



REVISTA DO
CEJUR/TJSC

Prestação Jurisdicional

DOI: <https://doi.org/10.37497/revistacejur.v14i00.472>

ARTIGO

EXTINÇÃO TARDIA EM AÇÕES DE USUCAPIÃO E EFICIÊNCIA PROCESSUAL: QUANDO A AQUISIÇÃO DERIVADA NÃO BASTA PARA AFASTAR O INTERESSE DE AGIR

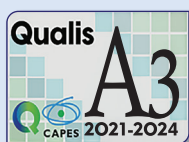
Late Extinction in Adverse Possession
Actions and Procedural Efficiency: When
Derivative Acquisition Is Not Enough to
Eliminate the Interest in Bringing an Action

Ana Laura Orsolin 

Especialista em Direito Público pela Universidade Regional de Blumenau (FURB). Graduada em Direito pela Universidade do Oeste de Santa Catarina (UNOESC). Assessora Jurídica no Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), Santa Catarina, Brasil.
E-mail: analauroarsolin@gmail.com.

Rudson Marco 

Pós-doutor em Direito Ambiental pela Universidade do Vale do Itajaí - Univali, com estágio de pesquisa na Widener University - Delaware Law School - USA (2023). Doutor em Direito pela Universidade de Alicante - UA - Espanha (2020); Doutor em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí - Univali (2020); Mestre em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí - Univali (2009); Especialista em Direito Processual Civil (Pós-Graduação lato sensu) pelo Complexo de Ensino Superior de Santa Catarina - CESUSC (2014). Graduado em Direito pela Universidade do Vale do Itajaí - Univali (1998); Juiz de Direito no Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Ex-Diretor-Geral e Ex-Professor da Escola Superior da Magistratura de Santa Catarina - ESMESC. Professor convidado da Academia Judicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - TJSC Santa Catarina, Brasil.
Email: rudsontjsc@gmail.com



Submetido em: 08 de julho 2025

Aceito em: 11 de março 2026

e-ISSN: 2319-0884

How to cite this article: ORSOLIN, A. L.; MARCOS, R. Extinção tardia em ações de usucapião e eficiência processual: Quando a aquisição derivada não basta para afastar o interesse de agir. *Revista do CEJUR/TJSC: Prestação Jurisdicional*, Florianópolis (SC), v. 14, n. 00, p. e0472, 2026. DOI: [10.37497/revistacejur.v14i00.472](https://doi.org/10.37497/revistacejur.v14i00.472). Disponível em: <https://revistadocejur.tjsc.jus.br/cejur/article/view/472>.

RESUMO | Objetivo: Investigar os efeitos da extinção indistinta de ações de usucapião quando a posse decorre de aquisição derivada, avaliando se a declaração judicial de usucapião pode viabilizar a regularização dominial nessas hipóteses. **Metodologia:** Pesquisa qualitativa, de método dedutivo, combinando revisão bibliográfica contemporânea sobre propriedade, função social e natureza (originária/derivada) da usucapião com análise jurisprudencial documental do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal, mediante seleção e leitura integral de acórdãos paradigmáticos (2003–2025) e categorização dos fundamentos decisórios. **Resultados:** Os achados indicam que a extinção automática por “aquisição derivada” não captura a complexidade fática dos litígios e pode gerar custos sociais e processuais, sobretudo quando inexitem meios ordinários viáveis. **Conclusões:** A vedação apriorística mostra-se inadequada. Há soluções menos gravosas, como exigir o recolhimento de impostos no registro, quando evidenciada transmissão onerosa disfarçada, e aproveitar os atos processuais já praticados para converter a demanda em adjudicação compulsória, quando presentes seus requisitos. **Originalidade/Relevância:** O artigo integra a virada jurisprudencial do Tribunal





de Justiça de Santa Catarina (Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas n. 28) ao debate sobre regularização fundiária, confrontando-a com a lógica do Programa Lar Legal e oferecendo critérios operacionais para reduzir extinções ineficientes.

