SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3200039 - SP (2026/0057657-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LEANDRO LOPES ROPELLE
AGRAVANTE	:	VALERIA BATISTA FELICIANO
ADVOGADOS	:	JOAO MARCUS DE LUCA - SP114528
		VICTOR TALHETA DE LUCA - SP381149
AGRAVADO	:	LUIS ANTONIO BEDON
AGRAVADO	:	RENATA CRISTINA DE PAULA BEDON
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ACCESSIO POSSESSIONIS. IMPOSSIBILIDADE. HOMOGENEIDADE ENTRE AS POSSES. AUSÊNCIA. ANTECESSOR PROPRIETÁRIO REGISTRAL. REQUISITO TEMPORAL. NÃO PREENCHIDO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. A pretensão de alterar a conclusão do Tribunal de origem, que, com base nas provas dos autos, entendeu pela impossibilidade da soma das posses e pelo não preenchimento do lapso temporal para a prescrição aquisitiva, demanda o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

2. A demonstração do dissídio jurisprudencial exige a comprovação da similitude fática entre os acórdãos confrontados e a indicação do dispositivo legal federal ao qual foi atribuída interpretação divergente, o que não ocorreu no caso.

3. Agravo conhecido para não conhecer do 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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648904 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:53:40
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 3a89320b-6778-4f0a-ae4a-dfcfb8a72380

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3200039 - SP (2026/0057657-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LEANDRO LOPES ROPELLE
AGRAVANTE	:	VALERIA BATISTA FELICIANO
ADVOGADOS	:	JOÃO MARCUS DE LUCA - SP114528
		VICTOR TALHETA DE LUCA - SP381149
AGRAVADO	:	LUIS ANTONIO BEDON
AGRAVADO	:	RENATA CRISTINA DE PAULA BEDON
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ACCESSIO POSSESSIONIS. IMPOSSIBILIDADE. HOMOGENEIDADE ENTRE AS POSSES. AUSÊNCIA. ANTECESSOR PROPRIETÁRIO REGISTRAL. REQUISITO TEMPORAL. NÃO PREENCHIDO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.
1. A pretensão de alterar a conclusão do Tribunal de origem, que, com base nas provas dos autos, entendeu pela impossibilidade da soma das posses e pelo não preenchimento do lapso temporal para a prescrição aquisitiva, demanda o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.
2. A demonstração do dissídio jurisprudencial exige a comprovação da similitude fática entre os acórdãos confrontados e a indicação do dispositivo legal federal ao qual foi atribuída interpretação divergente, o que não ocorreu no caso.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por LEANDRO LOPES ROPELLE e VALERIA BATISTA FELICIANO contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, foi interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - Sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião, com fundamento na insuficiência do lapso temporal necessário e na falta de homogeneidade entre as posses - Apelantes que insistem na soma da posse exercida pelos antecessores com a sua própria posse, alegando continuidade, pacificidade, boa-fé e animus domini - Argumento de que as posses são homogêneas, com a mesma natureza, características e título aquisitivo - Laudo pericial que conclui que o autor se encontra na posse do imóvel há pouco mais de 2 anos -*

Documento eletrônico VDA58831671 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:22:18
Código de Controle do Documento: 12cb3bf0-2016-4355-af2a-1dc262d57a6c

Inadmissibilidade da soma das posses - Ausência de homogeneidade entre a posse dos apelantes e a dos antecessores, que exerceram a posse em caráter diverso (como titulares de domínio) - Requisitos exigidos para a usucapião extraordinária não preenchidos Sentença mantida - Recurso desprovido" (e-STJ fl. 362).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 378/382).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 388/401), os recorrentes alegam, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 1.207 e 1.243 do Código Civil.

Sustentam, em síntese, que o acórdão recorrido, ao negar a possibilidade de soma da posse exercida por eles com a de seus antecessores para fins de usucapião, contrariou os dispositivos legais mencionados. Argumentam que todas as posses foram contínuas, pacíficas, de boa-fé e com *animus domini*, e que a transferência da posse por meio de contrato particular não descaracteriza a homogeneidade necessária para a *accessio possessionis*. Defendem que a recusa do registro da escritura pública de compra e venda pelo cartório local, em razão de se tratar de fração ideal, justifica a propositura da ação de usucapião como meio de regularização da propriedade. Apontam dissídio jurisprudencial com o REsp 171.204/GO.

Sem contrarrazões (e-STJ fls. 419/420), o recurso foi inadmitido na origem (e-STJ fls. 426/428), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ fls. 431/445).

O Ministério Público Federal, em parecer da lavra do Subprocurador-Geral da República Dr. Renato Brill de Góes, opinou pelo julgamento do feito, prescindindo de manifestação de mérito (e-STJ fls. 463/466).

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

O cerne da controvérsia reside em saber se é possível a soma da posse dos ora agravantes, adquirida por meio de instrumento particular de compromisso de compra e venda, com a posse de seus antecessores, que figuravam como proprietários registrais do imóvel, para fins de preenchimento do lapso temporal exigido para a usucapião extraordinária.

