



## **ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**APELAÇÃO Nº 5005449-23.2022.8.24.0167/SC**

**RELATOR: DESEMBARGADOR RICARDO ROESLER**

### **RELATÓRIO**

Constou do relatório da sentença (evento 124):

J. T. ajuizou a presente AÇÃO DE USUCAPIÃO, sob o argumento de que é possuidor há período de tempo suficiente para prescrição aquisitiva, sem qualquer oposição, do imóvel descrito na inicial (evento 1).

Os confrontantes e interessados foram citados e os entes públicos pertinentes foram cientificados da demanda, porém nenhum deles se opôs ao pedido aquisitivo deduzido pela parte autora (evento 116).

O Ministério Público opinou pela extinção do feito, com fulcro no art. 485, VI, do CPC, ante a ausência de interesse de agir da parte autora, haja vista o imóvel usucapiendo ser fruto de parcelamento irregular do solo (evento 119).

O autor, por sua vez, combateu a tese, alegando que a manifestação do Ministério Público não merece acolhida, tendo em vista que esta ação é via adequada para a pretensão de regularização de imóvel adquirido contratualmente, de boa-fé e por meio de posse mansa, pacífica e ininterrupta, na forma dos arts. 1241 e seguintes do Código Civil de 2002 (evento 122).

Após, ao fundamento de que a ação de usucapião não é a via processual adequada para a obtenção de parcelamento do solo, o pedido foi extinto sem análise do mérito.

Inconformado, o autor apelou sustentando que a sentença atacada desconsiderou os elementos fáticos e jurídicos que demonstram o preenchimento dos requisitos legais para a aquisição originária da propriedade por meio da usucapião ordinária. Alegou, para tanto, que, embora o imóvel esteja inserido em área maior, não há registro da gleba originária, e que a posse mansa, pacífica e ininterrupta foi devidamente comprovada por meio de documentos e testemunhos, além de justo título e boa-fé.

Argumentou que a irregularidade do parcelamento do solo não constitui óbice à pretensão usucapiante, conforme Tema 1.025 do STJ, e que a via eleita é adequada diante da impossibilidade de regularização administrativa. Requereu, nesses termos, o reconhecimento do interesse processual e, por se tratar de causa madura, a declaração da usucapião ordinária, nos termos dos arts. 1.242 e 1.243 do Código Civil ou, subsidiariamente, pleiteou o retorno dos autos à origem para regular prosseguimento do feito (evento 129).

Contrarrazões no evento 133.

## VOTO

A ação de usucapião ordinária ajuizada pelo apelante foi corretamente extinta sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil, por ausência de interesse processual. O pedido formulado não encontra respaldo na legislação civil, tampouco na jurisprudência consolidada, uma vez que o imóvel usucapiendo é parte de área maior, objeto de sucessivos negócios jurídicos particulares, sem observância das exigências legais relativas ao parcelamento do solo urbano, previstas na Lei n. 6.766/1979.

A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, conforme dispõe o art. 1.238 do Código Civil, e pressupõe a inexistência de relação jurídica com o proprietário anterior.

Na hipótese, o apelante adquiriu a posse do imóvel por meio de contrato de permuta firmado com a última possuidora, o que configura aquisição derivada. A existência de justo título, como alegado, não é suficiente para afastar a natureza derivada da aquisição, pois o vínculo contratual com o antecessor impede o reconhecimento da prescrição aquisitiva. A jurisprudência é firme ao reconhecer que a usucapião não se presta à regularização de aquisição derivada, especialmente quando há relação jurídica com o proprietário anterior (por todos: TJSC, Apelação Cível n. 0302161-49.2015.8.24.0030, rel. Des. Monteiro Rocha, j. 27.07.2023)

O apelante sustenta que a ausência de registro da gleba maior justificaria o manejo da ação de usucapião, mencionando o Tema 1.025 do STJ. Contudo, como bem fundamentado na sentença e nas contrarrazões ministeriais, o precedente trata de situação específica envolvendo área consolidada há décadas, sem qualquer possibilidade de regularização administrativa.

Com efeito, o apelante invoca o precedente firmado no Tema 1.025 do Superior Tribunal de Justiça, que reconheceu a possibilidade de aquisição originária da propriedade por usucapião de imóvel situado em loteamento irregular no Setor Tradicional de Planaltina/DF, mesmo diante da ausência de registro e da pendência de regularização urbanística.

