SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2256456 - SP (2026/0032354-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	PATRICIA FATIMA MEDEIROS CUPINI
RECORRENTE	:	PUBLIO CUPINI JUNIOR
ADVOGADOS	:	LUCIANA CUPINI - SP215682
		RAUL PINHEIRO DONEGA - SP301380
		JULIANO REBELO MARQUES - DF064012
RECORRIDO	:	COMERCIAL & SERVIÇOS JVB S.A
ADVOGADO	:	BENCE PAL DEAK - SP095409
RECORRIDO	:	ELINTON DE PINHO PREVIATO
RECORRIDO	:	SONIA ESPARRE PREVIATO
ADVOGADO	:	FELIPE PINTO RIBEIRO ARAUJO E SILVA - SP306610

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. JUSTO TÍTULO. PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 1.242 DO CC. NECESSIDADE DE REGISTRO E CANCELAMENTO. POSSE MANSA E PACÍFICA AFASTADA. PREQUESTIONAMENTO E ÓBICES SUMULARES.

I. Caso em exame

1. Cuida-se de recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão de Tribunal estadual que manteve sentença de improcedência em ação de usucapião ordinária e condenou a parte em litigância de má-fé.

2. Recorrente alega posse superior a 5 anos, com moradia e justo título, advinda de carta de adjudicação de cessão de direitos aquisitivos não registrada, cujo registro foi obstado por prenotação/registro anterior decorrente de arrematação em ação trabalhista, com imissão na posse do arrematante em 2019.

3. Sentença e acórdão afastaram o prazo reduzido do parágrafo único do art. 1.242 do CC por ausência de registro do título e posterior cancelamento, além de reconhecerem a

Documento eletrônico VDA60045841 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/09/2026 13:58:55
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 0b12e7f6-c6d3-4b2d-a11e-3c28f8438098

inexistência de posse mansa e pacífica em razão de oposição e medidas judiciais; embargos de declaração rejeitados; mantida a condenação por litigância de má-fé.

II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se, na usucapião ordinária, é possível aplicar o redutor do parágrafo único do art. 1.242 do CC sem registro do justo título e seu cancelamento, à vista da alegada moradia por mais de 5 anos; (ii) saber se houve posse mansa e pacífica apta à usucapião, diante da oposição e da litigiosidade sobre o imóvel; e (iii) saber se é possível conhecer da alegação de abuso de direito (art. 187 do CC) e afastar a condenação por litigância de má-fé sem o necessário prequestionamento e sem a indicação de dispositivo legal violado.

III. Razões de decidir

5. O redutor temporal do parágrafo único do art. 1.242 do CC exige, cumulativamente, aquisição onerosa fundada em registro no cartório de imóveis, posterior cancelamento desse registro e estabelecimento de moradia ou realização de investimentos de interesse social e econômico; a ausência de registro do título impede a incidência do prazo de cinco anos.

6. A posse mansa e pacífica foi afastada pelas instâncias ordinárias em razão de oposição e medidas judiciais relativas ao imóvel.

7. A revisão das conclusões sobre a mansidão e pacificidade da posse demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

8. A alegação de abuso de direito (art. 187 do CC) não foi apreciada pelo Tribunal de origem, inexistindo prequestionamento, o que impede o conhecimento na via especial, conforme Súmulas 211/STJ e 282/STF.

9. O pedido de afastamento da multa por litigância de má-fé não pode ser conhecido por deficiência de fundamentação, ante a ausência de indicação de dispositivo legal violado, incidindo, por analogia, a Súmula 284/STF.

IV. Dispositivo

Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60045841 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/09/2026 13:58:55
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 0b12e7f6-c6d3-4b2d-a11e-3c28f8438098

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA60045841 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/09/2026 13:58:55
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 0b12e7f6-c6d3-4b2d-a11e-3c28f8438098

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2256456 - SP (2026/0032354-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	PATRICIA FATIMA MEDEIROS CUPINI
RECORRENTE	:	PUBLIO CUPINI JUNIOR
ADVOGADOS	:	LUCIANA CUPINI - SP215682
		RAUL PINHEIRO DONEGA - SP301380
		JULIANO REBELO MARQUES - DF064012
RECORRIDO	:	COMERCIAL & SERVIÇOS JVB S.A
ADVOGADO	:	BENCE PAL DEAK - SP095409
RECORRIDO	:	ELINTON DE PINHO PREVIATO
RECORRIDO	:	SONIA ESPARRE PREVIATO
ADVOGADO	:	FELIPE PINTO RIBEIRO ARAUJO E SILVA - SP306610

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. JUSTO TÍTULO. PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 1.242 DO CC. NECESSIDADE DE REGISTRO E CANCELAMENTO. POSSE MANSA E PACÍFICA AFASTADA. PREQUESTIONAMENTO E ÓBICES SUMULARES.

