SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3166926 - RS (2026/0028061-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO	:	JULIO CESAR TRICOT SANTOS - RS032882
AGRAVADO	:	MARISA DE OLIVEIRA MOURA
AGRAVADO	:	ROGERIO DE MOURA
ADVOGADO	:	LIVIO ANTÔNIO SABATTI - RS076879

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. HIPOTECA E LITÍGIOS PRETÉRITOS CONTRA TERCEIROS. POSSE MANSA E PACÍFICA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. NATUREZA PÚBLICA DO BEM. DESAFETAÇÃO FÁTICA E JURÍDICA. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INVIABILIDADE DE APRECIAÇÃO PELA ALÍNEA *C* ANTE A INADMISSÃO PELA ALÍNEA *A*. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de usucapião.

2. O objetivo recursal é decidir se: (i) hipoteca, execução hipotecária e embargos de terceiro descaracterizam a posse mansa e pacífica e o animus domini, com violação dos arts. 1.200, 1.203 e 1.238 do CC e 373, II, do CPC; (ii) imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação seria insuscetível de usucapião por suposta natureza pública/afetação; (iii) há dissídio jurisprudencial sobre os mesmos temas.

3. Hipoteca e litígios pretéritos não dirigidos ao atual possuidor não são suficientes, por si sós, para afastar a posse qualificada para a usucapião. Ademais, a revisão das conclusões do acórdão recorrido demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59483024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:13:56
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 4c1b9bc1-fb28-43c9-8636-52ae6b98b96c

4. A perda da afetação pública e a consolidação da ocupação urbana privada configuram fundamento autônomo suficiente e não impugnado, incidindo, por analogia, a Súmula 283/STF.

5. Inadmitido o especial pela alínea *a* do art. 105, III, da CF, não se aprecia o dissídio da alínea *c* sobre os mesmos dispositivos e teses.

6. 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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59483024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:13:56
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 4c1b9bc1-fb28-43c9-8636-52ae6b98b96c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3166926 - RS (2026/0028061-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO	:	JÚLIO CÉSAR TRICOT SANTOS - RS032882
AGRAVADO	:	MARISA DE OLIVEIRA MOURA
AGRAVADO	:	ROGERIO DE MOURA
ADVOGADO	:	LIVIO ANTÔNIO SABATTI - RS076879

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. HIPOTECA E LITÍGIOS PRETÉRITOS CONTRA TERCEIROS. POSSE MANSA E PACÍFICA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. NATUREZA PÚBLICA DO BEM. DESAFETAÇÃO FÁTICA E JURÍDICA. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INVIABILIDADE DE APRECIAÇÃO PELA ALÍNEA *C* ANTE A INADMISSÃO PELA ALÍNEA *A*. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de usucapião.

2. O objetivo recursal é decidir se: (i) hipoteca, execução hipotecária e embargos de terceiro descaracterizam a posse mansa e pacífica e o animus domini, com violação dos arts. 1.200, 1.203 e 1.238 do CC e 373, II, do CPC; (ii) imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação seria insuscetível de usucapião por suposta natureza pública/afetação; (iii) há dissídio jurisprudencial sobre os mesmos temas.

3. Hipoteca e litígios pretéritos não dirigidos ao atual possuidor não são suficientes, por si sós, para afastar a posse qualificada para a usucapião. Ademais, a revisão das conclusões do acórdão recorrido demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59144354 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:27
Código de Controle do Documento: f6e9573b-3567-4adb-838a-b979203d6877

