

## A NATUREZA JURÍDICA DA POSSE NO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO: EXPECTATIVA DE DIREITO, POSSE AD USUCAPIONEM, DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL E REFLEXOS NA TUTELA POSSESSÓRIA

Adilson Pires Júnior<sup>1</sup>

### RESUMO

**Objetivo:** O artigo analisa a natureza jurídica da posse exercida pelo promitente comprador em contratos de promessa de compra e venda de imóveis não registrados, buscando compreender se essa posse configura mera detenção ou posse justa, apta à proteção possessória e à aquisição da propriedade por usucapião.

**Metodologia:** A pesquisa utiliza método qualitativo, de natureza jurídico-dogmática, baseada em revisão bibliográfica e análise de precedentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), considerando também o Tema 1.025 do STJ.

**Resultados:** Constatou-se que a ausência de registro do contrato não descaracteriza a posse legítima exercida pelo promitente comprador, quando demonstrado o animus domini e a posse mansa, pacífica e contínua. A jurisprudência do STJ e de parte do TJSC reconhece a possibilidade de proteção possessória e aquisição originária da propriedade, ainda que a posse seja derivada.

**Conclusões:** Conclui-se que a posse do promitente comprador, ainda que oriunda de contrato não registrado, é justa e ad usucapionem, podendo ser amparada pelas ações possessórias, pela ação publiciana e pela usucapião extraordinária. A interpretação reforça os princípios da função social da posse, da dignidade humana e do direito à moradia.

**Palavras-chave:** Posse; Promessa de compra e venda; Expectativa de direito; Usucapião; Divergência jurisprudencial.

Artigo submetido em: 13 de maio. 2025

Aceito em: 08 de setembro. 2025

Diretora da Revista Eletrônica e Publicações da ESA OAB/SC  
Profa. Dra. Elizete Lanzoni Alves  
Escola Superior De Advocacia (ESA-OAB/SC), Santa Catarina.

DOI: <https://doi.org/10.37497/rev.jur.oab-sc.v5iset..87>

<sup>1</sup> Especialização em andamento em Processo Civil pela Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI). Advogado. Coordenador Regional de Prerrogativas da OAB/SC – Litoral Norte, Itajaí, Navegantes e Balneário Piçarras. Vice-presidente da Comissão Estadual de Direito Notarial e Registros Públicos da OAB-SC, Santa Catarina (Brasil). Email: [adilsonpiresjr@hotmail.com](mailto:adilsonpiresjr@hotmail.com)

## THE LEGAL NATURE OF POSSESSION IN UNREGISTERED PROMISSORY PURCHASE AGREEMENTS: EXPECTATION OF RIGHT, POSSESSION AD USUCAPIONEM, JURISPRUDENTIAL DIVERGENCE AND REFLECTIONS ON POSSESSORY PROTECTION

### ABSTRACT

**Objective:** This article analyzes the legal nature of possession exercised by the promissory buyer in unregistered real estate purchase agreements, aiming to determine whether such possession constitutes mere detention or lawful possession eligible for possessory protection and acquisition of ownership through usucapion.

**Methodology:** The research employs a qualitative, legal-dogmatic approach, based on bibliographic review and analysis of precedents from the Superior Court of Justice (STJ) and the Court of Justice of Santa Catarina (TJSC), including discussion of STJ Theme 1.025.

**Results:** Findings indicate that the absence of registration does not invalidate the lawful possession exercised by the promissory buyer when there is evidence of animus domini and peaceful, continuous, and uncontested possession. The jurisprudence of the STJ and part of the TJSC supports the protection of such possession and the possibility of property acquisition, even when derived.

**Conclusions:** It is concluded that the possession of the promissory buyer, even in unregistered agreements, is legitimate and ad usucapionem, deserving full legal protection through possessory actions, publiciana action, and extraordinary usucapion. This interpretation upholds the constitutional principles of the social function of possession, human dignity, and the right to housing.