I. Caso em exame

1. Cuida-se de recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão de Tribunal estadual que manteve sentença de improcedência em ação de usucapião ordinária e condenou a parte em litigância de má-fé.

2. Recorrente alega posse superior a 5 anos, com moradia e justo título, advinda de carta de adjudicação de cessão de direitos aquisitivos não registrada, cujo registro foi obstado por prenotação/registro anterior decorrente de arrematação em ação trabalhista, com imissão na posse do arrematante em 2019.

3. Sentença e acórdão afastaram o prazo reduzido do parágrafo único do art. 1.242 do CC por ausência de registro do título e posterior cancelamento, além de reconhecerem a

Documento eletrônico VDA59730920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/09/2026 16:44:31
Código de Controle do Documento: b2ebf9f5-9276-4801-91c0-1d1c7855f36c

inexistência de posse mansa e pacífica em razão de oposição e medidas judiciais; embargos de declaração rejeitados; mantida a condenação por litigância de má-fé.

II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se, na usucapião ordinária, é possível aplicar o redutor do parágrafo único do art. 1.242 do CC sem registro do justo título e seu cancelamento, à vista da alegada moradia por mais de 5 anos; (ii) saber se houve posse mansa e pacífica apta à usucapião, diante da oposição e da litigiosidade sobre o imóvel; e (iii) saber se é possível conhecer da alegação de abuso de direito (art. 187 do CC) e afastar a condenação por litigância de má-fé sem o necessário prequestionamento e sem a indicação de dispositivo legal violado.

III. Razões de decidir

5. O redutor temporal do parágrafo único do art. 1.242 do CC exige, cumulativamente, aquisição onerosa fundada em registro no cartório de imóveis, posterior cancelamento desse registro e estabelecimento de moradia ou realização de investimentos de interesse social e econômico; a ausência de registro do título impede a incidência do prazo de cinco anos.

6. A posse mansa e pacífica foi afastada pelas instâncias ordinárias em razão de oposição e medidas judiciais relativas ao imóvel.

7. A revisão das conclusões sobre a mansidão e pacificidade da posse demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

8. A alegação de abuso de direito (art. 187 do CC) não foi apreciada pelo Tribunal de origem, inexistindo prequestionamento, o que impede o conhecimento na via especial, conforme Súmulas 211/STJ e 282/STF.

9. O pedido de afastamento da multa por litigância de má-fé não pode ser conhecido por deficiência de fundamentação, ante a ausência de indicação de dispositivo legal violado, incidindo, por analogia, a Súmula 284/STF.

IV. Dispositivo

Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por PATRICIA FATIMA MEDEIROS CUPINI e PÚBLIO CUPINI JUNIOR, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão doTRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 512):

Documento eletrônico VDA59730920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/09/2026 16:44:31
Código de Controle do Documento: b2ebf9f5-9276-4801-91c0-1d1c7855f36c

> "APELAÇÃO. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. Pretensão de aquisição da propriedade de bem imóvel. Requisito temporal, previsto pelo art. 1.242, do Código Civil, não preenchido. Demonstração de oposição à posse já demonstrada na exordial. Realização de obras de interesse social no imóvel a permitir o reconhecimento da usucapião ordinária com prazo reduzido, não caracterizada. Sentença de improcedência que conferiu correta solução à lide, devendo ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos. Litigância de má-fé verificada ante a omissão de ingresso de ação contra o Banco Santander em vista da evicção do imóvel dois anos antes da ação de usucapião, de modo a caracterizar temeridade processual. Recurso não provido."

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 527-530).

A parte recorrente alega que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 1.242, parágrafo único, e 187 do CC.

Afirma, em síntese, que, apesar de ter demonstrado sua posse mansa e pacífica sobre imóvel no qual fizeram sua moradia por mais de 5 anos, o qual tinham adquirido por cessão de direitos junto à instituição financeira Banco Santander, cujo registro de carta de adjudicação restou obstado por carta de arrematação trabalhista depositada no registro de imóveis pouco antes de seu pedido, não foi reconhecida, a seu favor, a usucapião do referido bem, o que violou o disposto no art. 1.242, parágrafo único do CC.

