SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3119962 - SP (2025/0466385-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MARCO ANTONIO QUILICI RABELO
ADVOGADO	:	CRISTIANO FRANCO BIANCHI - SP180557
AGRAVADO	:	RONALD GIMENEZ MENDO
ADVOGADOS	:	FERNANDO BRANDÃO ESCUDERO - SP303073
		MARCO ANTONIO BATISTA DE MOURA ZIEBARTH - SP296852
		JONATHAN CAVALCANTE OLIVEIRA - SP483047
		MURILO LOPES DE ALMEIDA - SP361970

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO NA POSSE. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. USUCAPIÃO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, incidência da Súmula n. 735 do STF e não demonstração analítica do dissídio nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil.
2. A controvérsia decorre de agravo de instrumento em ação de imissão na posse, no qual se indeferiu a tutela de urgência e se suspendeu o processo por prejudicialidade externa diante de usucapião previamente ajuizada, observando-se o prazo máximo do § 4º do art. 313 do Código de Processo Civil.
3. O Juízo de primeiro grau indeferiu a liminar de imissão na posse e determinou a suspensão do processo por prejudicialidade externa em razão de ação de usucapião anterior.
4. A Corte de origem manteve a decisão, negando provimento ao agravo de instrumento, com observação, e rejeitou os embargos de declaração por inexistência de omissão.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve omissão e falta de fundamentação no acórdão recorrido, por ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de

Documento eletrônico VDA60251089 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:12
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 611a0028-bfdd-497a-993b-ab08912e9862

Processo Civil; (ii) saber se incide o art. 54 da Lei n. 13.097/2015, à luz do princípio da concentração na matrícula; (iii) saber se os arts. 1204 e 1228 do Código Civil autorizam a imissão na posse diante do domínio registrado e posse indireta; (iv) saber se é cabível a suspensão com base no art. 313, V, *a*, do Código de Processo Civil por prejudicialidade externa com usucapião; (v) saber se o art. 524 do Código Civil impede a usucapião por inadimplência, ausência de animus domini, justo título e boa-fé; e (vi) saber se há divergência jurisprudencial apta ao conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, porque o acórdão dos embargos de declaração reconheceu inexistência de omissão e a Corte de origem decidiu de modo claro, objetivo e fundamentado os pontos relevantes da controvérsia.

7. Não há negativa de vigência ao art. 54 da Lei n. 13.097/2015, aos arts. 1204 e 1228 do Código Civil e ao art. 313, V, *a*, do Código de Processo Civil, pois a usucapião, como modo originário de aquisição da propriedade, constitui questão prejudicial que pode obstar a imissão na posse, justificando a suspensão do processo por prejudicialidade externa.

8. Incide a Súmula n. 284 do STF porque, na espécie, a alegada violação ao art. 524 do Código Civil apresenta deficiência de fundamentação, dissociada do conteúdo decisório do acórdão recorrido, relativamente ao ponto jurídico da suspensão por usucapião extraordinária.

9. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer, por ausência de cotejo analítico e de similitude fático-jurídica, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o acórdão enfrentou, de modo claro e suficiente, os pontos relevantes da controvérsia. 2. A usucapião, como forma originária de aquisição da propriedade, configura questão prejudicial que pode obstar a imissão na posse, legitimando a suspensão do processo com base no art. 313, V, a, do Código de Processo Civil. 3. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a alegada violação ao art. 524 do Código Civil se apresenta com deficiência de fundamentação, dissociada do conteúdo decisório do acórdão recorrido. 4. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem cotejo analítico e similitude fático-jurídica, conforme o art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e o art. 255, § 1º, do RISTJ."

Tese de julgamento. Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 85, § 11, 313, § 4º, V, *a*, 489, *caput*, § 1º, I, II, III, IV, V e VI, 1022, I e II, 1029, § 1º; CC, arts. 447, 524, 1204 e 1228; Lei n. 13.097/2015, art. 54; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA60251089 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:12
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 611a0028-bfdd-497a-993b-ab08912e9862

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60251089 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:12
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 611a0028-bfdd-497a-993b-ab08912e9862

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3119962 - SP (2025/0466385-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MARCO ANTONIO QUILICI RABELO
ADVOGADO	:	CRISTIANO FRANCO BIANCHI - SP180557
AGRAVADO	:	RONALD GIMENEZ MENDO
ADVOGADOS	:	FERNANDO BRANDÃO ESCUDERO - SP303073
		MARCO ANTONIO BATISTA DE MOURA ZIEBARTH - SP296852
		JONATHAN CAVALCANTE OLIVEIRA - SP483047
		MURILO LOPES DE ALMEIDA - SP361970