4. A perda da afetação pública e a consolidação da ocupação urbana privada configuram fundamento autônomo suficiente e não impugnado, incidindo, por analogia, a Súmula 283/STF.
5. Inadmitido o especial pela alínea *a* do art. 105, III, da CF, não se aprecia o dissídio da alínea *c* sobre os mesmos dispositivos e teses.
6. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (HABITASUL) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. LOTEAMENTO GRANJA ESPERANÇA. POSSE MANSA E PACÍFICA. REQUISITOS PREENCHIDOS. PROVIMENTO DO RECURSO.*
> *I. CASO EM EXAME:*
> *Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na ação de usucapião movida contra Cooperativa Habitacional São Luiz Limitada e Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., ao fundamento de que a posse não seria mansa e pacífica em razão da existência de litígios pretéritos envolvendo o loteamento.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: Há duas questões em discussão: (i) se estão preenchidos os requisitos para a aquisição da propriedade por usucapião, especialmente no que tange ao caráter manso e pacífico da posse; (ii) se o imóvel possui natureza de bem público, insuscetível de usucapião.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR:*
> *1. A existência de hipoteca sobre o imóvel não constitui óbice à aquisição da propriedade por usucapião, por se tratar de modo originário de aquisição da propriedade, que se estabelece de forma direta entre o possuidor e a coisa, independentemente de qualquer relação jurídica anterior com o antigo proprietário.*
> *2. A ação de execução hipotecária ajuizada em 1992 pela Habitasul contra a Cooperativa não configura oposição eficaz à posse da parte autora, pois esta não figurou como parte naquela relação processual.*
> *3. A ação de reintegração de posse ajuizada pela Cooperativa em 1993 foi extinta por desistência, o que demonstra o abandono da pretensão de reaver a posse e o desinteresse da proprietária registral em se opor à ocupação.*
> *4. A oposição de embargos de terceiro pelos possuidores para defenderem o bem de constrição oriunda de dívida que não lhes pertence constitui manifestação do animus domini, reforçando a prova do ânimo de dono.*
> *5. A matrícula do imóvel não contém qualquer registro ou averbação de caução ao BNH, nem qualquer outra anotação que lhe atribua natureza pública, sendo que o caráter público de um bem imóvel não se presume.*
> *6. O imóvel perdeu sua afetação a uma finalidade pública há muito tempo, tendo sido vendido em 1984 à Cooperativa Habitacional São*

Documento eletrônico VDA59144354 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:27
Código de Controle do Documento: f6e9573b-3567-4adb-838a-b979203d6877

Luiz Ltda., pessoa jurídica de direito privado, saindo da esfera de gestão direta de qualquer ente público.
7. A prova oral confirmou que a parte autora exerce a posse do imóvel desde meados dos anos 1990, por período superior ao necessário para a usucapião extraordinária qualificada pela moradia.
IV. DISPOSITIVO E TESE:
1. Recurso provido para reformar a sentença e julgar procedente a ação de usucapião, declarando o domínio dos autores sobre o imóvel objeto da matrícula n. 13.601 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeirinha/RS. Tese de julgamento: 1. A existência de hipoteca sobre o imóvel e de ações judiciais que não envolveram diretamente o possuidor não configura oposição eficaz à posse, não impedindo a aquisição da propriedade por usucapião extraordinária. (e-STJ, fls. 539/540)

Nas razões do agravo, HABITASUL (HABITASUL) apontou **(1)** não incidência da Súmula 7/STJ; **(2)** negativa de vigência dos arts. 1.200, 1.203 e 1.238 do CC e 373, II do CPC, por posse injusta, litigiosa e ausência de *animus domini*; **(3)** dissídio jurisprudencial acerca da impossibilidade de usucapião de imóvel financiado com recursos do SFH.

Houve apresentação de contraminuta (e-STJ, fls. 629-648).

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.

Do recurso especial

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, HABITASUL sustentou, em síntese, **(1)** violação dos arts. 1.200, 1.203 e 1.238 do CC e 373, II, do CPC, sob o argumento de que a posse dos autores seria, desde a origem, violenta, clandestina ou precária, marcada por embargos de terceiro e execução hipotecária, o que evidenciaria a quebra da pacificidade e a ausência de *animus domini*, acrescentando ter demonstrado a existência de fatos impeditivos e extintivos do direito dos autores; **(2)** tese de impossibilidade de usucapião de imóvel financiado com recursos do Sistema Financeiro da Habitação, por suposta natureza pública/afetação, ainda que sem caução registrada na matrícula; e **(3)** existência de dissídio jurisprudencial, com cotejo a julgados do Tribunal Regional Federal da 4ª Região e do Superior Tribunal de Justiça sobre SFH e usucapião.