Palavras-chave | Usucapião. Aquisição Derivada. Regularização da propriedade.

ABSTRACT | Objective: To investigate the effects of the indiscriminate extinction of adverse possession actions when possession results from derivative acquisition, evaluating whether the judicial declaration of adverse possession can enable the regularization of ownership in these cases. **Methodology:** Qualitative research, using a deductive method, combining a contemporary bibliographic review on property, social function, and nature (original/derivative) of adverse possession with a documentary jurisprudential analysis of the Court of Justice of Santa Catarina, the Superior Court of Justice, and the Supreme Federal Court, through the selection and full reading of paradigmatic judgments (2003–2025) and categorization of the decisional grounds. **Results:** The findings indicate that automatic extinction due to “derivative acquisition” does not capture the factual complexity of the disputes and can generate social and procedural costs, especially when there are no viable ordinary means. **Conclusions:** The a priori prohibition proves to be inadequate. There are less burdensome solutions, such as requiring the collection of taxes upon registration when a disguised onerous transfer is evident, and taking advantage of procedural acts already performed to convert the claim into compulsory adjudication, when its requirements are met. **Originality/Relevance:** This article integrates the jurisprudential shift of the Court of Justice of Santa Catarina (Incident of Resolution of Repetitive Demands No. 28) into the debate on land regularization, confronting it with the logic of the Lar Legal Program and offering operational criteria to reduce inefficient terminations. **Keywords** | Usucapião (adverse possession). Derivative acquisition. Property regularization.

1 INTRODUÇÃO

A propriedade privada é um conceito antigo, com indivíduos distinguindo seus pertences desde os primórdios. O furto, por exemplo, é uma noção anterior a códigos penais, a Bíblia já o repudiava, inclusive nos Dez Mandamentos (1.279 a.C.). Referido livro também já indicava o dever de cultivo da terra, base para a futura função social da propriedade.

Como forma de coibir a concentração de terras improdutivas e prestigiar aquele que dá função social à propriedade, surgiram dois institutos jurídicos: a desapropriação e a usucapião. A usucapião, como modo de aquisição de propriedade, passou a ser considerada uma forma originária. Não obstante, em tempos passados, todas as aquisições de domínio fossem originárias, pois nada possuía dono ou, pelo menos, não havia como provar essa condição.

O tempo foi passando e junto dele o Direito foi evoluindo. Hoje, no Brasil, a propriedade pode ser oponível a todos (*erga omnes*), desde que haja registro no Cartório Registro de Imóveis. Nesse contexto, se insere o problema de pesquisa deste trabalho: a usucapião, como forma de aquisição originária da propriedade, pode ser utilizada para regularizar o domínio de imóvel em que a posse decorre de forma derivada de aquisição da propriedade?

O objetivo geral consiste em demonstrar os malefícios da extinção indistinta das ações de usucapião fundada exclusivamente na existência de aquisição derivada. Como objetivos específicos, pretende-se: discorrer sobre o direito de propriedade e seus limites, explicitar a relevância da função social e do abuso de direito, revisar conceitos relacionados à usucapião e aos seus efeitos, analisar a jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) sobre a temática e



discutir a regularização fundiária e a usucapião como alternativa, especialmente quando outras vias se mostram inviáveis ou excessivamente onerosas.

A relevância do estudo decorre do impacto prático da orientação extintiva baseada apenas na “aquisição derivada”, a qual pode prolongar a informalidade, gerar duplicação de esforços processuais e impor custos adicionais aos jurisdicionados, sobretudo em cenários de irregularidade registral e urbanística.

Metodologicamente, o trabalho combina revisão bibliográfica e análise jurisprudencial documental, com recorte em decisões do TJSC e diálogo com precedentes dos tribunais superiores, para identificar padrões decisórios, critérios de relativização e alternativas procedimentais menos gravosas.

