



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3099159 - SP (2025/0425374-5)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE	: MARIA E LOURDES BOLZAN AMARAL
ADVOGADO	: MARCIO RICARDO DE SOUZA - SP291333
AGRAVADO	: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO	: JOÃO THOMAZ PRAZERES GONDIM - SP270757
AGRAVADO	: MARIO EDUARDO DE SOUZA
AGRAVADO	: DANIEL MENEGUESSO COSTA
AGRAVADO	: OSMAR HERREIRA
AGRAVADO	: RUTE ELAINE GOMES MARINHO
AGRAVADO	: CARLOS NOBORU FURUHASHI
AGRAVADO	: APARECIDA DOS SANTOS TAKAHASHI
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
AGRAVADO	: MARIA DE FATIMA SOARES DE SOUZA
AGRAVADO	: MAIARA SOARES DE SOUZA
AGRAVADO	: MAISA SOARES DE SOUZA
ADVOGADO	: GUSTAVO HENRIQUE BRITO VIOLLINI - SP424490
AGRAVADO	: MUNICÍPIO DE IRAPURU
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRAZO REDUZIDO. POSSE-TRABALHO. ADJUDICAÇÃO JUDICIAL. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. DECISÃO SURPRESA. PROVIMENTO. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Não configura negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, embora contrário aos interesses da parte, apresenta fundamentação suficiente ao deslinde da controvérsia.

2. Caracteriza decisão surpresa, em violação dos arts. 9º e 10 do CPC, o acórdão de apelação que, sem prévia oitiva das partes, afasta premissa fática incontroversa fixada na sentença, e não impugnada pelos réus em recurso próprio, alterando o fundamento da improcedência.

3. O termo inicial da prescrição aquisitiva é o do exercício da posse *ad usucapionem*. A adjudicação judicial considera-se perfeita e

acabada com a lavratura e assinatura do auto pelo juiz (art. 877, §1º, do CPC), sendo o registro subsequente ato de natureza publicitária, sem eficácia constitutiva para fins de contagem do prazo prescricional.

4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3099159 - SP(2025/0425374-5)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE	: MARIA E LOURDES BOLZAN AMARAL
ADVOGADO	: MARCIO RICARDO DE SOUZA - SP291333
AGRAVADO	: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO	: JOÃO THOMAZ PRAZERES GONDIM - SP270757
AGRAVADO	: MARIO EDUARDO DE SOUZA
AGRAVADO	: DANIEL MENEGUESSO COSTA
AGRAVADO	: OSMAR HERREIRA
AGRAVADO	: RUTE ELAINE GOMES MARINHO
AGRAVADO	: CARLOS NOBORU FURUHASHI
AGRAVADO	: APARECIDA DOS SANTOS TAKAHASHI
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
AGRAVADO	: MARIA DE FATIMA SOARES DE SOUZA
AGRAVADO	: MAIARA SOARES DE SOUZA
AGRAVADO	: MAISA SOARES DE SOUZA
ADVOGADO	: GUSTAVO HENRIQUE BRITO VIOLLINI - SP424490
AGRAVADO	: MUNICÍPIO DE IRAPURU
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRAZO REDUZIDO. POSSE-TRABALHO. ADJUDICAÇÃO JUDICIAL. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. DECISÃO SURPRESA. PROVIMENTO. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Não configura negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, embora contrário aos interesses da parte, apresenta fundamentação suficiente ao deslinde da controvérsia.
2. Caracteriza decisão surpresa, em violação dos arts. 9º e 10 do CPC, o acórdão de apelação que, sem prévia oitiva das partes, afasta premissa fática incontroversa fixada na sentença, e não impugnada pelos réus em recurso próprio, alterando o fundamento da improcedência.

3. O termo inicial da prescrição aquisitiva é o do exercício da posse *ad usucapionem*. A adjudicação judicial considera-se perfeita e acabada com a lavratura e assinatura do auto pelo juiz (art. 877, §1º, do CPC), sendo o registro subsequente ato de natureza publicitária, sem eficácia constitutiva para fins de contagem do prazo prescricional.
4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARIA DE LOURDES BOLZAN AMARAL (MARIA) contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, do Desembargador HERALDO DE OLIVEIRA SILVA (e-STJ, fls. 1.811 a 1.814).

