e teses jurídicas.
5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ZENESIO VIEIRA e ZELIA DA ROSA VIEIRA (ZENESIO e ZELIA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DOS AUTORES. ALMEJADA A PROCEDÊNCIA DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA. REJEIÇÃO. DEMANDA QUE PRESSUPÕE O EXERCÍCIO DE POSSE MANSÁ, PACÍFICA, SEM OPOSIÇÃO E COM ÂNIMO DE DOMÍNIO PELO TEMPO NECESSÁRIO, ALÉM DE JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ. REQUISITOS INSATISFEITOS. CONJUNTO PROBATÓRIO AMEALHADO INSUFICIENTE PARA DEMONSTRAR A EXISTÊNCIA DE JUSTO TÍTULO. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA FIRMADO POR TERCEIRO, E NÃO PELOS AUTORES, CONTENDO CLÁUSULA RESOLUTÓRIA. ALEGAÇÃO DE POSSE DERIVADA DA CONDIÇÃO DE SUCESSORES DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA QUITAÇÃO DO PREÇO ACERTADO ENTRE OS PACTUANTES. ADEMAIS, REQUISITO TEMPORAL DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA NÃO CARACTERIZADO. HIPÓTESE EM QUE, ANTES DE ALCANÇAR O PERÍODO EXIGIDO, HOVE A INTERRUPÇÃO DO CURSO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA EM RAZÃO DE AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE AJUIZADA EM DESFAVOR DOS AUTORES. IMPROCEDÊNCIA INAFASTÁVEL. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO DA VERBA ARBITRADA NA ORIGEM EM ATENÇÃO AO DISPOSTO NO ART. 85, § 11, DO CPC, TODAVIA, SUSPENSA A EXIGIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: Apelação Cível interposta contra sentença que julgou improcedente pedido de usucapião de área de aproximadamente 200m² situada na zona urbana do município de Tubarão-SC.

II. Questão em Discussão:

Há uma questão em discussão: verificar se estão preenchidos os requisitos para a usucapião.

III. Razões de Decidir:

1. A usucapião ordinária exige posse mansa, pacífica, ininterrupta, com animus domini, justo título e boa-fé por 10 anos (art. 1.242 do CC).

2. O contrato apresentado não configura justo título, pois contém cláusula resolutória e não houve comprovação de quitação.

3. O título não foi firmado em nome dos autores, tampouco houve cessão válida de direitos.

4. A prova testemunhal não supre a ausência de documento hábil para fins de usucapião ordinária.

5. A ação de imissão na posse ajuizada pelos proprietários registrais em desfavor dos autores interrompeu a prescrição aquisitiva, inviabilizando a usucapião extraordinária.

IV. Dispositivo e Tese:

Recurso conhecido e desprovido.

Teses firmadas: (i) o justo título para fins de usucapião ordinária deve ser firmado em nome do possuidor ou validamente transferido; (ii) a cláusula resolutória em contrato de compra e venda impede sua qualificação como justo título quando não houver comprovação de quitação; e (iii) a oposição à posse, por meio de ação judicial, interrompe o prazo da prescrição aquisitiva. (e-STJ, fls. 647/648)

Nas razões do agravo, ZENESIO E ZELIA apontaram **(1)** não incidência do óbice da Súmula 7/STJ, por tratar-se de matéria de direito; e **(2)** necessidade de admissão do recurso por dissídio jurisprudencial quanto aos arts. 1.242 e 1.243 do CC.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 693-702).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, ZENESIO e ZELIA sustentaram **(1)** violação dos arts. 1.242 e 1.243 do Código Civil, sob o argumento de que foram preenchidos os requisitos da usucapião, com posse contínua, incontestada, exercida com *animus domini*, justo título e boa-fé, admitindo-se, ainda, a soma da posse do antecessor (*accessio possessionis*); **(2)** que contratos não registrados podem ser considerados como justo título e que a ausência de quitação integral não descaracteriza a posse *ad usucapionem*; e **(3)** a existência de dissídio jurisprudencial sobre o conceito de justo título e a aplicação do art. 1.243 do CC (e-STJ, fls. 680/681).

(1) Dos requisitos da usucapião

(2) Dos contratos não registrados

(3) Do dissídio jurisprudencial

ZENESIO e ZELIA alegaram, em síntese, **(1)** ofensa aos arts. 1.242 e 1.243 do Código Civil, sob o fundamento de que estariam preenchidos os requisitos da usucapião, notadamente posse contínua e incontestada, exercida com *animus domini*, justo título e boa-fé, admitida, ainda, a soma da posse do antecessor (*accessio possessionis*); e **(2)** que contratos desprovidos de registro podem ser reconhecidos como justo título, bem como que a ausência de quitação integral não afasta a caracterização da posse *ad usucapionem*; e **(3)** a existência de dissídio jurisprudencial quanto ao conceito de justo título e à aplicação do art. 1.243 do CC.

Sobre o tema, o TJSC consignou que o reconhecimento da usucapião exige o preenchimento dos requisitos legais, notadamente posse contínua, incontestada e exercida com *animus domini*, admitindo-se, inclusive, a soma da posse dos antecessores, nos termos do art. 1.243 do Código Civil.