Documento eletrônico VDA59144354 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:27
Código de Controle do Documento: f6e9573b-3567-4adb-838a-b979203d6877

(1) Da hipoteca e dos embargos de terceiro como fato impeditivo da usucapião e da demonstração de fatos extintivos do direito do autor

Nas razões do apelo especial, HABITASUL alegou violação dos arts. 1.200, 1.203 e 1.238 do Código Civil, sustentando que a posse dos autores, desde a origem, seria violenta, clandestina ou precária, em razão da existência de embargos de terceiro e de execução hipotecária, circunstâncias que evidenciariam a quebra da pacificidade e a ausência de *animus domini*, afirmando, ainda, ter comprovado a ocorrência de fatos impeditivos e extintivos do direito dos autores.

Sobre o tema, o acórdão recorrido aplicou corretamente o conceito de posse e os requisitos da usucapião extraordinária, tendo o TJRS destacado que os litígios pretéritos – notadamente a execução hipotecária ajuizada em 1992 e os embargos de terceiro opostos por antigos ocupantes – não se dirigiram aos autores, razão pela qual não caracterizaram oposição concreta à posse por eles exercida. Assim, a posse mantida por MARISA e ROGÉRIO permaneceu contínua, mansa e pacífica, com *animus domini* e realização de benfeitorias.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a mera existência de gravame hipotecário, bem como a propositura de ações em face de terceiros, não interrompem nem tornam precária a posse do atual ocupante.

Nesse contexto, aplica-se a Súmula 308 do STJ, segundo a qual *a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel*, entendimento que reforça a irrelevância do gravame hipotecário para impedir a aquisição originária por usucapião.

Ademais, precedente desta Corte destaca que apenas atos inequívocos de turbação ou esbulho, dirigidos ao possuidor, são aptos a descaracterizar a posse:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. CAUSA INTERRUPTIVA DA PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. A usucapião extraordinária não tem o prazo prescricional interrompido quando a notificação do proprietário para a desocupação do bem é feita após o implemento dos requisitos aquisitivos.*
> *2. Consoante a jurisprudência desta Corte, o simples conhecimento informal do usucapiente acerca de eventual litigiosidade que recai sobre o imóvel, por si só, não é suficiente para ensejar a interrupção da prescrição aquisitiva, sobretudo quando se tratar de demanda de terceiros contra o antigo proprietário julgada extinta.*
> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp n. 1.381.453/GO, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 10/9/2019, DJe de 2/10/2019)

Documento eletrônico VDA59144354 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:27
Código de Controle do Documento: f6e9573b-3567-4adb-838a-b979203d6877

Assim, diante de tais premissas, revisar as conclusões acerca da inexistência de posse contínua, mansa e pacífica e da demonstração de fatos extintivos do direito do autor demandaria, necessariamente, reexame da matéria probatória, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

Portanto, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

(2) Da natureza pública do bem

(3) Do dissídio jurisprudencial

HABITASUL também defendeu: **(1)** a impossibilidade de usucapião de imóvel financiado com recursos do Sistema Financeiro da Habitação, sob o argumento de que o bem possuiria natureza pública ou estaria afetado a finalidade específica, ainda que inexistente registro de caução na matrícula; e **(2)** existência de dissídio jurisprudencial, com cotejo a julgados do Tribunal Regional Federal da 4ª Região e do Superior Tribunal de Justiça sobre SFH e usucapião.