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO NA POSSE. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. USUCAPIÃO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, incidência da Súmula n. 735 do STF e não demonstração analítica do dissídio nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil.
2. A controvérsia decorre de agravo de instrumento em ação de imissão na posse, no qual se indeferiu a tutela de urgência e se suspendeu o processo por prejudicialidade externa diante de usucapião previamente ajuizada, observando-se o prazo máximo do § 4º do art. 313 do Código de Processo Civil.
3. O Juízo de primeiro grau indeferiu a liminar de imissão na posse e determinou a suspensão do processo por prejudicialidade externa em razão de ação de usucapião anterior.
4. A Corte de origem manteve a decisão, negando provimento ao agravo de instrumento, com observação, e rejeitou os embargos de declaração por inexistência de omissão.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve omissão e falta de fundamentação no acórdão recorrido, por ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de

Documento eletrônico VDA59382236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:17
Código de Controle do Documento: f7ed491e-a470-45f5-b780-c1bd9fa2aa5d

Processo Civil; (ii) saber se incide o art. 54 da Lei n. 13.097/2015, à luz do princípio da concentração na matrícula; (iii) saber se os arts. 1204 e 1228 do Código Civil autorizam a imissão na posse diante do domínio registrado e posse indireta; (iv) saber se é cabível a suspensão com base no art. 313, V, *a*, do Código de Processo Civil por prejudicialidade externa com usucapião; (v) saber se o art. 524 do Código Civil impede a usucapião por inadimplência, ausência de animus domini, justo título e boa-fé; e (vi) saber se há divergência jurisprudencial apta ao conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, porque o acórdão dos embargos de declaração reconheceu inexistência de omissão e a Corte de origem decidiu de modo claro, objetivo e fundamentado os pontos relevantes da controvérsia.

7. Não há negativa de vigência ao art. 54 da Lei n. 13.097/2015, aos arts. 1204 e 1228 do Código Civil e ao art. 313, V, *a*, do Código de Processo Civil, pois a usucapião, como modo originário de aquisição da propriedade, constitui questão prejudicial que pode obstar a imissão na posse, justificando a suspensão do processo por prejudicialidade externa.

8. Incide a Súmula n. 284 do STF porque, na espécie, a alegada violação ao art. 524 do Código Civil apresenta deficiência de fundamentação, dissociada do conteúdo decisório do acórdão recorrido, relativamente ao ponto jurídico da suspensão por usucapião extraordinária.

9. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer, por ausência de cotejo analítico e de similitude fático-jurídica, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o acórdão enfrentou, de modo claro e suficiente, os pontos relevantes da controvérsia. 2. A usucapião, como forma originária de aquisição da propriedade, configura questão prejudicial que pode obstar a imissão na posse, legitimando a suspensão do processo com base no art. 313, V, a, do Código de Processo Civil. 3. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a alegada violação ao art. 524 do Código Civil se apresenta com deficiência de fundamentação, dissociada do conteúdo decisório do acórdão recorrido. 4. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem cotejo analítico e similitude fático-jurídica, conforme o art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e o art. 255, § 1º, do RISTJ."

Tese de julgamento. Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 85, § 11, 313, § 4º, V, *a*, 489, *caput*, § 1º, I, II, III, IV, V e VI, 1022, I e II, 1029, § 1º; CC, arts. 447, 524, 1204 e 1228; Lei n. 13.097/2015, art. 54; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA59382236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:17
Código de Controle do Documento: f7ed491e-a470-45f5-b780-c1bd9fa2aa5d

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARCO ANTONIO QUILICI RABELO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil e a não vulneração aos demais dispositivos federais indicados, incidência da Súmula n. 735 do STF, além da não demonstração analítica do dissídio nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil (fls. 831-834).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento nos autos de ação de imissão na posse.