O artigo está organizado em seções. A Seção 2 apresenta a metodologia. A Seção 3 examina propriedade, limites contemporâneos e modos de aquisição, além do Programa Lar Legal. A Seção 4 sistematiza pressupostos e efeitos da usucapião. A Seção 5 apresenta resultados e discussão a partir da jurisprudência do TJSC, com destaque ao IRDR 28. A Seção 6 consolida implicações e propostas. Por fim, a Seção 7 expõe as conclusões.

O estudo restringe-se à propriedade imóvel. Para fins de padronização, utilizam-se, como sinônimos, “propriedade” e “domínio”, bem como “direito de propriedade” e “direito à propriedade”. Adota-se, ainda, o uso do termo “usucapião” no feminino.

2 METODOLOGIA

A pesquisa possui natureza qualitativa e emprega o método dedutivo, partindo de premissas gerais sobre propriedade, sua função social e a classificação dos modos de aquisição (originária e derivada) para, em seguida, avaliar a adequação da usucapião quando a posse se origina de relação jurídica com o titular registral.

O percurso metodológico foi estruturado em dois eixos complementares. O primeiro consistiu em pesquisa bibliográfica e dogmática, com revisão de literatura contemporânea sobre direitos reais, limites constitucionais do domínio, função social, abuso de direito, registro imobiliário e natureza/efeitos da sentença de usucapião. A finalidade foi delimitar conceitos operacionais capazes de orientar a leitura dos precedentes e de sustentar a discussão crítica sobre a extinção processual por inadequação.

O segundo eixo consistiu em pesquisa jurisprudencial documental, com análise de decisões do Tribunal de Justiça de Santa Catarina e diálogo com precedentes dos tribunais superiores relacionados à natureza da usucapião, seus efeitos e a tributação de operações imobiliárias. O recorte temporal compreendeu o período de 2003 a 2025, buscando abranger tanto julgados representativos da orientação extintiva quanto aqueles que admitem a relativização do óbice quando demonstrada a dificuldade ou impossibilidade de regularização por outras vias, com destaque ao IRDR 28 do TJSC.

Para tratamento do material jurisprudencial, utilizou-se técnica de análise de conteúdo aplicada a acórdãos, mediante leitura integral e identificação da *ratio decidendi*, seguida de categorização



dos fundamentos determinantes em núcleos temáticos: (i) interesse de agir/adequação (usucapião versus adjudicação compulsória), (ii) preocupação com fraude ou elisão tributária, (iii) suposta burla à legislação de parcelamento do solo e (iv) existência de óbice concreto à regularização ordinária.

As categorias foram confrontadas com o marco teórico do eixo bibliográfico e com os objetivos do trabalho, a fim de identificar padrões decisórios, critérios de relativização e alternativas procedimentais menos gravosas, preservando a eficiência, a economia processual e a função social da propriedade.

3 PROPRIEDADE E LIMITES CONTEMPORÂNEOS (MARCO TEÓRICO)

O direito de propriedade no Brasil foi concebido historicamente sob feição mais ampla, mas, ao longo do tempo, passou a ser conformado por limites constitucionais e infraconstitucionais, especialmente ligados à função social e a deveres correlatos. Em paralelo, a dinâmica social e econômica alterou a centralidade dos modos aquisitivos: se em contextos remotos a aquisição sem vínculo com titular anterior era mais recorrente, no cenário contemporâneo a aquisição derivada e a tutela registral tornaram-se predominantes, o que tensiona instrumentos de regularização fundiária baseados em posse prolongada.

Nesse pano de fundo, há debate sobre como classificar, com precisão, o modelo brasileiro de aquisição imobiliária. Para Silvio de Salvo Venosa (2023), o direito civil brasileiro teria se aproximado do modelo alemão, no qual o registro ocupa papel central na transferência do domínio, permitindo a circulação da propriedade com base na inscrição do título no fólio real.

Em contraste com essa leitura, estudos recentes de direito comparado registral sustentam que, embora o registro seja decisivo para a dinâmica da aquisição imobiliária, o sistema brasileiro preserva natureza causal, diferindo do padrão alemão abstrato em que há presunção absoluta de veracidade da informação que consta no registro. Nessa perspectiva, o ingresso registral não se aparta completamente da causa subjacente do negócio, o que repercute na forma de compreender vícios na aquisição e seus efeitos no tráfico imobiliário (Tavares; Hirata, 2021).