No entanto, a aplicação desse entendimento exige análise cuidadosa do contexto fático que ensejou sua formação. Naquele caso, tratava-se de ocupação consolidada há décadas, com impossibilidade prática de

regularização por outras vias, o que justificou o reconhecimento da prescrição aquisitiva como instrumento de efetivação do direito à moradia e da função social da propriedade.

No presente caso, contudo, a situação é distinta.

O imóvel usucapiendo é parte de área maior, objeto de sucessivos negócios jurídicos particulares realizados após a vigência da Lei n. 6.766/1979, sem observância das exigências legais relativas ao parcelamento do solo urbano. A cadeia possessória revela fracionamento informal da gleba originária, com contratos que expressamente indicam a usucapião como meio de regularização, o que evidencia a tentativa de utilizar a ação como substituto da via administrativa ou como forma de compelir o registro de desmembramento.

Tal prática não encontra respaldo no precedente citado, tampouco se harmoniza com os princípios que regem o ordenamento jurídico urbanístico.

A aplicação da técnica do *distinguishing*, prevista nos arts. 489, § 1º, VI, e 927, § 1º, do Código de Processo Civil, é plenamente legítima e foi corretamente utilizada pela sentença. A distinção entre o caso concreto e o precedente vinculante é evidente, não apenas pela ausência de consolidação da ocupação, mas também pela existência de alternativas administrativas para regularização, conforme reconhecido pelo próprio Ministério Público. Assim, não há como estender ao presente caso os efeitos do Tema 1.025, sob pena de desvirtuamento das razões de decidir que o fundamenta.

Assim, não há demonstração de que o imóvel esteja inserido em contexto semelhante, sendo possível, ao menos em tese, a regularização por meio das vias administrativas previstas na legislação urbanística.

A alegação de que o apelante buscou a regularização administrativa e foi orientado a ajuizar a ação de usucapião, ademais, não altera o quadro jurídico. A orientação administrativa não vincula o Poder Judiciário, que deve analisar a adequação da via eleita à luz da legislação vigente.

Afinal, é certo que a usucapião não pode ser utilizada como substituto da regularização fundiária, tampouco como meio de compelir o registro de desmembramento de área maior. A pretensão deduzida, se acolhida, implicaria burla à legislação urbanística e aos mecanismos legais de controle ambiental e tributário, como bem destacado nas contrarrazões ministeriais.

O pedido subsidiário de retorno dos autos à origem para prosseguimento do feito, nesse contexto, não merece prosperar. Isso porque, a extinção do processo sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC, foi corretamente decretada diante da ausência de interesse processual, na modalidade adequação.

É certo, no mais, que a usucapião não pode ser utilizada como meio de regularização de imóveis adquiridos por meio de negócios jurídicos particulares, especialmente quando há possibilidade de regularização administrativa ou por ação própria, como a de adjudicação compulsória. O uso

da ação de usucapião como forma de evitar o cumprimento das exigências legais relativas ao parcelamento do solo urbano e ao recolhimento dos tributos devidos configura desvio de finalidade e afronta à ordem jurídica.

Por fim, quanto aos ônus de sucumbência, mantêm-se os termos da sentença: condenação da parte autora ao pagamento das custas processuais, cuja exigibilidade permanece suspensa em razão da gratuidade da justiça, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC.

Isto posto, voto por negar provimento ao recurso.

---

Documento eletrônico assinado por **RICARDO ROESLER, Desembargador Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **6958991v4** e do código CRC **8a7ebbf7**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): RICARDO ROESLER

Data e Hora: 19/11/2025, às 18:40:14

---

5005449-23.2022.8.24.0167

6958991 .V4

Conferência de autenticidade emitida em 25/11/2025 17:27:00.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas



## ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**APELAÇÃO Nº 5005449-23.2022.8.24.0167/SC**

**RELATOR: DESEMBARGADOR RICARDO ROESLER**

### EMENTA

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. IMÓVEL INSERIDO EM ÁREA MAIOR. AQUISIÇÃO DERIVADA. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO DESPROVIDO.