Sustenta não ter havido violação de boa-fé de sua parte, daí por que, inaplicável à espécie o art. 187 do CC, já que, ao atuar judicialmente, apenas pretenderam a defesa de sua posse.

Em verdade, a recorrida JVB é que teria atuado com desídia, já que, tendo arrematado o imóvel em 2010, obteve registro em sua matrícula em 2012 e, apenas em 2019, teve julgado a seu favor, em recurso interposto na justiça trabalhista pelos ora recorrentes, sendo que, ao longo de tal período, não adotou qualquer atitude para obtenção da posse do bem imóvel objeto de debate nestes autos.

Aduz, ademais, que, entre 2011 e 2019, a recorrida abandonou o imóvel, deixou de pagar IPTU e cotas condominiais, todas adimplidas pelos ora recorrentes, que também implementaram obras de melhoria.

Pugna, ainda, pelo afastamento da condenação por litigância de má-fé, já que o fato de terem demandado contra quem lhes vendeu o imóvel não interferiu nem prejudicou o desfecho desta ação. Ademais, inexistente identidade de partes, pedido ou de causa de pedir entre a ação em que se buscou a rescisão do contrato de compra e venda imobiliária e a presente ação de usucapião.

Documento eletrônico VDA59730920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/09/2026 16:44:31
Código de Controle do Documento: b2ebf9f5-9276-4801-91c0-1d1c7855f36c

Apresentadas as contrarrazões (fls. 552-558), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 560-561).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial proveniente de ação de usucapião ordinária, em que se alega a posse de imóvel adquirido por cessão de direitos, cujo título de adjudicação não pode ser objeto de registro por existência anterior de prenotação junto ao respectivo cartório imóbiliário, advinda de carta de arrematação em ação trabalhista, tendo a parte recorrente, contudo, habitado o referido bem por mais de 5 anos.

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente, e a parte condenada em litigância de má-fé por deixar de informar a existência de outra ação em que pretendia a rescisão do contrato pelo qual obteve a cessão de direitos aquisitivos do imóvel cujo reconhecimento de propriedade por usucapião intenta no presente feito.

O Tribunal estadual, por sua vez, negou provimento ao recurso de apelação, mantendo a sentença nos seus integrais termos.

Da violação dos artigos 1.242, parágrafo único, e 187 do CC.

A parte recorrente sustenta que possuiu o imóvel objeto da presente lide por mais de 5 anos, nele fazendo sua moradia, com justo título consistente em carta de adjudicação de cessão de direitos aquisitivos, o qual teve seu registro negado por existênica de prenotação anterior advinda de carta de arrematação judicial do mesmo bem em ação trabalhista pela parte recorrida.

Aduz que, apesar de não ter obtido sucesso no registro de sua carta de adjudicação, trata-se de justo título advindo de transação onerosa. Ademais, por ter utilizado o bem, de forma mansa e pacífica, como sua moradia, por mais de 5 anos, deve ser reconhecida, a seu favor a usucapião, conforme previsto no art. 1.242, parágrafo único, do CC.

Sustenta, ainda, que houve abuso de direito por parte da recorrida, já que, apesar de ter arrematado judicialmente o bem em 2010, apenas foi imitida em sua posse em 2019, tendo se comportado de modo desidioso durante o período em questão, daí por que aplicável o disposto no art. 187 do CC, devendo ser reconhecida sua atuação ilícita a afastar seu direito de posse e propriedade sobre o imóvel em debate.

Documento eletrônico VDA59730920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/09/2026 16:44:31
Código de Controle do Documento: b2ebf9f5-9276-4801-91c0-1d1c7855f36c

Registra, por fim, que não houve má-fé de sua parte ao deixar de comunicar no presente feito o ajuizamento de ação que buscava a rescisão do contrato de compra e venda pelo qual adquiriu os direitos sobre o imóvel em discussão nestes autos.

Pois bem.

O art. 1.242 do CPC prevê os requisitos para a usucapião ordinária, quais sejam, posse contínua e não contestada, pelo prazo de 10 anos, com justo título e boa-fé.