O julgado foi assim ementado (fl. 700):

> DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO DE POSSE. INDEFERIMENTO DA LIMINAR. AÇÃO DE USUCAPIÃO EM CURSO. I. Caso em Exame Agravo interposto contra decisão que indeferiu liminar imissão do agravante na posse de imóvel adquirido em leilão extrajudicial. O agravante alega que o agravado se recusa a desocupar o imóvel e que a ação de usucapião foi ajuizada após a arrematação do bem. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a existência de ação de usucapião anterior impede a concessão de liminar imissão de posse e o prosseguimento da ação, considerando a alegação de prejudicialidade externa entre as ações. III. Razões de Decidir 3. A ação de usucapião, ajuizada antes da ação de imissão de posse, pode impactar a própria aquisição do imóvel pelo agravante, em razão da qual pretende a entrega da coisa. Prejudicialidade externa verificada. 4. Aparente demonstração de que os agravados exercem a posse sobre o bem há longo tempo, sem oposição. 5. Suspensão, entretanto, da ação de imissão, pelo período previsto no art. 313. §4º, do CPC. IV. Dispositivo 6. Recurso desprovido, com observação.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 714):

> Embargos de declaração. Alegação de omissões em relação aos dispositivos legais elencados para fins de prequestionamento. Distinção entre fundamento jurídico e fundamento legal. Ausência de omissão a sanar. Embargos rejeitados.

Documento eletrônico VDA59382236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:17
Código de Controle do Documento: f7ed491e-a470-45f5-b780-c1bd9fa2aa5d

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, porque o acórdão teria deixado de enfrentar os argumentos sobre o art. 54 da Lei n. 13.097/2015 e o art. 524 do Código Civil, incorrendo em omissão e falta de fundamentação, inclusive quanto aos pontos capazes de infirmar a conclusão (arts. 489, *caput* e §1º, I-VI, e 1.022, I-II);

b) 54 da Lei n. 13.097/2015, já que o princípio da concentração impede a oponibilidade de situações não averbadas na matrícula e o imóvel estaria "limpo" quando da arrematação e da escritura;

c) 1.204 e 1.228 do Código Civil, pois o domínio registrado e a posse indireta do recorrente autorizariam a imissão na posse contra detenção injusta;

d) 313, V, *a*, do Código de Processo Civil, porquanto não haveria prejudicialidade externa entre ação possessória/petitória e usucapião, dada a distinção de pedidos e causas de pedir e,

e) 524 do Código Civil, uma vez que a inadimplência dos compromissários e a ausência de animus domini, justo título e boa-fé impediriam a caracterização da usucapião pelos terceiros.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir pela suspensão da ação de imissão na posse por prejudicialidade externa em razão de usucapião prévia, divergiu do entendimento do STJ no REsp 1398658, AgRg na MC 21983/SP, AgRg no CC 51175/MG e REsp 866249/SP.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça o prequestionamento nos termos do art. 1.025 do Código de Processo Civil, se afastem as violações apontadas e se determine o prosseguimento da ação de imissão na posse, com análise do pedido de tutela de urgência sem aguardar o julgamento

Documento eletrônico VDA59382236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:17
Código de Controle do Documento: f7ed491e-a470-45f5-b780-c1bd9fa2aa5d

da usucapião. Requer ainda, alternativamente, que se reconheça a impossibilidade de usucapião por ausência de animus domini, lapso temporal, justo título e boa-fé, e se determine o prosseguimento da ação.

Requer, por fim, o reconhecimento da divergência jurisprudencial para o prosseguimento da ação e análise da tutela de urgência (fl. 769).

Contrarrazões às fls. 803-823.

É o relatório.

VOTO

I- Contextualização

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência de imissão na posse e determinou a suspensão do processo por prejudicialidade externa, em razão de ação de usucapião previamente ajuizada, com observação do prazo máximo do § 4º do art. 313 do Código de Processo Civil (fls. 700-705).

II - Arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega omissão e falta de fundamentação, indicando que o acórdão não enfrentou os argumentos relativos ao art. 54 da Lei n. 13.097/2015 e ao art. 524 do Código Civil, bem como os pontos capazes de infirmar a conclusão, além de distinguir indevidamente "fundamento jurídico" de "fundamento legal".

O acórdão dos embargos de declaração concluiu pela inexistência de omissão, afirmando que "o acórdão embargado atende a esta exigência.

Afasta-se a alegada ofensa aos referidos dispositivos infraconstitucionais, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e

Documento eletrônico VDA59382236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:17
Código de Controle do Documento: f7ed491e-a470-45f5-b780-c1bd9fa2aa5d

fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

O recorrente confunde decisão contrária ao seu interesse com omissão.