## I. CASO EM EXAME

Trato de ação de usucapião ordinária ajuizada por particular visando à aquisição originária da propriedade de imóvel urbano, alegadamente adquirido por meio de contrato de permuta e objeto de posse mansa, pacífica e ininterrupta. O imóvel usucapiendo está inserido em área maior, sem registro, e foi objeto de sucessivos negócios jurídicos particulares. O Ministério Público opinou pela extinção do feito por ausência de interesse de agir, ao fundamento de que a pretensão deduzida configura tentativa de regularização fundiária por meio inadequado. A sentença acolheu a tese ministerial e extinguiu o processo sem resolução do mérito, com base no art. 485, VI, do CPC. Inconformado, o autor interpôs apelação.

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) saber se a ação de usucapião é meio juridicamente adequado para regularizar a propriedade de imóvel adquirido por contrato particular, inserido em área maior sem registro e objeto de parcelamento informal; e (ii) saber se, diante da alegada posse qualificada e da ausência de registro da gleba originária, é possível reconhecer o interesse de agir e julgar desde logo o mérito da ação, nos termos do art. 1.013, § 3º, I, do CPC.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

1. A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade e pressupõe a inexistência de vínculo jurídico com o proprietário anterior. A existência de contrato de permuta entre o autor e a última possuidora configura aquisição derivada, incompatível com a natureza da usucapião.

2. A jurisprudência do STJ e do TJSC é firme ao reconhecer que a usucapião não se presta à regularização de imóveis adquiridos por negócios jurídicos particulares, especialmente quando há possibilidade de regularização administrativa ou por ação própria, como a adjudicação compulsória.

3. O precedente firmado no Tema 1.025 do STJ não se aplica ao caso concreto, pois trata de ocupação consolidada há décadas, sem alternativas administrativas viáveis, o que não se verifica na hipótese dos autos.

4. A aplicação da técnica do *distinguishing*, prevista nos arts. 489, § 1º, VI, e 927, § 1º, do CPC, é legítima e foi corretamente utilizada pela sentença para afastar a incidência do precedente citado.

## IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

“1. A ação de usucapião não é meio juridicamente adequado para regularizar aquisição derivada da propriedade, especialmente quando há vínculo contratual com o proprietário anterior.”

“2. A ausência de registro da gleba maior não autoriza o uso da usucapião como substituto da regularização fundiária ou como forma de compelir o registro de desmembramento.”

*Dispositivos relevantes citados:* CPC, arts. 485, VI; 489, § 1º, VI; 927, § 1º; 1.013, § 3º, I; CC, arts. 1.238, 1.242 e 1.243.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, REsp 1.818.564/DF, rel. Min. Moura Ribeiro, Segunda Seção, j. 09.06.2021; TJSC, Apelação Cível n. 0302161-49.2015.8.24.0030, rel. Monteiro Rocha, j. 27.07.2023.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 2ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 18 de novembro de 2025.

---

Documento eletrônico assinado por **RICARDO ROESLER, Desembargador Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **6958992v5** e do código CRC **97431a65**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): RICARDO ROESLER

Data e Hora: 19/11/2025, às 18:40:14

---

5005449-23.2022.8.24.0167

6958992.V5

Conferência de autenticidade emitida em 25/11/2025 17:27:00.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA**

**EXTRATO DE ATA DA SESSÃO ORDINÁRIA FÍSICA DE  
18/11/2025**

**APELAÇÃO Nº 5005449-23.2022.8.24.0167/SC**

**RELATOR:** DESEMBARGADOR RICARDO ROESLER

**PRESIDENTE:** DESEMBARGADOR JOAO HENRIQUE BLASI

**PROCURADOR(A):** MARCELO WEGNER

**SUSTENTAÇÃO ORAL PRESENCIAL:** ISABELA FERNANDES DA SILVA POR J. T.

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Ordinária Física do dia 18/11/2025, na sequência 78, disponibilizada no DJe de 03/11/2025.

Certifico que a 2ª Câmara de Direito Público, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

**A 2ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.**

**RELATOR DO ACÓRDÃO:** DESEMBARGADOR RICARDO ROESLER

**VOTANTE:** DESEMBARGADOR RICARDO ROESLER

**VOTANTE:** DESEMBARGADOR VILSON FONTANA

**VOTANTE:** DESEMBARGADOR JOAO HENRIQUE BLASI

**NATIELE HEIL BARNI**  
**Secretário**

Conferência de autenticidade emitida em 25/11/2025 17:27:00.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas