SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3251020 - DF (2026/0170202-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SANDRA MARIA PAZ - ESPÓLIO
REPR. POR	:	WILKER JEFFERSON PAZ DE ABREU
REPR. POR	:	MONIQUE PAZ DE ABREU
ADVOGADO	:	EDIMARÃES DA SILVA BRITO - DF028694
AGRAVADO	:	DYNAH THOME DE FREITAS SILVA
AGRAVADO	:	ANDERSON FERNANDES DA SILVA
ADVOGADO	:	WESCLY MENDES DE QUEIROZ - DF028052

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. AÇÃO DE USUCAPIÃO. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. OFENSA. NÃO CABIMENTO. ART. 489 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. USUCAPIÃO. IMÓVEL VINCULADO AO SFH. IMPRESCRITIBILIDADE. PRECEDENTES. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Não compete a esta Corte Superior a análise de violação a dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência atribuída exclusivamente ao Supremo Tribunal Federal.
2. A alegada afronta ao art. 489, § 1º, do Código de Processo Civil, no tocante à anterioridade da posse em relação ao financiamento no SFH, não foi objeto de debate na Corte de origem, o que atrai a incidência do óbice da Súmula nº 282/STF.
3. O juiz, como destinatário da prova, pode indeferir a produção de prova quando entender que os elementos constantes dos autos são suficientes para a formação de seu convencimento, não havendo que se falar em cerceamento de defesa.
4. Na hipótese, o acolhimento da pretensão recursal para infirmar a conclusão do Tribunal de origem quanto ao cerceamento de defesa demandaria o revolvimento das circunstâncias fáticas dos autos, procedimento incompatível com a via eleita, a teor da Súmula nº 7/STJ.
5. O imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível, o que impede a aquisição por usucapião.
6. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Documento eletrônico VDA60253065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/09/2026 16:24:47
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 535db609-b1aa-4015-bcd1-f8d4f8d2203f

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA60253065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/09/2026 16:24:47
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 535db609-b1aa-4015-bcd1-f8d4f8d2203f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3251020 - DF (2026/0170202-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SANDRA MARIA PAZ - ESPÓLIO
REPR. POR	:	WILKER JEFFERSON PAZ DE ABREU
REPR. POR	:	MONIQUE PAZ DE ABREU
ADVOGADO	:	EDIMARÃES DA SILVA BRITO - DF028694
AGRAVADO	:	DYNAH THOME DE FREITAS SILVA
AGRAVADO	:	ANDERSON FERNANDES DA SILVA
ADVOGADO	:	WESCLY MENDES DE QUEIROZ - DF028052

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. AÇÃO DE USUCAPIÃO. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. OFENSA. NÃO CABIMENTO. ART. 489 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. USUCAPIÃO. IMÓVEL VINCULADO AO SFH. IMPRESCRITIBILIDADE. PRECEDENTES. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Não compete a esta Corte Superior a análise de violação a dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência atribuída exclusivamente ao Supremo Tribunal Federal.

2. A alegada afronta ao art. 489, § 1º, do Código de Processo Civil, no tocante à anterioridade da posse em relação ao financiamento no SFH, não foi objeto de debate na Corte de origem, o que atrai a incidência do óbice da Súmula nº 282/STF.

3. O juiz, como destinatário da prova, pode indeferir a produção de prova quando entender que os elementos constantes dos autos são suficientes para a formação de seu convencimento, não havendo que se falar em cerceamento de defesa.

4. Na hipótese, o acolhimento da pretensão recursal para infirmar a conclusão do Tribunal de origem quanto ao cerceamento de defesa demandaria o revolvimento das circunstâncias fáticas dos autos, procedimento incompatível com a via eleita, a teor da Súmula nº 7/STJ.

5. O imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível, o que impede a aquisição por usucapião.

6. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ESPÓLIO DE SANDRA MARIA PAZ contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado:

Documento eletrônico VDA59436104 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:52
Código de Controle do Documento: 6b65b369-c573-4956-8f11-e53857a3d3f1