No tribunal de origem foi destacado que a ação de imissão de posse é petitória, pois fundada no direito de propriedade da recorrente. Todavia, a usucapião, também meio de aquisição da propriedade imobiliária, dispensa qualquer formalidade e, ainda que nada conste no registro, pode eventualmente, desde que caracterizada, obstar qualquer pretensão petitória. Portanto, não há necessidade de fazer menção aos artigos mencionados para justificar o indeferimento da liminar, pois se a propriedade estiver caracterizada pela usucapião, não haverá imissão de posse. A usucapião é prejudicial à imissão de posse, como destacado no acórdão de origem. Não há qualquer omissão.

Não há qualquer fundamento jurídico que justifique a alegada violação destes dispositivos. Trata-se de mero inconformismo, sem indicação de qualquer vício.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

III - Arts. 54 da Lei n. 13.097/2015, 1.204 e 1.228 do Código Civil e 313, V, *a*, do Código de Processo Civil

O recorrente afirma que, à luz do art. 54 da Lei n. 13.097/2015, os negócios jurídicos que constituem ou transferem direitos reais são eficazes quando inexistem averbações/citações na matrícula, de modo que a usucapião ajuizada sem

Documento eletrônico VDA59382236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:17
Código de Controle do Documento: f7ed491e-a470-45f5-b780-c1bd9fa2aa5d

averbação posterior não poderia obstar a imissão na posse do terceiro adquirente de boa-fé.

Alega que detém o domínio e a posse indireta, o que autoriza a tutela possessória e a imissão, inclusive com apoio na Súmula n. 487 do STF e no art. 1.228, *caput*, do Código Civil, bem como que não há prejudicialidade externa entre ação possessória/petitória e usucapião, por diferença de pedidos e causas de pedir.

O acórdão recorrido, em cognição sumária, assentou a existência de usucapião anterior que "pode impactar a própria aquisição do imóvel pelo agravante" e justificou a suspensão da ação de imissão pelo art. 313, V, *a*, do Código de Processo Civil (fl. 700). Foi reconhecido pelo Tribunal de origem que a recorrente é proprietária registral, mas a usucapião poderia obstar a imissão na posse.

No caso, não há negativa de vigência aos referidos dispositivos infraconstitucionais.

A ação de imissão de posse é destinada aos proprietários que jamais tiveram posse. O fundamento, causa de pedir, da ação de imissão de posse, é a propriedade. Portanto, trata-se de ação petitória.

Por outro lado, a usucapião é meio originário de aquisição da propriedade, mobiliária e imobiliária, baseada em posse funcionalizada e qualificada (ad usucapionem), ou seja, mansa, pacífica e com ânimo de dono. A propriedade adquirida pela usucapião independente de qualquer averbação ou informação na matrícula do imóvel junto ao registro imobiliário. A formalização da usucapião é meramente declaratória da propriedade. A aquisição da propriedade se dá com o preenchimento dos pressupostos para a usucapião, a serem analisados e observados a partir do caso concreto.

Documento eletrônico VDA59382236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:17
Código de Controle do Documento: f7ed491e-a470-45f5-b780-c1bd9fa2aa5d

Por isso, não há violação do artigo 54 da Lei n. 13.097/2015, que trata do principio da concentração da matrícula. Tal princípio não tem caráter absoluto, razão pela qual não pode obstar a usucapião, que independente de qualquer formalidade registral para justificar a aquisição da propriedade.

Ainda que o recorrente tenha a propriedade registral, tal propriedade não poderá justificar a imissão na posse se caracterizada a usucapião, cuja propriedade independente de qualquer formalidade registral. Ainda que o recorrente tenha adquirido o bem em leilão público, antes da arrematação, como dever de cautela e diligência, deveria ter se deslocado até o imóvel, para buscar informações sobre eventuais ocupantes. Aliás, a perda de imóveis adquiridos em hasta pública para terceiros que comprovem propriedade anterior é prevista no artigo 447 do Código Civil, segundo o qual a garantia da evicção (em favor do adquirente - indenização) subsiste quando ocorre aquisição em hasta pública.

O recorrente tem direito a ser indenizado no caso de perda da propriedade para terceiro que demonstre propriedade legítima, inclusive por usucapião, mas não poderá ser imitido na posse, com base na propriedade.

Por isso, inexiste violação ao dispositivo que trata do princípio da concentração da matrícula, tampouco aos artigos 1204 e 1228 do CC, que tratam da aquisição da propriedade e dos poderes do proprietário, pois aquele que adquire propriedade pela usucapião também ostenta os mesmos poderes inerentes à propriedade previstos nos referidos dispositivos.

Diante deste contexto, não há violação ao dispositivo que permite a suspensão do processo por prejudicialidade externa, tendo em vista que a usucapião é questão prejudicial à imissão na posse, pois ambas são ações petitórias, onde as partes buscam a proteção da propriedade. Não há tutela jurídica contra o legítimo proprietário. Se ficar comprovada a usucapião, não haverá imissão de posse. A

Documento eletrônico VDA59382236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:17
Código de Controle do Documento: f7ed491e-a470-45f5-b780-c1bd9fa2aa5d

suspensão é justificada no caso, em razão da prejudicialidade externa, pois a imissão na posse depende e está condicionada pelo resultado da ação de usucapião.

Em síntese, não há negativa de vigência a qualquer destes dispositivos.

IV - Art. 524 do Código Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega que a inadimplência contratual dos compromissários e a ausência de animus domini, justo título e boa-fé impedem a usucapião, razão pela qual não haveria risco de conflito que justificasse a suspensão da ação possessória.

O acórdão recorrido registrou elementos fáticos sobre posse antiga, pagamentos de IPTU e locação a terceiro, afirmando que a ocupação atual não é requisito da usucapião extraordinária (fls. 702-703).

O recurso especial não pode ser conhecido para apurar eventual violação a este dispositivo, tendo em vista a deficiência de fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula n. 284 do STF.

Não há como apurar de que modo o acórdão recorrido possa ter violado tal dispositivo, pois trata da compra e venda com reserva de domínio, o que não tem qualquer conexão com a questão em debate, suspensão da imissão de posse em razão da ação de usucapião.

A dissociação deste dispositivo com os fundamentos do acórdão recorrido é plena. A suspensão do processo e o indeferimento liminar da imissão de posse tem como base a usucapião discutida em ação própria. Não há qualquer debate sobre contrato de compra e venda e a incidência da cláusula de reserva de domínio, até porque a usucapião invocada não é baseada em qualquer relação jurídica, mas na simples possa continuada, a fim de justificar o seu caráter extraordinário, que independente de título e boa-fé.

Documento eletrônico VDA59382236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:17
Código de Controle do Documento: f7ed491e-a470-45f5-b780-c1bd9fa2aa5d

Obstam o conhecimento do recurso especial a deficiência em fundamentação que impeça aferir os motivos em que se fundou a irresignação veiculada no especial, inviabilizando a compreensão da controvérsia (Súmula n. 284 do STF).

V - Divergência jurisprudencial

Sustenta o recorrente divergência com precedentes do STJ (REsp 1398658; REsp 866249/SP; AgRg na MC 21983/SP; AgRg no CC 51175/MG) no sentido de inexistir prejudicialidade externa entre possessória e usucapião, de modo que não seria cabível suspender a ação de imissão na posse.

A decisão de admissibilidade apontou ausência de demonstração analítica do dissídio, nos termos do art. 1.029, §1º, do Código de Processo Civil, por entender que houve apenas alusão a ementas, sem o cotejo específico exigido (fls. 833-834).

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio pretoriano, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, o que não ocorreu no caso.

No acórdão proferido pela Corte de origem, entendeu-se que a usucapião é prejudicial à imissão de posse, que tem natureza petitória. No recurso especial, entretanto, a parte agravante, a título de divergência pretoriana, colaciona julgado que cuida de ação possessória. A ação de imissão de posse não é possessória, mas petitória, porque o pedido de posse tem como fundamento a propriedade.

Nesse contexto, não há semelhança entre as bases fáticas dos acórdãos confrontados, razão pela qual não são aptos para demonstrar o dissídio jurisprudencial.

VI - Conclusão

Documento eletrônico VDA59382236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:17
Código de Controle do Documento: f7ed491e-a470-45f5-b780-c1bd9fa2aa5d

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59382236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:17
Código de Controle do Documento: f7ed491e-a470-45f5-b780-c1bd9fa2aa5d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.119.962 / SP

Número Registro: 2025/0466385-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10184173820248260100 22950899520248260000

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MARCO ANTONIO QUILICI RABELO
ADVOGADO	: CRISTIANO FRANCO BIANCHI - SP180557
AGRAVADO	: RONALD GIMENEZ MENDO
ADVOGADOS	: FERNANDO BRANDÃO ESCUDERO - SP303073
	MARCO ANTONIO BATISTA DE MOURA ZIEBARTH - SP296852
	MURILO LOPES DE ALMEIDA - SP361970
	JONATHAN CAVALCANTE OLIVEIRA - SP483047
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241268 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:45:47
Código de Controle do Documento: b2700232-f2d0-456d-8bf4-70f69578c965