Essa compreensão aproxima o direito brasileiro do esquema romanista do “título e modo”, defendido por Orlando Gomes (2012): exige-se um título apto (causa) e um modo de aquisição (no caso dos imóveis, o registro), sem que disso decorra uma presunção absoluta e imune a questionamentos.

3.1 Propriedade no Código Civil e diálogo constitucional

Enquanto a Constituição Federal de 1988 prevê o direito de propriedade dentre os direitos e garantias fundamentais o Código Civil de 2002 o eleva ao patamar de Direito Real. Segundo Washington de Barros Monteiro (1978 apud Diniz, 2022), direito real é “[...] a relação jurídica em virtude da qual o titular pode retirar da coisa, de modo exclusivo e contra todos, as utilidades que ela é capaz de produzir”.

A propriedade é marcada como o núcleo dos direitos reais à medida em que os demais resultam de seu desmembramento. Enquanto quem detém a propriedade possui a faculdade de usar, gozar



e dispor¹ os outros direitos reais atuam sobre algum desses poderes. Gonçalves (2023, p. 85) cita o exemplo do usufruto, no qual o “[...] direito de usar e gozar fica com o usufrutuário, permanecendo com o nu-proprietário somente o de dispor e reivindicar a coisa”.

Flavio Tartuce (2023), conceitua a propriedade como o direito que um indivíduo detém sobre um bem específico. Enfatiza sua natureza de direito fundamental, conforme o art. 5º, XXII, da Constituição Federal, ressaltando a imperatividade de que cumpra sua função social em benefício da coletividade. Os atributos da propriedade, delineados no art. 1.228 do Código Civil de 2002, devem ser compreendidos em harmonia com outros direitos, especialmente os de índole constitucional.

O dever de atenção à função social (arts. 5º, XXIII, 184, 185, parágrafo único, 186, 182, § 2º, e 170, III, e arts. 1º a 4º da Lei n. 10.257/2001) é um dos limites do direito à propriedade. Além dele, há as restrições voluntárias, como a superfície, as servidões, o usufruto ou as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade ou incomunicabilidade; oriundas da própria natureza ou por imposição legal, a preservação do meio ambiente (art. 225 e parágrafos, CFRB/88), do patrimônio histórico (art. 216 e parágrafos, CFRB/88), proteção de áreas indígenas (art. 231, CFRB/88) (Diniz, 2022).

Embora o direito de propriedade não seja absoluto, ele é tradicionalmente considerado perpétuo, o que permite sua transferência ao longo das gerações.

3.2 Função social da propriedade e abuso de direito

Segundo Tartuce (2023), a função social da propriedade disposta na Constituição Federal e Código Civil vigentes sofreu forte influência da clássica doutrina de Leon Duguit, que à época distanciava a propriedade do direito subjetivo do indivíduo.

O Código Civil de 1916, prevendo o direito de propriedade como absoluto, não fazia menção à função social da propriedade, assim como as constituições que lhe antecederam (1824 e 1891). Nesse contexto, destaca-se a influência da Constituição de Weimar (1919), que elevou a função social da propriedade a nível de princípio e, como grande inspiradora da Constituição brasileira de 1934, também motivou a previsão nesta² (Tartuce, 2023).

Ebert Vianna Chamoun (apud Diniz 2022, p. 46), ensina que, sem deixar de ser um *jus* (direito subjetivo), o direito de propriedade passa a ser um *munus* (direito-dever), desempenhando uma função social.

Os doutrinadores profanam que o princípio da função social da propriedade está atrelado ao seu exercício e não ao direito em si. Assim, os bens devem ser utilizados conforme sua destinação socioeconômica — por exemplo, no caso de imóvel rural, com aproveitamento produtivo compatível (atividade agrícola, pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa) — e também segundo uma

1 “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (Brasil, 2002).