No recurso especial interposto, com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, MARIA apontou violação dos arts. **(1)** 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, alegando negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão foi omissos acerca da tese de que o período aquisitivo já havia transitado em julgado por falta de recurso dos réus; **(2)** 9º e 10 do Código de Processo Civil, sustentando a nulidade por decisão surpresa, visto que o Tribunal de Justiça de São Paulo alterou o fundamento da improcedência sem oitiva das partes; **(3)** 502 a 508 do Código de Processo Civil, alegando ofensa à coisa julgada material e preclusão sobre o capítulo da sentença que reconheceu o lapso de 10 anos; e **(4)** 189 e 1.238 do Código Civil, além do art. 877 do Código de Processo Civil, sustentando que o termo inicial da usucapião deve ser a data da adjudicação perfeita (2007) e não o seu registro (2020).

As contrarrazões e contraminuta foram apresentadas por MARIA DE FÁTIMA SOARES DE SOUZA, MAIARA SOARES DE SOUZA e MAÍSA SOARES DE SOUZA (MARIA DE FÁTIMA e outras) (e-STJ, fls. 1.803-1.809 e 2.010-2.013). MARIA DE FÁTIMA e outras sustentam, preliminarmente, o óbice da Súmula 7/STJ e a ausência de prequestionamento. No mérito, alegam que a posse de MARIA é viciada por calotes e má-fé, afirmando que a litigiosidade da execução trabalhista e a posterior adjudicação impedem a configuração de posse mansa e pacífica. Argumentam ainda a impossibilidade de usucapião entre condôminos, já que a autora detém 50% do imóvel e omitiu tal condição para evitar a configuração do condomínio.

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 em preliminar de nulidade, mas comporta acolhimento no mérito.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

De início, afasto a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

O Tribunal de Justiça de São Paulo enfrentou as questões centrais da lide, apresentando fundamentos que considerou suficientes para justificar a improcedência do pedido.

O acórdão abordou expressamente o marco inicial da prescrição aquisitiva e a relevância do registro imobiliário para esse fim, conforme se observa na fundamentação que divergiu da sentença.

Conforme constou no acórdão recorrido:

[...]

Até o registro da carta de adjudicação em fevereiro de 2020 (p. 53), a própria parte autora era quem detinha a propriedade da fração sobre a qual recaiu o pedido de declaração de usucapião extraordinária, com prazo reduzido de 10 anos.

Sendo assim, o exercício de posse suscitado na exordial (p. 1/27) não configurou oposição ao direito de propriedade da parte requerida, o que inviabilizou a configuração da prescrição aquisitiva.

[...]

Prazo da prescrição aquisitiva da fração ideal pertencente à ré, portanto, que somente poderia se iniciar após referida adjudicação

[...]

(e-STJ, fls. 1.726 a 1.731).

Desta feita, a rejeição dos embargos de declaração, nesse contexto, não configura omissão ou deficiência de fundamentação, mas apenas a manutenção de um entendimento contrário à pretensão da parte, o que não autoriza a anulação por violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Conforme tem decidido esta Corte Superior:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO MANDADO DE SEGURANÇA. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO DE NOVO JULGAMENTO DA CAUSA. NÃO CABIMENTO. CONDENAÇÃO EM LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CERTIFICAÇÃO DO TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Os embargos de declaração, recurso de natureza integrativa destinado a sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material, são incabíveis quando a parte embargante pretende apenas a obtenção de efeitos infringentes.

2. As apontadas omissões configuram insurgência meritória, não aceitação da fundamentação exposta, e não omissão propriamente dita.

3. *Em vez da caracterização de alguma falha no julgado, os embargos ora em análise se propõem a alterá-lo em razão da discordância com a fundamentação apresentada.*

4. *Fixação de multa por litigância no má-fé no valor de dois salários mínimos, nos termos dos arts. 80, inciso VII, e 81 do CPC, em razão da caracterização dos embargos declaratórios manifestamente protelatórios. Embargos de declaração rejeitados.*

(STJ - EDcl nos EDcl no AgInt nos EDcl na Rcl: 43759 RS 2022/0225824-0, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 15/8/2023, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 18/8/2023)

O fato de a decisão não corresponder à expectativa da parte não a torna omissa ou carente de fundamentação.

(2) Da suposta contradição sobre a cronologia dos fatos

Quanto ao mérito recursal, assiste razão à MARIA sobre a violação dos arts. 9º e 10 do Código de Processo Civil.

A sentença proferida pelo Juízo da 1ª vara de Pacaembu foi categórica ao afirmar que a posse do imóvel por MARIA é inconteste e que o prazo estabelecido no art. 1.238 do Código Civil foi preenchido, fixando como marco a adjudicação ocorrida no processo trabalhista em 2007 (e-STJ, fls. 1.668 a 1.675). A improcedência naquela instância se deu exclusivamente pela falta de pacificidade.