Todavia, no caso, concluiu que, ainda que se admitisse o exercício da posse desde 2009, não resultou demonstrada a existência de justo título apto a amparar a pretensão de usucapião ordinária. Destacou que o contrato de compra e venda apresentado estava condicionado à quitação integral do preço e continha cláusula resolutória expressa em caso de inadimplemento, circunstâncias que afastariam sua caracterização como justo título.

Ressaltou, ainda, que o referido contrato foi firmado em nome de terceiro, e não dos autores, inexistindo demonstração de que lhes tivesse sido transferida legítima expectativa de aquisição da propriedade, conforme transcrição a seguir:

No que toca à usucapião, que é modo de aquisição originária da propriedade, entre as modalidades existentes no ordenamento jurídico, há três elementos que necessariamente devem estar preenchidos para o reconhecimento do domínio, são eles: animus domini, inexistência de oposição à posse e posse ininterrupta por um determinado período de tempo.

Pode-se, ainda, somar a posse do atual possuidor àquele de seus antecessores para contagem do tempo exigido, conforme viabiliza o art. 1.243 do Código Civil.

Outrossim, a decisão que declara a prescrição aquisitiva reconhece um direito já existente com a posse ad usucapionem, desde que preenchidos os requisitos da usucapião àquele que conferiu sentido ao direito e/ou atribuiu utilidade à propriedade, cumprindo, assim, a sua função social. Desse modo, frise-se que, embora a sentença contenha conteúdo decisório, é certo que possui caráter eminentemente declaratório.

[...]

Quanto aos pedidos formulados em razões recursais, primando-se pela satisfação dos princípios da celeridade, eficiência e economia processual, tão estimados na atual sistemática processual, e sem prejuízo da fundamentação complementar que será tecida, adota-se como razões de decidir a bem elaborada sentença a quo da lavra do juiz Antonio Carlos Angelo, da qual se extrai, por significativo, o excerto (evento 421, SENT1 - autos de origem):

Como se infere claramente, a usucapião ordinária reclama a comprovação do exercício da posse incontestada pelo período de 10 anos e, também, a demonstração da existência de justo título e boa-fé.

E fixadas essas premissas, necessárias à introdução do tema em debate, vislumbro, pelo detido compulsar dos autos e da legislação aplicável à espécie, que o pedido formulado pelos autores não comporta acolhimento.

Com efeito, mesmo que se admita como verdadeira a alegação dos autores de que exercem a posse do imóvel desde o ano de 2009, ainda assim não seria possível reconhecer o implemento da prescrição aquisitiva.

Isso porque os autores não demonstraram que o exercício de referida posse teve lastro em título, próprio e justo.

De fato, os autores aduzem que sua posse deriva da condição de sucessores do promissário comprador Fabrício Cardoso André, amparando tal alegação em um contrato de compra e venda por este(a) firmado (evento 1, INF17). Contudo, referido documento não se amolda ao conceito de justo título, vez que a regularidade da posse nele transferida está condicionada à quitação integral do preço ajustado. A existência de cláusula resolutória

expressa, com efeito, prevendo a rescisão automática do contrato em caso de inadimplemento, sem necessidade de notificação prévia, fragiliza a condição do título e impede que ele seja considerado justo para fins de usucapião, sobretudo porque os autores não comprovaram, aliás, sequer mencionaram na exordial, que exigiram do primitivo promissário comprador provas da quitação do preço acertado com o(a) requerido Vladimir — promissário vendedor.

De mais a mais, ainda que se admitisse a validade do contrato como justo título, o que se faz apenas por argumentação, não se pode ignorar que este foi firmado em favor de Fabrício Cardoso André, e não em prol dos autores. A usucapião ordinária exige que o justo título seja aquele que confere ao possuidor a legítima expectativa de aquisição da propriedade, ou seja, um título que tenha sido firmado em seu nome ou que lhe tenha sido validamente transferido (e-STJ, fls. 640/642)

Assim, rever as conclusões sobre a ausência de justo título para a usucapião, a necessidade de quitação integral do contrato, a incidência da cláusula resolutória expressa e a inexistência de legítima expectativa de aquisição da propriedade exigiria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.

Por fim, a inadmissão do recurso especial com fundamento na alínea “a” do permissivo constitucional, em razão dos óbices sumulares, impede a apreciação do dissídio jurisprudencial previsto na alínea c, relativo aos mesmos dispositivos legais e teses jurídicas (AREsp n. 2.843.089/RN, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026).

Assim, o recurso não merece que dele se conheça.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de ZENESIO e ZELIA, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.073.282 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0394939-1

Número de Origem:
03019988920198240075 3019988920198240075

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ZENESIO VIEIRA

AGRAVANTE : ZELIA DA ROSA VIEIRA

ADVOGADOS : MAYARA COSTA DE SOUTO - SC045660

MARINA RAMOS ALVES - SC060758

AGRAVADO : VLADIMIR FERNANDES VARGAS

AGRAVADO : SABRINA PACHECO FREGNANI

ADVOGADOS : HENRIQUE LAPA LUNARDI - SC031413

MILENA CORREA DE MELO - SC042813

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO
ORDINÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026