2 Art. 113, “17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior” (Brasil, 1934).



destinação socioambiental, de modo a respeitar a tutela ambiental, as relações de trabalho, o bem-estar social e a utilidade da exploração (Diniz, 2022).

Já em leituras recentes, a função social é tratada como elemento que densifica interesses coletivos e reconfigura o exercício do domínio no espaço urbano, dialogando com as funções sociais da cidade e com a concretização do direito à moradia. Pesquisas empíricas e de campo também têm mostrado como o descumprimento da função social se conecta a conflitos fundiários e violações progressivas do direito à moradia, reforçando a relevância de soluções regularizatórias que não se limitem a respostas formais (Alcino de Azevedo Torres; Da Mota, 2020).

Além da função social, o exercício do domínio encontra limites na boa-fé, nos bons costumes e no fim econômico-social do direito. O abuso de direito opera como cláusula de contenção do exercício excessivo, devendo o art. 1.228, §2º, do CC³ ser lido em harmonia com o art. 187 do mesmo diploma legal⁴, sem exigir, necessariamente, a comprovação de intenção lesiva, conforme orientação interpretativa consolidada (Lôbo, 2023; Tartuce, 2023; Jornada, 2002⁵).

Diferencia-se, assim, a função social — que orienta a destinação do bem — e o abuso — que reprime o exercício desviado do domínio (Lôbo, 2023).

Com tais previsões, a legislação busca proteger, em primeiro lugar, a coletividade, garantindo que a propriedade não seja utilizada para fins contrários ao interesse social e, em segundo, as próprias terras, assegurando a sua utilidade e manutenção. Nesse contexto, instrumentos como usucapião e desapropriação evidenciam a preferência do ordenamento por situações em que a posse/propriedade cumpre função social (Ascensão, 2000).

3.3 Modos de aquisição: originária e derivada

Embora haja quem diga que o registro é apenas uma formalidade e a propriedade independe disso, no Código Civil vigente, para se tornar proprietário e, portanto, desfrutar dos poderes de usar, gozar e dispor, é preciso que a propriedade seja adquirida. São formas de aquisição da propriedade legalmente previstas: o registro do título, a acessão e a usucapião (Brasil, 2002).

Carlos Roberto Gonçalves (2023) acrescenta que a herança também é modo de aquisição da propriedade imóvel porque, aberta a sucessão, ela é transmitida, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (CC, art. 1.784⁶ - princípio da *saisine*); a averbação da partilha na matrícula do bem se dá em função do princípio da continuidade do registro de imóveis.

Tais modos de aquisição são classificados de formas diversas, sendo que quanto ao objeto ele pode ser a título singular ou a título universal e quanto à procedência ou causa, pode ser categorizada como originária ou derivada (Gonçalves, 2023).

3 Art. 1.228, §2º. “São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem” (Brasil, 2002).

4 “Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes” (Brasil, 2002).

5 Enunciado CJF I Jornada de Direito Civil n. 49: “Interpreta-se restritivamente a regra do art. 1.228, § 2º, do novo Código Civil, em harmonia com o princípio da função social da propriedade e com o disposto no art. 187” (Jornada, 2002).

6 “Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.” (Brasil, 2002).



Esta última classificação diz respeito à existência ou não de relação entre o titular do domínio e o proprietário registral. Quando inexiste tal relação, está-se diante da aquisição originária da propriedade e, quando existe, derivada. Na primeira, a pessoa adquire a propriedade sem qualquer característica herdada do proprietário anterior, já na segunda há um sentido de continuidade do estado anterior (Gomes, 2012; Tartuce, 2023).

Muito antigamente, antes mesmo de existir qualquer disposição sobre o direito de propriedade, a aquisição originária era a regra, porque tudo o que havia estava disponível ao primeiro que encontrasse. Agora, no entanto, embora ainda exista a aquisição de modo originário, é a exceção. Dificilmente se encontra algo que não possua dono (Pereira, 2022).