O Tribunal de origem, ao julgar a apelação, manteve a sentença de improcedência por entender que não há homogeneidade entre as posses, o que impede a aplicação do instituto da *accessio possessionis*, previsto no art. 1.243 do Código Civil.

Com efeito, o acórdão recorrido consignou:

> *"A r. sentença impugnada consignou que os apelantes adquiriram a posse do imóvel em 26/05/2021, por meio de 'Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra' (fls. 19/24), não havendo controvérsia de que o lapso temporal até a propositura da ação é de apenas 3 anos e 4 meses, ou seja, insuficiente para atingir o prazo de 15 anos necessário à configuração da usucapião extraordinária.*
>
> *A r. sentença ainda destacou a ausência de homogeneidade entre as posses dos apelantes e seus antecessores, uma vez que os antecessores exerceram a posse do imóvel como titulares de domínio, enquanto os*

Documento eletrônico VDA58831671 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:22:18
Código de Controle do Documento: 12cb3bf0-2016-4355-af2a-1dc262d57a6c

apelantes a exerceram como possuidores ad usucapionem, o que inviabiliza a soma dos períodos de posse.

(...)

Além disso, no que se refere à possibilidade de soma das posses, o art. 1.243 do Código Civil dispõe que o possuidor poderá acrescentar à sua posse a dos possuidores anteriores, desde que as posses sejam contínuas, pacíficas, com justo título e de boa-fé. Contudo, o aludido dispositivo exige que as posses sejam homogêneas, ou seja, que o exercício da posse anterior tenha as mesmas características da posse posterior.

Neste ponto, a r. sentença corretamente concluiu que, no caso em apreço, não há homogeneidade entre a posse dos apelantes e a de seus antecessores. Isto porque, os antecessores exerceram a posse sobre o imóvel como titulares de domínio, enquanto os apelantes exerceram a posse com animus domini de forma distinta, voltada para a usucapião. Ou seja, as posses dos apelantes e de seus antecessores não possuem as mesmas características, inviabilizando a soma dos períodos de posse". (e-STJ fls. 363/364)

A jurisprudência desta Corte entende ser inviável a soma de posses de naturezas distintas para fins de usucapião. A posse exercida pelo proprietário registral não possui a mesma natureza da posse *ad usucapionem*, que é qualificada pelo *animus domini* de quem não é o titular do domínio.

Dessa forma, para se chegar a uma conclusão diversa da que chegou o acórdão recorrido, seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE DEMARCAÇÃO C/C REIVINDICATÓRIA E INDENIZAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.
1. Consoante precedentes desta Corte, para fins de aquisição da propriedade por usucapião, resta impossibilitada a soma de posses de naturezas distintas.
1.1 No caso, a situação fática da ocupação do bem e a natureza jurídica da posse da ré, ora agravante, é completamente diversa daquela exercida pelo anterior proprietário do imóvel, o que impossibilita a soma das posses.
2. Agravo interno desprovido."
(AgInt no REsp nº 1.516.632/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO INEXISTENTE. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. ART. 550 DO CC/1916. SOMA DE POSSES. IMPOSSIBILIDADE. POSSES DE NATUREZA DISTINTAS. REEXAME DE PROVAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 7/STJ.
1. Não viola os arts. 131, 458, I e II, e 535 do Código de Processo Civil o acórdão que motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.
2. Quando as conclusões da Corte de origem resultam da estrita análise das provas carreadas aos autos e das circunstâncias fáticas que permearam a demanda, não há como rever o posicionamento em virtude da aplicação da Súmula nº 7/STJ.
3. Agravo regimental não provido."
(AgRg no AREsp n. 121.137/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/6/2015, DJe de 3/8/2015)

Ademais, no que tange à alínea "c" do permissivo constitucional, o recurso especial também não merece prosperar. A divergência jurisprudencial exige a comprovação da similitude fática entre o acórdão recorrido e o paradigma, o que não foi demonstrado pelos recorrentes. O caso paradigma (REsp 171.204/GO) trata de

Documento eletrônico VDA58831671 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:22:18
Código de Controle do Documento: 12cb3bf0-2016-4355-af2a-1dc262d57a6c

situação em que a posse anterior, somada à do sucessor, era igualmente exercida com *animus domini* , diferentemente do caso dos autos, em que a posse anterior era exercida pelo próprio titular do domínio.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários advocatícios nos termos art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, uma vez que não foram fixados na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58831671 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:22:18
Código de Controle do Documento: 12cb3bf0-2016-4355-af2a-1dc262d57a6c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.200.039 / SP

Número Registro: 2026/0057657-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10001007520238260601

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LEANDRO LOPES ROPELLE
AGRAVANTE	: VALERIA BATISTA FELICIANO
ADVOGADOS	: JOAO MARCUS DE LUCA - SP114528
	VICTOR TALHETA DE LUCA - SP381149
AGRAVADO	: LUIS ANTONIO BEDON
AGRAVADO	: RENATA CRISTINA DE PAULA BEDON
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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59610637 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:55:16
Código de Controle do Documento: f1d1dcd4-47a0-4fe9-a586-11b61483be05

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610637 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:55:16
Código de Controle do Documento: f1d1dcd4-47a0-4fe9-a586-11b61483be05