No julgamento da apelação, a fundamentação foi alterada substancialmente, decidindo que o prazo da prescrição aquisitiva somente iniciou após o registro da carta de adjudicação em 2020 (e-STJ, fls. 1.726 a 1.731).

Essa alteração abrupta de um fundamento que era favorável à MARIA, na sentença, sem que os réus tivessem apelado desse ponto, configura a chamada decisão surpresa. O tribunal paulista deveria ter intimado as partes para se manifestarem sobre essa nova tese jurídica (o registro como termo inicial), especialmente porque o contraditório recursal estava limitado à pacificidade da posse.

Conforme tem decidido esta Corte Superior:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. NATUREZA JURÍDICA DE ACORDO. DECISÃO SURPRESA. VIOLAÇÃO AO CONTRADITÓRIO. RECURSO PROVIDO.

1. *Cumprimento de sentença ajuizado contra seguradora para cobrança de honorários sucumbenciais, sob alegação de que a seguradora assumiu responsabilidade pelo pagamento em acordo homologado com o autor da ação principal.*

2. *Sentença acolheu a impugnação da seguradora e extinguiu o cumprimento de sentença, fundamentando que o título executivo judicial não estabeleceu obrigação direta da seguradora em favor do advogado dos réus.*

3. *Acórdão manteve a sentença, reconhecendo responsabilidade subsidiária da seguradora, aplicando por analogia o benefício de ordem previsto no art. 808 do Código Civil, próprio do contrato de fiança.*
4. *Embargos de declaração foram rejeitados sob o fundamento de inexistência de omissão ou contradição.*
5. *Recurso especial alegou violação aos arts. 7º, 9º, 10, 489, 1º, IV, e 1.022 do CPC, e ao art. 818 do Código Civil, sustentando decisão surpresa, ausência de enfrentamento de argumentos relevantes e inadequação da aplicação do benefício de ordem.*
6. *A questão em discussão consiste em saber se o acordo firmado pela seguradora configura responsabilidade direta e integral ou subsidiária, e se a aplicação das regras do contrato de fiança, por analogia, sem prévio contraditório, caracteriza decisão surpresa.*
7. *A aplicação das regras do contrato de fiança por analogia, sem prévia oportunidade de manifestação das partes, viola o princípio da vedação à decisão surpresa, consagrado nos arts. 7º, 9º e 10 do CPC.*
8. *O contraditório exige participação efetiva das partes na construção da decisão judicial, especialmente quando o julgador pretende aplicar fundamento jurídico não ventilado no curso do processo.*
9. *A caracterização da natureza jurídica do acordo firmado pela seguradora demanda análise específica das cláusulas contratuais e das características do instrumento, não sendo adequado aplicar analogia com o contrato de fiança sem exame detalhado.*
10. *A omissão do tribunal de origem quanto ao enfrentamento das teses centrais da controvérsia compromete a higidez do julgamento e configura violação aos arts. 489, 1º, IV, e 1.022 do CPC.*
11. *Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.*
(AREsp n. 2.876.704/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 29/10/2025.)

(3) Da alienação, das decisões preclusas e do mero inconformismo da parte

No que tange ao direito material, o acórdão recorrido divergiu da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

O cerne da questão é se a inércia do novo proprietário em registrar a carta de adjudicação impede o início da contagem do prazo para usucapião extraordinária por parte do antigo dono que permanece no imóvel.

Nos termos do art. 877, § 1º, I, do Código de Processo Civil, a adjudicação considera-se perfeita e acabada com a lavratura e a assinatura do auto pelo juiz. É nesse momento que ocorre a transferência do domínio sob o aspecto jurídico-processual. O registro no cartório de imóveis, embora necessário para a eficácia contra terceiros e para o poder de disposição, não é o fato gerador da lesão ao direito de propriedade para fins de prescrição aquisitiva.

A prescrição pune a inércia. Se MARIA permaneceu no imóvel exercendo posse exclusiva, realizando obras e pagando tributos desde 2007, a lesão ao direito de

MARIA DE FÁTIMA e outras ocorreu no momento em que estas, detendo o título judicial (carta de adjudicação), deixaram de exercer os atos de posse ou de oposição.

Como bem destacado por esta Terceira Turma, no julgamento do REsp 1.795.982, o direito deve prestigiar a segurança jurídica. Mais especificamente, no REsp 1.837.425/PR, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, cujas razões adoto como reforço:

[...]