"Apelações cíveis. Preliminar de não conhecimento rejeitada. Gratuidade deferida pelo juízo de origem. Confirmação em sede recursal desnecessária. Efeito suspensivo. Ope legis. Pedido formulado no bojo do recurso. Inadequação da via. Parcial conhecimento. Preliminares de cerceamento de defesa rejeitadas. Imóvel integrante do SFH. Usucapião. Impossibilidade. Imissão do adquirente na posse do imóvel. Possibilidade.
1.Não há que se falar em ausência de impugnação específica quando é possível verificar das razões recursais a discordância do apelante com os fundamentos apresentados na sentença, defendendo a necessidade da sua reforma.
2. Em caso de concessão de gratuidade de justiça pelo Juízo de primeiro grau, revela-se desnecessária a confirmação de referida benesse em sede recursal.
3. Nos termos do art. 1.012 do CPC a apelação terá, via de regra, efeito suspensivo. 2.1. Não se conhece do pedido de efeito suspensivo ao apelo quando a interposição do recurso, por si só, suspende os efeitos da sentença.
4. O requerimento para a concessão de efeito suspensivo ao apelo deve ser realizado por meio de petição autônoma, dirigida ao Tribunal, no período compreendido entre a interposição da apelação e sua distribuição, ou ao relator, se já distribuída, assim como determina o Código de Processo Civil, no §3º do seu artigo 1.012.
5. A instrução probatória encontra-se condicionada não só à possibilidade jurídica da prova, como também ao interesse e relevância da sua produção, podendo o juiz julgar antecipadamente o pedido, não havendo que falar em cerceamento de defesa em razão do indeferimento de prova desnecessária ao deslinde da controvérsia.
6. Não há cerceamento de defesa se concedido prazo para o réu solicitar a produção das provas quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora, aquele permanece inerte. Preliminar rejeitada.
7. Em se tratando de imóvel alienado fiduciariamente em favor de uma instituição financeira que integra o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), inviável a aquisição de propriedade por meio de usucapião, tendo em vista que é considerado bem de caráter público, dada a relevância da função social que a política habitacional desempenha.
8. A existência de ação em que se discuta eventual usucapião do imóvel, por si só, não impede o julgamento da ação de imissão na posse.
9. Comprovado o domínio pelos autores e verificada a inviabilidade de usucapião do imóvel, bem como a posse injusta da ré, os adquirentes estavam habilitados à imissão na posse.
10. Apelo da ação de usucapião conhecido parcialmente e não provido. Apelo da ação de imissão na posse parcialmente conhecido e não provido." (e-STJ fls. 339/340)

Os embargos de declaração opostos não foram conhecidos em razão de sua intempestividade (e-STJ fl. 402/409).

No recurso especial (e-STJ fls. 428/439), o recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 5º, LIV e LV, e 93, IX, da Constituição Federal; 369, 370, 371 e 489, § 1º, IV e VI, do Código de Processo Civil; e 1.238 do Código Civil.

Aduz que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao deixar de se manifestar acerca de aspectos relevantes para a correta solução da lide, referente à anterioridade da posse em relação ao financiamento no SFH e aplicação da tese de imprescritibilidade.

Afirma que o direito à usucapião extraordinária se consolidou mediante posse mansa, pacífica e ininterrupta, por mais de quinze anos, anterior à vinculação do imóvel ao SFH em 2022, sendo indevida a aplicação retroativa da imprescritibilidade.

Documento eletrônico VDA59436104 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:52
Código de Controle do Documento: 6b65b369-c573-4956-8f11-e53857a3d3f1

Sustenta a ocorrência de cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal essencial para demonstrar *animus domini*, tempo e continuidade da posse.

Ao final, requer o provimento do recurso.

Após o decurso do prazo legal para a apresentação das contrarrazões (e-STJ fl. 481), o recurso especial foi inadmitido na origem, sobrevindo a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

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

A irresignação não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação de imissão na posse do imóvel situado na Quadra 03, Conjunto E, Casa 19, Setor Sul, Gama/DF, ajuizada por Dynah Thomé de Freitas Silva e Anderson Fernandes da Silva em desfavor de Sandra Maria Paz, em que alegam a existência de promessa de compra e venda registrada e matrícula em seu favor, com financiamento pela Economisa Companhia Hipotecária, integrante do Sistema Financeiro de Habitação.

O magistrado de primeiro grau de jurisdição julgou pela procedência dos pedidos por entender que houve a prova do negócio jurídico envolvendo o imóvel e o registro de propriedade em nome dos autores e a prova de que a parte ré foi notificada para desocupar o imóvel, permanecendo inerte. Destacou a inviabilidade de usucapir imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação.

O Tribunal de origem, por sua vez, julgando conjuntamente as apelações interpostas pela ré na ação de imissão de posse e na ação de usucapião, negou provimento a ambos os recursos, rejeitando as preliminares de cerceamento de defesa. Registrou a inviabilidade de usucapião de imóvel vinculado ao SFH e reconheceu a possibilidade de imissão na posse dos adquirentes.

Os embargos opostos pelo recorrente não foram conhecidos em virtude do reconhecimento de intempestividade.

O recorrente, inconformado, busca a reforma do julgado.