A doutrina majoritária cita como modos de aquisição originária a acessão, a ocupação e a usucapião. Uma parcela dos juristas, no entanto, entende que só é originária a propriedade quando o domínio surge pela primeira vez na pessoa do adquirente, de modo que os modos originários se restringiriam à ocupação. Na usucapião e na acessão, embora inexista relação entre precedente e consequente, é possível que exista propriedade concomitantemente à posse do adquirente (Gomes, 2012).

Quanto à aquisição derivada, a doutrina a divide em dois tipos, a translativa e a constitutiva (Carvalho, 2012). Havendo coincidência entre o direito anterior, com identidade de conteúdo e a mesma amplitude, há a aquisição derivada translativa, a exemplo da transmissão por escritura e registro públicos. Por outro lado, se a partir do direito existente se deriva um direito de conteúdo diverso, tem-se a aquisição derivada constitutiva, a exemplo dos direitos reais limitados, como o usufruto e a hipoteca (Lôbo, 2023).

Por conseguinte, a regra fundamental da aquisição derivada é a de que ninguém pode transferir mais direitos do que tem, no latim: *nemo plus iuris ad alium transference potest, quam ipse habet* (Venosa, 2023).

A usucapião concentra a principal tensão doutrinária e jurisprudencial desta pesquisa. A orientação majoritária a compreende como forma de aquisição originária, pois não pressupõe relação jurídica de transmissão entre o titular registral e o possuidor; por isso, em regra, os ônus reais ligados ao domínio anterior não se transmitem à propriedade usucapida. Essa qualificação também repercute na seara tributária, afastando-se a incidência de ITBI por inexistir “transmissão”, entendimento que se consolidou na jurisprudência do STF, em 1984, à luz do art. 110 do CTN⁷.

Esse também é o entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça, representado no item n. 8, da Edição n. 133 da sua ferramenta Jurisprudência em Teses: “A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, de modo que não permanecem os ônus reais que gravavam o imóvel antes da sua declaração” (Brasil, 2019).

Esse quadro, porém, não impede que o ordenamento apresente zonas de modulação dos efeitos tipicamente associados à “originariedade”. Ao examinar a legitimação fundiária, De Melo (2022) observa que, embora a Lei n. 13.465/2017 a qualifique como aquisição originária, o próprio legislador relativiza essa consequência ao prever hipótese em que a “originalidade” não opera

7 RE 94580, Relator(a): DJACI FALCAO, Tribunal Pleno, julgado em 30-08-1984, DJ 07-06-1985 PP-08890 EMENT VOL-01381-01 PP-00201 (Brasil, 1985).



quando determinados ônus, gravames ou inscrições disserem respeito ao próprio legitimado, com possível impacto em obrigações *propter rem* (como tributos territoriais urbanos).

Essa conformação “híbrida” evidencia que a dicotomia originária/derivada não funciona, necessariamente, como um bloco rígido de efeitos e oferece um paralelo relevante para a usucapião: em situações-limite de posse com origem negocial (aquisição derivada), pode-se sustentar — como hipótese interpretativa e de política judiciária — a calibragem de efeitos para evitar o uso da usucapião como atalho fiscal, sem sacrificar por completo sua função regularizatória.

4 USUCAPIÃO: PRESSUPOSTOS E EFEITOS (MARCO NORMATIVO E JURISPRUDENCIAL)

A partir do marco teórico exposto no Capítulo 3, especialmente da distinção entre aquisição originária e derivada e de seus efeitos típicos (ônus e tributação), esta seção aprofunda o instituto da usucapião como modo de aquisição do domínio. O objetivo é fixar, de modo sintético, os pressupostos da posse *ad usucapionem* e os efeitos jurídico-registrários da declaração de domínio, delimitando o que, em regra, se entende por “originariedade” da usucapião e quais são as zonas de tensão quando a posse tem origem negocial. Esse enquadramento é indispensável para compreender, na seção seguinte, os filtros decisórios do TJSC e a lógica do “óbice concreto”.