O termo inicial da prescrição aquisitiva é o do exercício da posse ad usucapionem, e não da ciência do titular do imóvel quanto a eventual irregularidade da posse, devendo ser afastada a aplicação da teoria da actio nata em seu viés subjetivo.

[...]

(REsp n. 1.837.425/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/6/2023, DJe de 22/6/2023.)

Portanto, o entendimento do tribunal PAULISTA de que o prazo só corre do registro afronta o art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil. A prescrição aquisitiva flui a partir da posse qualificada pós-expropriação. No caso concreto, os requisitos da posse-trabalho estão demonstrados, pois a autora MARIA estabeleceu no imóvel sua moradia habitual e comprovou a realização de obras e melhorias significativas, justificando a aplicação do prazo reduzido de 10 anos. Como a carta de adjudicação foi expedida em 2007 e a ação proposta em 2020, o lapso temporal está satisfeito, cabendo ao tribunal paulista reapreciar exclusivamente a pacificidade da posse, que foi afastada na sentença apenas em razão da tramitação da execução trabalhista.

A propósito:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA EM SEDE DE DEFESA. IMÓVEL LOCALIZADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL AQUISITIVO. INÍCIO DA POSSE AD USUCAPIONEM. DESNECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PRÉVIA. ATENDIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. RECURSO PROVIDO.

1. Controvérsia central consiste na definição do marco temporal inicial para contagem do prazo da usucapião extraordinária de bem imóvel situado em parcelamento irregular do solo urbano: se coincide com o início da posse qualificada ou se depende da posterior regularização administrativa do loteamento perante o registro imobiliário.

2. Usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade imobiliária que se perfectibiliza mediante o preenchimento cumulativo dos requisitos legalmente estabelecidos: posse mansa, pacífica, ininterrupta, exercida com animus domini pelo lapso temporal previsto

em lei. Inadmissível condicionar seu reconhecimento a evento futuro e incerto, tal como a regularização administrativa do parcelamento do solo.

3. Irregularidade urbanística do loteamento não constitui óbice intransponível à aquisição do imóvel por usucapião, porquanto se trata de vício de natureza administrativa que não afeta o direito subjetivo do possuidor que satisfaz os pressupostos da prescrição aquisitiva. Marco inicial da contagem do prazo prescricional coincide com o dies a quo da posse exercida com intenção de dono.

4. Posse qualificada exercida para fins de moradia, em conformidade com a função social da propriedade, prevalece sobre a situação registral do imóvel quando demonstrados os requisitos da usucapião extraordinária.

5. Hipótese concreta em que a posse com animus domini exercida para fins residenciais desde setembro de 1998 ensejou o implemento do prazo decenal da usucapião extraordinária qualificada prevista no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil de 2002, considerada a regra de transição do art. 2.028 do mesmo diploma legal, antes mesmo da aquisição da propriedade registral pela empresa demandante e do ajuizamento da demanda reivindicatória.

6. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.943.726/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

Desta feita, não se trata de permitir o uso da usucapião para fraudar execuções, mas de reconhecer que, após a consolidação da expropriação, a inércia prolongada do credor/adjudicatário (no caso, mais de 12 anos sem registrar ou reivindicar a posse) permite a aquisição originária pelo possuidor que deu função social ao bem.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo e **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para anular o acórdão recorrido, reconhecendo que o prazo da prescrição aquisitiva iniciou-se com a expedição da carta de adjudicação em 2007, e determinar que o Tribunal de Justiça de São Paulo realize novo julgamento da apelação, enfrentando especificamente a questão da pacificidade da posse.

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, ambos do NCPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.099.159 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0425374-5

Número de Origem:
10004591820208260411

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Ministra Impedida

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA E LOURDES BOLZAN AMARAL
ADVOGADO : MARCIO RICARDO DE SOUZA - SP291333
AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO : JOÃO THOMAZ PRAZERES GONDIM - SP270757
AGRAVADO : MARIO EDUARDO DE SOUZA
AGRAVADO : DANIEL MENEGUESSO COSTA
AGRAVADO : OSMAR HERREIRA
AGRAVADO : RUTE ELAINE GOMES MARINHO
AGRAVADO : CARLOS NOBORU FURUHASHI
AGRAVADO : APARECIDA DOS SANTOS TAKAHASHI
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
AGRAVADO : MARIA DE FATIMA SOARES DE SOUZA
AGRAVADO : MAIARA SOARES DE SOUZA
AGRAVADO : MAISA SOARES DE SOUZA
ADVOGADO : GUSTAVO HENRIQUE BRITO VIOLLINI - SP424490

AGRAVADO : MUNICÍPIO DE IRAPURU

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026