De início, quanto à alegada ofensa aos arts. 5º, LIV e LV, e 93, IX, da Constituição Federal, observa-se que compete ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, a análise da interpretação da legislação federal. Por esse motivo, revela-se inviável invocar, nesta seara, a violação de dispositivos constitucionais, tendo em vista que tal matéria é afeta à competência do Supremo Tribunal Federal.

No tocante ao art. 489 do CPC, conforme mencionado, os embargos não foram conhecidos, de modo que a questão relacionada à anterioridade da posse em relação ao financiamento no SFH não foi examinada na origem, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento. Incide ao ponto a inteligência da Súmula nº 282/STF.

Em relação ao cerceamento de defesa, o aresto recorrido, aplicando o sistema de persuasão racional, afirmou a desnecessidade da produção de prova

Documento eletrônico VDA59436104 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:52
Código de Controle do Documento: 6b65b369-c573-4956-8f11-e53857a3d3f1

oral por nada acrescentar à solução da controvérsia diante da constatação de que o imóvel é financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação, sendo suficientes as provas já constantes dos autos.

Eis a letra do acórdão:

> *"(...)*
> *Cinge-se a presente controvérsia à análise da preliminar de cerceamento de defesa e do preenchimento dos requisitos para o reconhecimento da usucapião do imóvel.*
> *(...)*
> *Desse modo, sendo o juiz destinatário da prova, a partir do momento em que se reputa hábil a proferir a sentença, pode indeferir a produção de determinada prova ou desconsiderá-la, desde que apresente os fundamentos de sua decisão, especialmente quando a instrução probatória encontra-se condicionada não só à possibilidade jurídica, como também ao interesse e relevância da sua produção, nos termos do art. 370 do CPC.*
> In casu*, evidencia-se que a conclusão pela desnecessidade da produção de prova oral deve prevalecer, uma vez que em nada acrescentaria à solução da demanda no que concerne a constatação de financiamento do imóvel por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), bem como as outras provas já constantes dos autos são suficientes para formar a convicção do julgador, conforme será exposto no mérito.*
> *Logo, rejeita-se a preliminar de cerceamento de defesa."* (e-STJ fl. 357)

Tal como posta a questão, modificar a conclusão da Corte local acerca da suficiência das provas encartadas nos autos envolveria reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada às instâncias extraordinárias, a teor da Súmula nº 7/STJ.

Ademais, destaca-se que cabe ao magistrado, como destinatário da prova, valorar aquelas necessárias à instrução, no cumprimento do exercício do seu poder dever de condução do processo. Nessa toada,

> *"(...) a jurisprudência do STJ é no sentido de que o juiz, como destinatário da prova, pode, em conformidade com os princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, decidir pelo indeferimento da prova requerida sem que isso configure cerceamento de defesa."* (AgInt no AREsp 2.698.699/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

Por fim, o reconhecimento da usucapião foi afastado porque o imóvel está vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), equiparado a bem público e, portanto, imprescritível enquanto perdurar a restrição hipotecária, o que impede a aquisição por prescrição aquisitiva.

Tal entendimento está em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior.

A propósito:

> *"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. IMÓVEL VINCULADO AO SFH. SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO SOBRE O PARTICULAR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM ENTENDIMENTO DO STJ (SÚMULA 83/STJ). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos*

Documento eletrônico VDA59436104 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:52
Código de Controle do Documento: 6b65b369-c573-4956-8f11-e53857a3d3f1

argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.
2. O entendimento desta Corte é de que 'O imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível. Precedentes' (REsp 1.874.632/AL, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 25/11/2021, DJe de 29/11/2021).
3. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp 2.509.362/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024.)

Logo, quanto ao ponto, o recurso não merece reforma.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% sobre o valor da causa, os quais devem ser majorados para 15% em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59436104 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:52
Código de Controle do Documento: 6b65b369-c573-4956-8f11-e53857a3d3f1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.251.020 / DF

Número Registro: 2026/0170202-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07138607720228070004 713860772022807000 4

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SANDRA MARIA PAZ - ESPÓLIO
REPR. POR	: WILKER JEFFERSON PAZ DE ABREU
REPR. POR	: MONIQUE PAZ DE ABREU
ADVOGADO	: EDIMARÃES DA SILVA BRITO - DF028694
AGRAVADO	: DYNAH THOME DE FREITAS SILVA
AGRAVADO	: ANDERSON FERNANDES DA SILVA
ADVOGADO	: WESCLY MENDES DE QUEIROZ - DF028052
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A TERCEIRA 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 Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Documento eletrônico VDA60238628 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 11:36:23
Código de Controle do Documento: 97c2c17f-db95-4cd4-a1b1-7697f152b838

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60238628 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 11:36:23
Código de Controle do Documento: 97c2c17f-db95-4cd4-a1b1-7697f152b838