4.1 Notas histórico-conceituais

A usucapião tem matriz no Direito Romano, consolidando-se como técnica de aquisição do domínio pelo decurso do tempo e como mecanismo de estabilização de situações possessórias. Essas duas dimensões, aquisitiva e estabilizadora, são tratadas pela dogmática contemporânea de forma coordenada, porque se projetam sobre o mesmo fenômeno jurídico, ainda que com efeitos distintos conforme a modalidade (Diniz, 2022; Venosa, 2023).

No Brasil, a disciplina do instituto se formou gradualmente: em período pré-codificado, as Ordenações operavam com a ideia geral de prescrição, e a diferenciação entre prescrição extintiva e aquisitiva foi se delineando com maior nitidez ao longo do desenvolvimento histórico (Mello, 2017).

A estrutura fundiária e registral do país, marcada por mecanismos de ocupação e legitimação possessória e por persistentes informalidades dominiais, influenciou a funcionalidade regularizatória da usucapião. Com o Código Civil de 1916 e a constitucionalização posterior do instituto, ampliaram-se as modalidades e ajustaram-se requisitos objetivos e subjetivos, com finalidade de segurança jurídica e regularização dominial (Rizzardo, 2021).

4.2 Posse *ad usucapionem*

A posse apta à usucapião deve ser exercida com ânimo de dono, de forma contínua e sem oposição, não se confundindo com a detenção decorrente de relações de dependência (p. ex., locação, usufruto, fidúcia). Além do elemento volitivo, exige-se que não haja obstáculo objetivo ao



animus domini, devendo a conduta do possuidor revelar exercício de poderes típicos do proprietário (Penteado, 2014; Gagliano e Pamplona Filho, 2023).

O Código Civil, de modo geral, no artigo 1.196, adotou a teoria objetiva de Ihering, por vincular a posse à propriedade, excluindo o elemento *corpus*, classificando como possuidor aquele que, mesmo sem ter contato material com o bem, comporta-se como se fosse o proprietário. Em complemento, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça incluiu um elemento finalístico, qual seja, a função social da posse⁸.

Além de existir ânimo de dono e atender a função social da propriedade, a posse exercida pelo usucapiente deve decorrer de modo justo, ou seja, não pode ela ter partido de um ato de violência ou clandestinidade ou a título precário. Se assim o for, apenas com a sua cessação é que a posse passa a ser “útil”, surtindo todos os efeitos, nomeadamente para a usucapião e para a utilização dos interditos (Gonçalves, 2023).

Há que se atentar, no entanto, à atitude do proprietário frente à violência e a clandestinidade. Isso porque quando não há oposição, permanecendo os proprietários inertes perante a ocupação do terceiro, é possível inverter o caráter da posse e, de mera posse *ad interdicta*, passa para posse *ad usucapionem* (Carnacchioni, 2014).

Para interromper o prazo de usucapião não basta ao proprietário a mera comunicação de sua insatisfação ao possuidor, ainda que feita por meio de notificação formal. Também insuficiente o oferecimento de contestação no processo de usucapião eventualmente ajuizado. Exige-se a tomada de medidas judiciais para a recuperação ou imissão na posse, com o ajuizamento da ação possessória cabível ou petítória. A partir da citação do possuidor na demanda o prazo é interrompido⁹.

No entanto, a interrupção só será válida se a demanda possessória for julgada procedente. Portanto, caso sobrevenha sentença de improcedência, o direito do possuidor de buscar a declaração de propriedade pela usucapião não será obstado, podendo, inclusive, computar no tempo de posse o interregno em que a demanda possessória esteve tramitando.

4.3 Natureza e efeitos da sentença de usucapião

Muitos acreditam que a ação de usucapião confere a propriedade ao possuidor. No entanto, a demanda judicial é dispensável para a aquisição desse direito real. Prevista na lei material, não é a sentença ou o seu registro que dará ao possuidor a propriedade do imóvel. De acordo com o Código Civil basta preencher os requisitos dispostos para que a propriedade seja adquirida (Brasil, 2002).