Contudo, da análise do acórdão recorrido, verifica-se que o TJRS concluiu que o imóvel não possui natureza pública, por ausência de registro nesse sentido na matrícula, bem como por ter havido a sua desafetação fática e jurídica ao longo do tempo, especialmente diante da transferência a pessoa jurídica de direito privado e da perda de sua destinação original vinculada ao SFH, razão pela qual não incide a imprescritibilidade dos bens públicos, conforme transcrição a seguir:

> *Veja-se que a matrícula do imóvel, documento dotado de fé pública que espelha a situação jurídica do bem, não contém qualquer registro ou averbação de caução ao BNH, nem qualquer outra anotação que lhe atribua natureza pública.*
> *O caráter público de um bem imóvel não se presume, devendo estar inequivocamente demonstrado no registro imobiliário.*
> *Ainda que houvesse caução ao BNH registrada na matrícula, não haveria que se falar em natureza pública do bem.*
> *Não descuido do entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça acerca da imprescritibilidade de bens públicos afetados a uma finalidade pública.*
> *Todavia, a tese não se aplica ao caso concreto.*
> *É fundamental distinguir o bem público como sendo aquele pertencente a uma pessoa jurídica de direito público (bem público em sentido formal), daquele bem público que, independentemente da titularidade, está afetado a uma finalidade pública (bem público em sentido material).*
> *Não é a personalidade jurídica do titular que, por si só, define a natureza do bem, mas a sua destinação, a sua afetação a um serviço ou a um interesse público.*
> *No presente caso, se o imóvel objeto da usucapião foi, inicialmente, adquirido com recursos do Sistema Financeiro de Habitação, é certo que perdeu sua afetação a uma finalidade pública há muito tempo.*
> *Os elementos dos autos demonstram de forma inequívoca a sua completa e irreversível desafetação fática e jurídica.*

Documento eletrônico VDA59144354 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:27
Código de Controle do Documento: f6e9573b-3567-4adb-838a-b979203d6877

> *Primeiramente, o terreno foi vendido, em 1984, à Cooperativa Habitacional São Luiz Ltda., uma pessoa jurídica de direito privado, saindo da esfera de gestão direta de qualquer ente público.*
> *O projeto habitacional, que constituía sua finalidade pública original, não vingou. A área, que deveria servir a um programa habitacional, transformou-se em um espaço urbano consolidado por ocupação privada e espontânea.*
> *O comportamento processual da própria credora hipotecária, Habitasul, corrobora essa conclusão.*
> *Ao optar por ajuizar uma ação de execução do contrato de compra e venda contra a Cooperativa, ao invés de buscar a resolução do contrato com a consequente retomada do imóvel para dar-lhe a destinação pública original (art. 475 do Código Civil2), a apelada tratou o bem não como um ativo público a ser preservado, mas como uma mera garantia financeira para uma dívida de natureza privada.*
> *Sua preocupação sempre foi a satisfação do crédito, e não a implementação da política habitacional.*
> *Portanto, o imóvel aqui pretendido usucapir há muito saiu da esfera pública para a privada, posto que perdeu, de forma definitiva, sua afetação à finalidade e ao interesse público.* (e-STJ, fls. 537/538)

Assim, da análise das razões do presente recurso, verifica-se que HABITASUL deixou de impugnar fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido, consistente na perda da finalidade pública do imóvel e na sua consolidação como área de ocupação urbana privada, circunstância que compromete a dialeticidade recursal, atraindo, por analogia, a incidência da Súmula 283 do STF.

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).

Dessa forma, o recurso não merece ser provido.

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

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de HABITASUL, limitados a 20%, nos termos do § 11, do art. 85,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 como voto.

Documento eletrônico VDA59144354 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:27
Código de Controle do Documento: f6e9573b-3567-4adb-838a-b979203d6877

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.166.926 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0028061-8

Número de Origem:
50048736820198210086

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO	: JÚLIO CÉSAR TRICOT SANTOS - RS032882
AGRAVADO	: MARISA DE OLIVEIRA MOURA
AGRAVADO	: ROGERIO DE MOURA
ADVOGADO	: LIVIO ANTÔNIO SABATTI - RS076879
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO ORDINÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59392175 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:59:09
Código de Controle do Documento: 56c08e6d-d52d-4470-a3bb-ba6abc2f82b8