**Keywords:** Possession; Promissory purchase agreement; Expectation of right; Usucapion; Jurisprudential divergence.

### INTRODUÇÃO

O contrato de promessa de compra e venda de imóveis configura-se como instrumento amplamente utilizado no mercado imobiliário brasileiro. Em razão de fatores econômicos, burocráticos ou culturais, não é raro que tais compromissos não sejam levados a registro no Cartório de Registro de Imóveis. A ausência de registro gera relevantes implicações jurídicas, sobretudo quanto à eficácia perante terceiros e à caracterização da posse exercida pelo promitente comprador.

Surge, nesse cenário, a problemática central: a posse do promitente comprador, decorrente de contrato não registrado, é juridicamente tutelada? Pode ser considerada posse justa, dotada de proteção possessória plena, ensejando inclusive a aquisição da propriedade pela via da usucapião?

A hipótese investigada é a de que, desde que presente o *animus domini* e ausente contestação fundada do promitente vendedor, a posse do promitente comprador ostenta natureza *ad usucapionem*, sendo amparada pelas ações possessórias, pela ação publiciana e pela usucapião extraordinária.

A relevância da investigação justifica-se pela necessidade de assegurar segurança jurídica às relações imobiliárias e de compatibilizar a realidade fática da posse exercida com a proteção constitucional à moradia e à propriedade.

A metodologia empregada é qualitativa, de cunho jurídico-dogmático, valendo-se de pesquisa bibliográfica especializada e da análise de precedentes do Superior Tribunal de Justiça. O estudo estrutura-se da seguinte forma: no primeiro capítulo, analisa-se o regime jurídico da promessa de compra e venda e a função do registro imobiliário; no segundo capítulo, examina-se a natureza da posse do promitente comprador não registrado; no terceiro, aborda-se a jurisprudência consolidada do STJ sobre o tema; no quarto capítulo, avaliam-se as repercussões práticas dessa posse na tutela possessória, na ação publiciana e na usucapião; no quinto capítulo, examina-se a divergência jurisprudencial no âmbito do Tribunal de Justiça de Santa Catarina quanto ao interesse processual na ação de usucapião em hipóteses de posse derivada. Ao final, apresenta-se a conclusão com as contribuições do estudo para a doutrina e a prática do Direito Imobiliário brasileiro.

## 1. A PROMESSA DE COMPRA E VENDA E O SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO

A promessa de compra e venda de imóveis é figura consagrada no direito brasileiro como negócio jurídico preliminar, previsto nos artigos 462 a 466 do Código Civil. Trata-se de um contrato que obriga as partes a celebrarem o futuro contrato definitivo, mediante determinadas condições. Não obstante, a simples celebração da promessa de compra e venda, sem o registro na matrícula do imóvel, gera apenas efeitos obrigacionais entre os contratantes, não irradiando eficácia erga omnes.

Conforme assevera Carlos Roberto Gonçalves (2021, p. 245), “a promessa de compra e venda gera, entre as partes, direito pessoal, cuja eficácia real depende do registro no Cartório de

Registro de Imóveis”. Tal assertiva encontra respaldo no artigo 1.225, inciso VII, do Código Civil, que elenca como direito real apenas a promessa de compra e venda inscrita no registro imobiliário.

O registro da promessa de compra e venda possui efeitos relevantes no ordenamento jurídico, sendo elemento essencial para a eficácia contra terceiros e para a constituição de direito real à aquisição. De acordo com o artigo 1.245, §1º, do Código Civil, enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser considerado proprietário do imóvel.

Sob a ótica do direito registral, a promessa de compra e venda, quando não registrada, configura obrigação pessoal, atribuindo ao promitente comprador apenas uma expectativa de direito. O registro da promessa converte essa expectativa em direito real à aquisição, assegurando preferência em relação a terceiros e permitindo a adjudicação compulsória, nos termos do artigo 1.418 do Código Civil.

Apesar da ausência de registro não conferir oponibilidade perante terceiros, ela não desnatura a posse exercida pelo promitente comprador. A posse que nasce da promessa de compra e venda, mesmo não registrada, pode ser qualificada como posse justa e com ânimo de dono, a depender do contexto fático e da intenção manifestada pelas partes.

Destaca-se, ainda, que a função do registro imobiliário, conforme lição de Afrânio de Carvalho (2002, p. 207), é a de conferir publicidade, segurança, autenticidade e eficácia aos atos jurídicos relativos a direitos reais sobre imóveis. Entretanto, a ausência de registro não impede o reconhecimento de efeitos possessórios decorrentes da relação obrigacional entre promitente vendedor e promitente comprador, mormente quando a posse é exercida de forma exclusiva, mansa, pacífica e contínua.

O Supremo Tribunal Federal já reconheceu, em sede doutrinária e jurisprudencial, que o direito à posse e à moradia merece proteção constitucional, especialmente em hipóteses de boa-fé e exercício pacífico. Dessa forma, ainda que o título da promessa não esteja registrado, a posse exercida pelo promitente comprador não pode ser reduzida à mera detenção.

Em síntese, embora o registro seja imprescindível para a eficácia plena do contrato perante terceiros e para a constituição de direito real à aquisição, a ausência de registro não afasta a tutela possessória, quando presentes os requisitos legais e fáticos que caracterizam a posse *ad usucapionem*.

## 2. A NATUREZA JURÍDICA DA POSSE DO PROMITENTE COMPRADOR NÃO REGISTRADO

A posse exercida pelo promitente comprador em contratos de promessa de compra e venda não registrados suscita intenso debate doutrinário acerca de sua natureza jurídica. A questão central reside em definir se tal posse deve ser tida como detenção, mera relação de fato subordinada à vontade do promitente vendedor, ou se, ao contrário, configura verdadeira posse ad usucapionem, digna de tutela jurídica plena.

O artigo 1.198 do Código Civil estabelece a distinção fundamental entre posse e detenção, dispondo que “considera-se detentor aquele que exerce o poder de fato em nome de outrem e em cumprimento de ordens ou instruções”. No caso do promitente comprador, a posse é exercida em nome próprio, decorrente de negócio jurídico que reconhece seu direito de aquisição do imóvel, ainda que dependente de registro para sua eficácia perante terceiros.

Segundo Silvio de Salvo Venosa (2021, p. 312), “a posse do promitente comprador é posse autêntica, exercida com exclusividade e ânimo de dono, razão pela qual merece a proteção jurídica conferida ao possuidor legítimo”. A exclusividade no exercício da posse, a ausência de subordinação e a intenção de agir como proprietário afastam a hipótese de detenção.

Destarte, a posse do promitente comprador não registrado é, em regra, posse justa, mansa e pacífica, que se funda em título possessório legítimo, ainda que sem eficácia erga omnes. É posse qualificada, passível de defesa pelas ações possessórias (artigo 1.210 do Código Civil) e, preenchidos os requisitos legais, apta a ensejar a aquisição da propriedade pela usucapião.

A função social da posse, consagrada no artigo 1.228, §1º, do Código Civil, reforça essa compreensão. A proteção da posse justa e com ânimo de dono coaduna-se com o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e com a garantia do direito à moradia (artigo 6º da Constituição Federal).

Assim, a posse do promitente comprador revela-se dotada de estabilidade jurídica, não se caracterizando como mera detenção subordinada, mas sim como posse autêntica, titularizada com *animus domini*. O reconhecimento dessa natureza jurídica é fundamental para assegurar a

efetividade da tutela possessória, a segurança das relações imobiliárias e a proteção da confiança legítima depositada pelo adquirente na relação contratual.

Nessa perspectiva, a posse exercida pelo promitente comprador não registrado apresenta características típicas da posse *ad usucapionem*: exercício pacífico, exclusivo, ininterrupto e com ânimo de dono. Logo, é plenamente possível que, preenchidos os demais requisitos temporais e legais, tal posse conduza à aquisição originária da propriedade por usucapião.

### 3. A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SOBRE A POSSE DO PROMITENTE COMPRADOR

A posição jurisprudencial consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconhece que a posse exercida pelo promitente comprador, ainda que decorrente de contrato de promessa de compra e venda não levado a registro, é posse justa e *ad usucapionem*, apta a ser protegida e, preenchidos os requisitos legais, capaz de ensejar a aquisição da propriedade por meio da usucapião extraordinária.

Essa orientação firmou-se a partir do julgamento do EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.584.447 - MS (2014/0279953-4), Relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA<sup>2</sup>, no qual assentou que: “(...) 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”

Neste precedente paradigmático, o Tribunal reconheceu que o *animus domini* é elemento preponderante na caracterização da posse *ad usucapionem*, independentemente do registro da promessa de compra e venda, bastando a demonstração da posse mansa, pacífica, ininterrupta e com intenção de exercer os poderes de proprietário.

O julgado evidencia que a ausência de registro não descaracteriza a posse justa e de boa-fé do promitente comprador, que se comporta como verdadeiro titular do domínio, investindo na conservação, manutenção e melhoria do imóvel.

---

2

[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125531761&num\\_registro=201402799534&data=20210520&tipo=91&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125531761&num_registro=201402799534&data=20210520&tipo=91&formato=PDF)

Importa destacar que o STJ, em diversas oportunidades, salientou que a proteção da posse decorre da necessidade de preservação da função social da propriedade, do respeito à segurança jurídica das relações negociais e do reconhecimento da realidade social dos compromissos de compra e venda no mercado imobiliário brasileiro.

Portanto, a orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça é no sentido de conferir ampla tutela à posse do promitente comprador não registrado, assegurando-lhe o direito à defesa possessória, à utilização da ação publiciana e ao pedido de reconhecimento da propriedade pela via da usucapião extraordinária.

Essa jurisprudência prestigia a boa-fé do promitente comprador e propicia estabilidade às relações jurídicas, fomentando a confiança legítima e a efetividade da função social da posse.

#### **4. REFLEXOS PRÁTICOS: AÇÕES POSSESSÓRIAS, AÇÃO PUBLICIANA E USUCAPIÃO**

A caracterização da posse exercida pelo promitente comprador não registrado como posse justa e ad usucapionem gera profundas repercussões práticas, sobretudo no que tange aos instrumentos jurídicos disponíveis para a proteção e consolidação de sua situação possessória e dominial.

Importante analisar detidamente as principais medidas cabíveis: as ações possessórias, a ação publiciana e os pedidos de usucapião.

##### **4.1 Ações Possessórias**

O possuidor, ainda que não seja proprietário, tem direito à proteção da sua posse, nos termos do artigo 1.210 do Código Civil e dos artigos 554 a 568 do Código de Processo Civil. Tal proteção é garantida contra esbulhos, turbações e ameaças de esbulho.

O promitente comprador que exerce posse justa com animus domini pode valer-se das seguintes ações possessórias:

##### **a) Ação de Reintegração de Posse**

Cabível em caso de esbulho, ou seja, na hipótese de perda da posse em decorrência de ato violento, clandestino ou precário. De acordo com o artigo 560 do CPC: “Quem foi esbulhado ou

turbado na posse de seu bem tem direito à respectiva proteção, desde que comprove a posse e a ocorrência do esbulho ou turbação.”

O promitente comprador esbulhado de sua posse poderá pleitear judicialmente a reintegração, mediante demonstração da posse anterior, do esbulho e da perda da posse.

#### b) Ação de Manutenção de Posse

Utilizada quando a posse é turbada, isto é, ameaçada ou parcialmente perturbada, mas não perdida. Conforme o artigo 558 do CPC, é suficiente a comprovação da posse e do ato de turbação.

O promitente comprador que, por exemplo, enfrenta tentativa de invasão parcial do imóvel poderá manejar a ação de manutenção para assegurar o pleno exercício de sua posse.

#### c) Interdito Proibitório

Destina-se a prevenir ameaça iminente à posse. De acordo com o artigo 567 do CPC: “O possuidor direto ou indireto que tenha justo receio de ser molestado na posse poderá requerer ao juiz que lhe seja assegurada mediante interdito proibitório.”

Trata-se de medida preventiva que visa coibir a prática de atos que possam culminar em turbação ou esbulho, reforçando a proteção possessória do promitente comprador.

Todas essas ações são instrumentos eficazes para assegurar a continuidade da posse exercida pelo promitente comprador e preservar o ambiente de estabilidade necessário ao exercício de sua expectativa de aquisição da propriedade.

### 4.2 Ação Publiciana

A ação publiciana, prevista no artigo 1.210, §2º, do Código Civil, constitui importante instrumento de proteção possessória, voltado àquele que exerce posse com justo título, ainda que não tenha o domínio formalmente registrado.

Historicamente, a ação publiciana deriva do *interdictum de publiciana* do direito romano e visa proteger a posse qualificada, reconhecendo a primazia do possuidor em face de terceiros que não detenham melhor título.

Para o promitente comprador não registrado, a ação publiciana é plenamente cabível, desde que demonstre:

- A existência de contrato de promessa de compra e venda;
- A posse exercida de forma exclusiva, mansa, pacífica e com *animus domini*;

- A anterioridade da posse em relação ao agressor ou o melhor direito à posse.

Em sede prática, a ação publiciana permite não apenas a proteção possessória, mas também a declaração judicial da qualidade de possuidor com expectativa real de domínio, fortalecendo a posição jurídica do promitente comprador.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece a ação publiciana como adequada ao possuidor com justo título, mesmo que o registro imobiliário não tenha sido realizado (STJ, REsp 1.187.404/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 17/11/2010).

### 4.3 Usucapião

A posse exercida pelo promitente comprador, quando revestida das características de continuidade, pacificidade, publicidade e ânimo de dono, pode ensejar a aquisição da propriedade pela via da usucapião.

Existem diversas modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, a saber:

a) Usucapião Extraordinária (artigo 1.238 do Código Civil)

Exige posse contínua e incontestada por 15 anos, independentemente de justo título ou boa-fé. O prazo pode ser reduzido para 10 anos caso o possuidor estabeleça no imóvel sua moradia habitual ou tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Aplicável perfeitamente ao promitente comprador que, mesmo sem registro, permaneça no imóvel por longo período, exercendo poderes de dono.

b) Usucapião Ordinária (artigo 1.242 do Código Civil)

Requer posse contínua e incontestada por 10 anos, fundada em justo título e boa-fé. No caso do promitente comprador, o contrato de promessa de compra e venda, mesmo sem registro, pode ser considerado justo título se revelador da intenção de transferir a propriedade.

c) Usucapião Especial Urbana (artigo 1.240 do Código Civil e artigo 183 da Constituição Federal)

Admite a aquisição da propriedade de imóvel urbano de até 250 m<sup>2</sup>, ocupado para moradia própria ou de sua família, por 5 anos ininterruptos e sem oposição, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Aplicável em casos de promitentes compradores de imóveis em loteamentos urbanos informais, não regularizados no registro imobiliário.

d) Usucapião Especial Rural (artigo 1.239 do Código Civil)

Permite a aquisição da propriedade de área rural de até 50 hectares, ocupada de forma produtiva e pacífica, por 5 anos ininterruptos, para moradia e trabalho próprio e de sua família.

Embora menos comum no contexto urbano, a modalidade é relevante para compromissos de compra e venda rurais não formalizados registralmente.

A possibilidade de aquisição da propriedade pela usucapião, mesmo diante da ausência de registro da promessa de compra e venda, reforça a importância da posse qualificada e da função social da propriedade.

A proteção conferida pelo ordenamento jurídico à posse do promitente comprador prestigia os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da moradia e da função social da propriedade, contribuindo para a efetividade dos direitos fundamentais e para a estabilidade das relações jurídicas imobiliárias.

## **5. A DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA SOBRE A USUCAPIÃO EM CASOS DE AQUISIÇÃO DERIVADA**

A problemática relativa ao interesse processual na propositura da ação de usucapião em situações de aquisição derivada da propriedade, especialmente por meio de contrato de compra e venda, tem gerado intensa divergência jurisprudencial no âmbito das Câmaras de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC).

O cerne da controvérsia reside na possibilidade de, mesmo havendo origem derivada da posse, ser admitida a usucapião como meio de aquisição originária da propriedade, em substituição ao procedimento ordinário de registro. Discute-se, em especial, se há interesse de agir para propor a ação de usucapião em tais hipóteses.

Parte das Câmaras Cíveis do TJSC — notadamente a Primeira, Quarta, Quinta e Sétima Câmaras de Direito Civil — entende que a consolidação da posse, por prazo suficiente e de maneira pacífica e ininterrupta, autoriza o ajuizamento da ação de usucapião, ainda que a posse tenha sido inicialmente derivada. Para essas Câmaras, o atendimento aos requisitos da prescrição aquisitiva supera a origem da posse e permite o reconhecimento judicial da propriedade por meio da usucapião.

De outro lado, a Terceira e a Sexta Câmaras de Direito Civil do TJSC adotam posicionamento mais restritivo, negando interesse de agir nas hipóteses de posse derivada. Para essas Turmas Julgadoras, a existência de vínculo jurídico anterior entre as partes, mediante contrato de compra e venda ou outro instrumento translativo, afasta a natureza originária da posse e inviabiliza o uso da ação de usucapião como meio de regularização da propriedade.

A seguir, serão expostos julgados representativos de ambos os entendimentos, a fim de demonstrar a divergência estabelecida e suas implicações práticas.

## **5.1 Jurisprudência Favorável à Admissibilidade da Usucapião em Casos de Aquisição Derivada**

A Primeira, Quarta, Quinta e Sétima Câmaras de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina têm firmado entendimento pela possibilidade de propositura da ação de usucapião mesmo em casos de aquisição derivada da propriedade, reconhecendo o interesse processual da parte autora.

Como exemplo do posicionamento da Primeira Câmara, cita-se o julgamento da Apelação Cível n. 0065048-71.2012.8.24.0023, ocorrido em 26/05/2022:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. (...) AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE, MEDIANTE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, QUE NÃO PODE SERVIR DE ÓBICE PARA A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA, MORMENTE QUANDO A OCUPAÇÃO SE ENCONTRA CONSOLIDADA. (...) SENTENÇA CASSADA. CAUSA QUE NÃO

ESTÁ MADURA PARA JULGAMENTO IMEDIATO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA O REGULAR PROCESSAMENTO.

(TJSC, Apelação n. 0065048-71.2012.8.24.0023, rel. Raulino Jacó Bruning, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 26-05-2022).

No mesmo sentido, a Quarta Câmara, ao julgar a Apelação Cível n. 0320937-39.2016.8.24.0038, em 05/05/2022, reconheceu o interesse processual na usucapião:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. (...) ELEMENTOS DE PROVAS EVIDENCIANDO QUE A OCUPAÇÃO PELOS AUTORES SE ENCONTRA DEVIDAMENTE CONSOLIDADA POR TEMPO SUPERIOR AO PREVISTO NA LEGISLAÇÃO VIGENTE. (...) INTERESSE PROCESSUAL E CONDIÇÕES DA AÇÃO PRESENTES. SENTENÇA MANTIDA.”

(TJSC, Apelação n. 0320937-39.2016.8.24.0038, rel. José Agenor de Aragão, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 05-05-2022).

A Quinta Câmara de Direito Civil também adota a mesma orientação, como se verifica na Apelação Cível n. 0300662-31.2017.8.24.0104:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO – RECONHECIMENTO DE AQUISIÇÃO DERIVADA – (...) DIFICULDADE OU IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO PELA VIA ORDINÁRIA – INTERESSE PROCESSUAL PRESENTE.”

(TJSC, Apelação n. 0300662-31.2017.8.24.0104, rel. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 12-07-2022).

Ainda na Quinta Câmara, a Apelação Cível n. 0300950-42.2018.8.24.0104, julgada em 24/05/2022, reforçou essa posição:

(...) DIANTE DAS DIFICULDADES NARRADAS NO FEITO E NÃO SE EVIDENCIANDO A MÁ-FÉ DOS ADQUIRENTES, É CERTO QUE O PEDIDO DE DECLARAÇÃO DA PROPRIEDADE PELA USUCAPIÃO SE AFIGURA NECESSÁRIO E ADEQUADO PARA O FIM PRETENDIDO.”

(TJSC, Apelação n. 0300950-42.2018.8.24.0104, rel. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 24-05-2022).

A Sétima Câmara de Direito Civil, por sua vez, no julgamento da Apelação Cível n. 0300527-21.2016.8.24.0050, de 04/08/2022, decidiu:

(...) USUCAPIÃO QUE SE APRESENTA COMO ÚNICO MEIO CAPAZ DE OUTORGAR A PROPRIEDADE AOS INSURGENTES. (...) APELO CONHECIDO E PROVIDO.” (TJSC, Apelação n. 0300527-21.2016.8.24.0050, rel. Osmar Nunes Júnior, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 04-08-2022).

Esses precedentes demonstram a tendência de diversas Câmaras do TJSC de admitir a ação de usucapião em hipóteses de posse derivada, valorizando a consolidação da posse como elemento central da prescrição aquisitiva.

## 5.2 Jurisprudência Restritiva: Entendimento da Terceira e da Sexta Câmaras

Em sentido contrário, a Terceira e a Sexta Câmaras de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina têm firmado entendimento pela ausência de interesse de agir na ação de usucapião em casos de aquisição derivada da propriedade, considerando inadequada a via eleita.

A Terceira Câmara manifestou esse posicionamento no julgamento da Apelação Cível n. 5015115-38.2021.8.24.0020, em 07/06/2022:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL (...) POSSIBILIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER EM FACE DO ESPÓLIO DO FALECIDO. (...) INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. DECISUM MANTIDO.” (TJSC, Apelação n. 5015115-38.2021.8.24.0020, rel. Saul Steil, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 07-06-2022).

A Sexta Câmara, no mesmo sentido, assim decidiu na Apelação Cível n. 5004472-21.2021.8.24.0020, julgada em 19/10/2021:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. INDEFERIMENTO DA INICIAL. AUTORES QUE FIRMARAM CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM A RÉ. POSSE DERIVADA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE INVIÁVEL. (...) MANUTENÇÃO DA SENTENÇA EXTINTIVA QUE SE IMPÕE. (TJSC, Apelação n. 5004472-21.2021.8.24.0020, rel. André Luiz Dacol, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 19-10-2021).

Essas decisões partem da premissa de que a posse derivada impede o reconhecimento da aquisição originária por usucapião, ante a existência de vínculo contratual entre o possuidor e o titular do direito registral, o que afastaria a autonomia possessória necessária para a prescrição aquisitiva.

Ainda, apontam que admitir a usucapião nessas hipóteses poderia constituir burla aos procedimentos legais de transmissão da propriedade e aos tributos incidentes sobre a circulação de bens imóveis (ITBI, ITCMD).

Esse entendimento mais restritivo, entretanto, não representa a maioria dos julgados recentes do TJSC, nem se coaduna integralmente com a orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, como se verá adiante.

### 5.3 O Tema 1.025 do STJ e a Fixação da Tese Jurídica

A divergência existente no âmbito do Tribunal de Justiça de Santa Catarina deve ser examinada à luz do entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) no julgamento do Tema 1.025, no Recurso Especial n. 1.818.564/DF, julgado em 09 de junho de 2021, Relatoria do Ministro Moura Ribeiro.

No referido julgamento, a Corte Superior fixou a seguinte tese:

A possibilidade de registro da sentença declaratória da usucapião não é pressuposto ao reconhecimento do direito material em testilha, o qual se funda, essencialmente, na posse ad usucapionem e no decurso do tempo. A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza eminentemente declaratória, mas também com carga constitutiva. (STJ, REsp 1818564/DF, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 09/06/2021, DJe 01/07/2021. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=1818564>).

O STJ deixou claro que a origem da posse — seja ela derivada (por contrato de compra e venda) ou não — não afasta a possibilidade de reconhecimento da prescrição aquisitiva, desde que presentes os requisitos legais: posse mansa, pacífica, contínua e com ânimo de dono pelo prazo exigido.

Além disso, o Tribunal Superior destacou que:

- Os óbices administrativos ou registrais não impedem o reconhecimento do domínio pela via da usucapião.
- A sentença de procedência da ação de usucapião visa, inclusive, favorecer a regularização fundiária e urbana, em consonância com o princípio constitucional da função social da propriedade e com a proteção da dignidade da pessoa humana.

O julgamento enfatizou que a função da ação de usucapião é tutelar situações possessórias consolidadas no tempo, independentemente da forma de aquisição originária ou derivada da posse. O que importa é o preenchimento dos requisitos legais, e não a modalidade de aquisição da posse.

Portanto, o Tema 1.025 do STJ corrobora o entendimento das Câmaras do TJSC que reconhecem o interesse processual na ação de usucapião em hipóteses de posse derivada, consolidando o direito fundamental à moradia e promovendo a pacificação das relações jurídicas imobiliárias.

A análise dos julgados demonstra a existência de notória e atual divergência entre as Câmaras de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina acerca da possibilidade de manejo da ação de usucapião em situações de aquisição derivada da posse, como ocorre nos casos de contratos de compra e venda não registrados.

De um lado, as Primeira, Quarta, Quinta e Sétima Câmaras reconhecem a legitimidade do possuidor que, mesmo originando sua posse por aquisição derivada, consolida a relação possessória ao longo do tempo, preenchendo os requisitos legais para a prescrição aquisitiva, de forma a autorizar a procedência do pedido de usucapião.

De outro, a Terceira e a Sexta Câmaras adotam entendimento restritivo, negando interesse processual e reputando inadequada a via da usucapião para regularizar a aquisição da propriedade quando há título de origem obrigacional.

Entretanto, à luz do entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.025, prevalece a orientação de que o requisito essencial para a aquisição da propriedade pela usucapião é a demonstração da posse ad usucapionem — mansa, pacífica, contínua e com ânimo de dono — independentemente da natureza originária ou derivada da posse.

A usucapião é instituto jurídico que visa a estabilizar situações possessórias consolidadas, conferindo segurança jurídica, dignidade e função social à propriedade. Negar o acesso a esse instrumento, em razão da origem da posse, significaria esvaziar sua finalidade precípua e dificultar a regularização fundiária, em afronta aos princípios constitucionais da moradia, da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

Assim, independentemente da aquisição originária ou derivada da posse, cumpridos os requisitos legais, é plenamente viável a obtenção da declaração de propriedade pela via da usucapião.

## CONCLUSÃO

A análise desenvolvida ao longo deste estudo permite afirmar que a posse exercida pelo promitente comprador em contrato de promessa de compra e venda não registrado possui natureza jurídica de posse justa e qualificada, dotada de animus domini e apta a ser tutelada pelas vias possessórias, pela ação publiciana e pela usucapião extraordinária.

Embora o sistema registral brasileiro condicione a eficácia real do contrato de promessa de compra e venda ao seu registro na matrícula do imóvel, a ausência de registro não descaracteriza a posse legítima exercida pelo promitente comprador. Tal posse, exercida de forma contínua, mansa, pacífica e pública, ostenta todos os requisitos exigidos pela legislação civil para a proteção possessória e para a aquisição originária da propriedade.

A evolução jurisprudencial, notadamente por meio dos precedentes firmados pelo Superior Tribunal de Justiça, consolidou o entendimento de que a posse derivada de compromisso de compra e venda, ainda que sem registro, é posse ad usucapionem, merecendo proteção jurídica integral.

A atuação do promitente comprador em defesa de sua posse pode se dar pelas vias das ações possessórias — reintegração, manutenção e interdito proibitório — bem como pela ação publiciana, e, no preenchimento dos requisitos temporais e materiais, pelo ajuizamento da ação de usucapião.

A proteção conferida pelo ordenamento jurídico brasileiro prestigia princípios constitucionais fundamentais, tais como a função social da posse e da propriedade, a dignidade da pessoa humana e o direito à moradia, assegurando estabilidade e segurança às relações negociais no mercado imobiliário.

Assim, reconhecer a posse do promitente comprador como posse legítima e tutelável, ainda que ausente o registro da promessa de compra e venda, é medida que se impõe em homenagem à função social da posse, à boa-fé objetiva e à realização prática dos direitos fundamentais consagrados na Constituição Federal de 1988.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 25 abr. 2025.

BRASIL. Lei dos Registros Públicos. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm). Acesso em: 25 abr. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.137.989/SP**. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em 28 de junho de 2011. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=1137989>. Acesso em: 25 abr. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.635.428/SP**. Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em 5 de dezembro de 2017. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=1635428>. Acesso em: 25 abr. 2025.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis: comentários ao sistema registral brasileiro**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos Reais**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direitos Reais**. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021.