Esta Corte tem entendido que, para a configuração do justo título, não se faz necessário que seja ele levado a registro, bastando a demonstração do meio pelo qual a parte pretendeu adquirir o bem:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. MODALIDADE ORDINÁRIA. ARTIGO 1.242 DO CÓDIGO CIVIL. JUSTO TÍTULO. DEMONSTRAÇÃO. RECIBO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA.
> I. HIPÓTESE EM EXAME
> 1. Ação de usucapião ordinária ajuizada em 27/7/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/7/2024 e concluso ao gabinete em 1º/12/2025.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 2. O propósito recursal consiste em definir se o recibo de compra e venda do imóvel constitui justo título apto a ensejar a aquisição originária do imóvel na modalidade de usucapião prevista no artigo 1.242 do CC.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> 3. Na ação de usucapião, busca-se tutela jurisdicional de natureza eminentemente declaratória, correspondente à declaração do direito ao domínio, já adquirido mediante a implementação dos requisitos legais para tanto, à qual se soma um elemento constitutivo, o registro da sentença, que se limita a declarar o direito em caso de procedência do pedido.
> 4. A parte usucapiente adquire o direito no momento da implementação dos requisitos legalmente previstos para a respectiva modalidade de usucapião.
> 5. O reconhecimento da usucapião ordinária exige a presença dos seguintes requisitos: o exercício da posse mansa e pacífica pelo prazo de mais de dez anos, a existência de justo título e de boa-fé, nos termos do artigo 1.242, caput, do CC. O prazo é reduzido para cinco anos se, cumulativamente, houver o preenchimento dos requisitos previstos no parágrafo único do mencionado artigo.
> **6. A previsão legal atinente ao requisito do justo título deve ser objeto de interpretação extensiva, de modo a abranger os elementos que, embora esteja ausente a regularidade formal, permitam concluir que houve a intenção de transferência da propriedade.** Isso está em consonância com a própria finalidade do instituto da usucapião ordinária enquanto concretização da função

Documento eletrônico VDA59730920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/09/2026 16:44:31
Código de Controle do Documento: b2ebf9f5-9276-4801-91c0-1d1c7855f36c

social da propriedade e do direito fundamental social à moradia.
7. O recibo de compra e venda do imóvel basta para o preenchimento do requisito do justo título.
8. Na hipótese, sendo incontroversos os fatos subjacentes à pretensão e afastado o óbice reconhecido pelo Tribunal de origem, deve ser dado provimento ao recurso especial, declarando-se a prescrição aquisitiva em favor da recorrente.
IV. DISPOSITIVO 9. Recurso especial conhecido e provido.
(REsp n. 2.215.421/SE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/3/2026, DJEN de 13/3/2026.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMÓVEL RURAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. JUSTO TÍTULO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INTERRUPÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. BOLETIM DE OCORRÊNCIA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. TERCEIRO. CITAÇÃO. FRUSTRADA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A falta de registro de compromisso de compra e venda não é suficiente para descaracterizar o justo título como requisito necessário ao reconhecimento da usucapião ordinária.
3. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente é possível na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo consegue reaver a posse para si. Precedentes.
4. A mera lavratura de boletim de ocorrência, por iniciativa de quem se declara proprietário de imóvel litigioso, não é capaz de, por si só, interromper a prescrição aquisitiva.
5. Recurso especial provido.
(REsp n. 1.584.447/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/3/2021, DJe de 12/3/2021.)

Os julgados em questão referem-se ao reconhecimento da usucapião ordinária em que declarada a existência de justo título com base em documentos que refletiam o intento de transferência de propriedade, embora não levados a registro, tendo sido aplicado o prazo decenal previsto no *caput* do art. 1.242 do CC.

No entanto, situação diversa é a prevista no parágrafo único do art. 1.242 do CC. Em tal caso, além do justo título, para que seja aplicado o redutor de tempo de posse qualificada ali previsto, é preciso que sejam cumpridos os demais requisitos dali constantes:

Documento eletrônico VDA59730920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/09/2026 16:44:31
Código de Controle do Documento: b2ebf9f5-9276-4801-91c0-1d1c7855f36c

> Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base **no registro** constante do respectivo cartório, **cancelada posteriormente,** desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua **moradia**, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Dessa forma, ainda que a parte possua o justo título previsto no *caput*, para que incida a previsão do parágrafo único, é preciso que o justo título tenha sido levado a registro e posteriormente tenha sido cancelado, bem como que a parte tenha dado função social ao referido bem.

Feitas considerações, tem-se que a Corte estadual, ao analisar a situação posta nos presentes autos, assim consignou (fls. 513-516):

> "O recurso não comporta provimento.
> A r. sentença merece confirmação por seus próprios e jurídicos fundamentos. A respeito, importante transcrever os respeitáveis fundamentos postos na r. sentença, os quais adoto como razão de decidir, com a devida venia:
>
> > "(...) No presente caso, é narrado pela parte autora que sua posse se iniciou em 12.12.2011. De igual modo, narra que não obteve êxito no registro da carta de adjudicação (fls. 3). Na contestação, Comercial e Serviços JVB S/A, por sua vez, narra que é a real proprietária do imóvel, diante de arrematação judicial em 25.02.2010 (0010200-67.1995.5.02.0032), com imissão na posse ocorrida em02.10.2019 (fls. 247), diante de inúmeros recursos sobre a arrematação, inclusive interpostos pela parte autora deste processo.
> > **Vê-se, portanto, que a parte autora não preenche o requisito objeto de tempo da posse, pois, diante do não registro da carta de adjudicação, o prazo para usucapião, no presente caso, seria o do caput do art. 1.242 do Código Civil (dez anos), que não foi atingido entre os anos de 2011 (posse) e 2019 (perda da posse). Não se sustenta a tese da parte autora de que eventual nulidade do contrato de cessão da carta de adjudicação (justo título) se equipararia ao cancelamento do registro. Como acima indicado, para a aplicação do parágrafo único, do art. 1.242, do Código Civil é necessário que o título em algum momento tenha sido registrado na matrícula do imóvel, o que não ocorreu no presente caso.**
> > Por fim, a reforçar a não ocorrência dos elementos da usucapião, é exigência para sua configuração que a posse seja despida de oposição (continua e incontestavelmente). Os documentos acostados pela parte contestante a fls. 237/313 indicam constante oposição à posse da parte autora nos autos do processo trabalhista em que ocorreu a arrematação do

Documento eletrônico VDA59730920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/09/2026 16:44:31
Código de Controle do Documento: b2ebf9f5-9276-4801-91c0-1d1c7855f36c

> imóvel pela contestante. Tal oposição, inclusive, com a imissão da posse em favor da contestante, mostrou-se eficaz, de modo que inviável o reconhecimento da aquisição originária pela parte autora." (fls. 419/420)

De fato, pautou-se a r. sentença e o consequente decreto de improcedência no não preenchimento do requisito temporal para aquisição originária da propriedade.

Registre-se, pleitearam os apelantes a usucapião do imóvel com fulcro no art. 1.242, do Código Civil, o qual estipula:

(...)

Como bem exposto pelo C. Juízo de primeiro grau, o prazo aquisitivo de dez anos previstos pelo dispositivo legal não fora comprovado pelos demandantes, bem como não foi demonstrada a ausência de oposição da apelada, pois informam na exordial que foram notificados pela apelada em 01/11/2018 a desocuparem o imóvel (fl. 4) e anteriormente a esta notificação já ingressaram com recursos na esfera trabalhista a fim de desconstituir a arrematação feita pela apelada.

Neste contexto, os autores cientes da ocupação irregular com a impossibilidade de registrar a carta de adjudicação na matrícula do imóvel, interpuseramagravo de petição na Justiça do Trabalho (fls. 259/269), ao qual foi negado provimento (fls. 270/281).

In casu, com o insucesso de regularização da posse, ingressaram com "ação de rescisão de compromisso de venda e compra e cessão de direitos e outras avenças relativos a bem imóvel" em face do Banco Santander (fl. 308), no ano de 2017. Portanto, já cientes da impossibilidade de se manterem regularmente no imóvel ingressaram coma presente ação no ano de 2019, sem informar da existência da ação anterior, o que permite a manutenção da penalidade aplicada por litigância de má-fé, como bem analisado pelo juízo de origem no enfrentamento dos embargos de declaração opostos pela apelada.

Neste aspecto, importante transcrever os respeitáveis fundamentos postos na r. decisão:

> "(...) A ação de usucapião e indenizatória, por certo, fora o objeto, não têm qualquer outra identidade e, numa primeira análise, poderiam tramitar concomitantemente. Ocorre, porém, que inexistência de identidade e possibilidade de tramitação concomitante, não afasta a estreita relação entre elas, de modo que a comunicação desde a inicial da usucapião, tendo em vista que é posterior à indenizatória, era medida de rigor em respeito à boa-fé processual. Veja, em uma das consequências da omissão, que poderia haver a situação da ação indenizatória ser julgada procedente, ou seja, a parte embargada ser indenizada pela evicção do imóvel e, nesta ação de usucapião, adquirir a propriedade originária do imóvel, (s)em situação claramente teratológica.

Documento eletrônico VDA59730920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/09/2026 16:44:31
Código de Controle do Documento: b2ebf9f5-9276-4801-91c0-1d1c7855f36c

> Nota-se, portanto, evidente atuação temerária (art. 80, V, do Código de Processo Civil) da parte embargada, o que possibilita sua condenação em litigância de má-fé.” (fls. 438/439)
>
> De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença vergastada." (Grifei)

Tenho que a Corte estadual, ao analisar o tema, confirmando a sentença proferida em primeiro grau de jurisdição, afastou o redutor de 5 anos previsto no parágrafo único do art. 1.242 do CC, justamente por ausência de registro do justo título em cartório, o que se coaduna com o entendimento esposado neste feito, de maneira que não há que se falar em violação da referida norma.

Ademais, é de se ressaltar que a Corte estadual expressamente afastou o caráter manso e pacífico da posse exercida sobre o bem imóvel em litígio nestes autos, em virtude das medidas judiciais adotadas pela própria parte recorrente nos autos da ação trabalhista em que o imóvel havia sido arrematado pela parte recorrida para proteção de sua posse, a evidenciar a existência de litigiosidade.

É de se ressaltar que esta Corte tem entendimento de que, havendo ações pendentes sobre o imóvel durante a posse, configurada está sua litigiosidade, o que impossibilita o reconhecimento da usucapião.

A propósito:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS §§ 2º E 13 DO ART. 216-A DA LEI Nº 6.015/73 E DO ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. REEXAME DE PROVAS. NECESSIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
>
> 1. O recurso especial, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, objetivava o reconhecimento da validade de procedimento de usucapião extrajudicial, alegando que a notificação por edital seria suficiente para suprir a anuência dos proprietários e que a posse exercida pelo recorrente preencheria os requisitos do art. 1.238 do Código Civil.
>
> 2. O Tribunal de origem concluiu, com base nas provas dos autos, que os titulares do direito registral possuíam endereço certo e conhecido, o que tornava indevida a notificação por edital, bem como que as diversas ações judiciais existentes entre as partes afastavam a posse mansa e pacífica necessária à configuração da usucapião extraordinária. 3.

Documento eletrônico VDA59730920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/09/2026 16:44:31
Código de Controle do Documento: b2ebf9f5-9276-4801-91c0-1d1c7855f36c

Alterar tais conclusões demandaria reexame de fatos, documentos e cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial, conforme os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
4. As razões do recurso especial revelam-se genéricas e dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, não demonstrando, de forma específica, o desacerto na aplicação do direito federal, atraindo, por analogia, a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.
5. Agravo conhecido para negar seguimento ao recurso especial.
(AREsp n. 2.954.783/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. FRAUDE À EXECUÇÃO. MÁ-FÉ DO ADQUIRENTE. POSSE INAPTA À USUCAPIÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO DESTOA DA ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO STJ.SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.
I. Caso em exame
1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal.
2. A parte agravante alegou violação aos artigos 1.210, § 2º; 1.240;
1.596; 1.610; 1.196 do Código Civil e ao artigo 792, § 4º, do Código de Processo Civil, sustentando a impossibilidade de presunção de má-fé do adquirente e o reconhecimento da posse mansa, pacífica e contínua para fins de usucapião.
3. O acórdão recorrido reconheceu a configuração de fraude à execução, fundamentando que o adquirente não diligenciou quanto à existência de ações judiciais contra o alienante, comprometendo sua boa-fé objetiva. Também rejeitou o reconhecimento da usucapião, considerando o lapso temporal exíguo da posse contestada judicialmente.
II. Questão em discussão
4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a configuração de fraude à execução pode ser afastada diante da alegação de boa-fé do adquirente; e (ii) saber se o reconhecimento da usucapião ordinária ou extraordinária pode ser admitido com base na posse mansa, pacífica e contínua, considerando o lapso temporal exíguo e a contestação judicial.
III. Razões de decidir
5. O reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial, conforme disposto na Súmula 7 do STJ, sendo inviável a revisão do contexto fático-probatório estabelecido pela instância de origem.
6. A configuração de fraude à execução foi reconhecida com base na ausência de diligência do adquirente quanto à

Documento eletrônico VDA59730920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/09/2026 16:44:31
Código de Controle do Documento: b2ebf9f5-9276-4801-91c0-1d1c7855f36c

existência de ações judiciais contra o alienante, o que comprometeu sua boa-fé objetiva.
A revisão dessa conclusão demandaria incursão no contexto probatório, vedada nesta instância.
7. O reconhecimento da usucapião exige demonstração da posse mansa, pacífica e com ânimo de dono por tempo suficiente, o que, no caso, foi afastado pela instância de origem em razão da contestação judicial em prazo reduzido após a alienação. A revisão dessa análise também esbarra na Súmula 7 do STJ.
8. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos.
9. Não há elementos que afastem os óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ, sendo insuficiente a alegação genérica de que não se pretende o reexame de fatos e provas.
IV. Dispositivo
10. Agravo em recurso especial não conhecido.
(AREsp n. 2.874.356/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

Dessa forma, ao afastar a mansidão da posse sobre o bem objeto da presente ação de usucapião ordinária, a Corte estadual proferiu decisão em consonância com o entendimento jurisprudencial deste STJ, a atrair no ponto a Súmula 83 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso especial.

Ainda que assim não o fosse, para reconhecer a posse como mansa e pacífica é imprescindível analisar os documentos constantes dos autos e os fatos debatidos ao longo do feito, o que é inviável na presente seara recursal, ante o óbice imposto pela Súmula 7 do STJ.

A parte recorrente aduz, ainda, não ter havido exercício abusivo de direito de sua parte a atrair a incidência do art. 187 do CC, e que, por outro lado, a parte recorrida é que teria agido de modo abusivo e desidioso quanto ao exercício da posse sobre o bem imóvel objeto desta ação.

Quanto ao ponto, tenho que a Corte estadual não se manifestou acerca da aplicação ou violação do disposto no art. 187 do Código Civil, motivo pelo qual ausente seu prequestionamento, nos termos das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

Ressalta-se que, na instância especial, a apreciação de ofício de matéria, mesmo de ordem pública, não dispensa o requisito do prequestionamento (AgInt nos EAREsp n. 1.327.393/MA, relator Ministro Felix Fischer, Corte Especial, julgado em 16/12/2020, DJe de 18/12/2020.)

Por fim, o recurso não pode ser conhecido no ponto em que a parte recorrente pugnou pelo afastamento da multa que lhe fora imposta por litigância de má-fé,

Documento eletrônico VDA59730920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/09/2026 16:44:31
Código de Controle do Documento: b2ebf9f5-9276-4801-91c0-1d1c7855f36c

eis que deixou de apontar o dispositivo legal supostamente violado pela Corte estadual, requisito essencial para sustentar a irresignação pela alínea "a" do permissivo constitucional, incidindo a Súmula n. 284 do STF, aplicável por analogia.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.

- Honorários recursais

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 15% sobre o valor atualizado da causa.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA59730920 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 03/09/2026 16:44:31
Código de Controle do Documento: b2ebf9f5-9276-4801-91c0-1d1c7855f36c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.256.456 / SP

Número Registro: 2026/0032354-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10202879420198260100 10202879420198260100262 10202879420198260100262

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: PATRICIA FATIMA MEDEIROS CUPINI
RECORRENTE	: PUBLIO CUPINI JUNIOR
ADVOGADOS	: LUCIANA CUPINI - SP215682
	RAUL PINHEIRO DONEGA - SP301380
	JULIANO REBELO MARQUES - DF064012
RECORRIDO	: COMERCIAL & SERVIÇOS JVB S.A
ADVOGADO	: BENCE PAL DEAK - SP095409
RECORRIDO	: ELINTON DE PINHO PREVIATO
RECORRIDO	: SONIA ESPARRE PREVIATO
ADVOGADO	: FELIPE PINTO RIBEIRO ARAUJO E SILVA - SP306610

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Documento eletrônico VDA60021089 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:31:21
Código de Controle do Documento: 1cd4d213-199f-4bed-9f42-3ace4029c0f4

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60021089 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:31:21
Código de Controle do Documento: 1cd4d213-199f-4bed-9f42-3ace4029c0f4