O registro da sentença tem por finalidade “dar publicidade à aquisição originária operada pela usucapião, resguardando a boa-fé de terceiros e possibilitando, por parte do usucapiente, o exercício do *ius disponendi*. Ademais, assegura-se, assim, a continuidade do próprio registro” (Salles apud Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2023, p. 133). E é também o registro da sentença de usucapião que confere legitimidade ao antes possuidor para ingressar com ações petítórias, a exemplo da reivindicatória.

8 REsp n. 1.545.457/SC, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 9/5/2018 (Brasil, 2018b).

9 REsp n. 1.361.226/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/6/2018, DJe de 9/8/2018 (Brasil, 2018a).



A usucapião é, portanto, um instituto essencialmente de direito material, pois independe de qualquer processo, judicial ou administrativo. Francisco Eduardo Loureiro (apud Mello, 2017) escreve que “[n]a usucapião, a lei permite que um dia essa pessoa vá dormir como possuidor e acorde como dona; a lei vai converter a posse em propriedade pelo decurso do tempo. Isso é usucapião”. Logo, o possuidor não maneja a ação buscando a propriedade, uma vez que já a detém, ele procura a declaração formal da qualidade de proprietário, tornando sua condição sobre a terra oponível *erga omnes*.

Ainda, embora, materialmente, já possua a propriedade, o usucapiente não pode dispor do bem com plenitude antes do registro. Há empecilhos, por exemplo, para contratar um financiamento e onerar o bem em garantia, em razão das exigências feitas pela instituição bancária. Possibilitar a titulação da aquisição originária, transformando a posse informal em propriedade formal, atende ao princípio da função social da propriedade (Mello, 2017).

Com relação aos efeitos da sentença, a doutrina majoritária afirma que eles retroagem à data do início da posse e não do preenchimento dos requisitos, pois é a partir de tal momento que terceiros encaram o possuidor como detentor do domínio e o proprietário registral poderia tomar medidas para se opor àquela posse. Com isso, os atos praticados pelo proprietário registral no decurso do prazo perdem eficácia, como a hipoteca, por exemplo¹⁰ (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2023).

Apesar de sua funcionalidade regularizatória, conforme já pincelado anteriormente, a usucapião encontra resistência quando mobilizada em contextos nos quais a posse se origina de relação negocial com o titular registral. Nesses casos, a preocupação institucional recai sobre efeitos usualmente associados à aquisição originária, como a não incidência de tributos de transmissão e a desconstituição de ônus reais, além do risco de utilização do instituto como atalho para contornar exigências urbanísticas e registrais ligadas ao parcelamento do solo.

Essas preocupações explicam, em parte, por que o TJSC passou a adotar filtros de admissibilidade e, por vezes, extinguir demandas por inadequação quando identifica aquisição derivada, tema examinado na seção seguinte.

5 CONTEXTO INSTITUCIONAL E RESULTADOS (TJSC)

Com base no percurso metodológico delineado, esta seção apresenta e discute os resultados da análise jurisprudencial sobre o uso da usucapião quando a posse decorre de aquisição derivada. Inicialmente, delimita-se o contexto institucional catarinense (5.1). Em seguida, examinam-se os padrões decisórios que conduzem à extinção por inadequação e, na sequência, a evolução para hipóteses de relativização mediante demonstração de óbice concreto à regularização ordinária (5.2), incluindo-se, nesse ponto, a consolidação das diretrizes do IRDR 28 e seus impactos práticos, com destaque aos critérios de filtragem e aos riscos de extinções tardias ineficientes.

¹⁰ É válida a hipoteca constituída sobre o imóvel anteriormente ao exercício da posse pelo usucapiente, isso porque, averbada no registro, presume-se o conhecimento de todos. Já aquela lançada posteriormente se invalida, eis que o proprietário registral, apesar de constar no registro, não gozava mais dessa condição. REsp n. 941.464/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/4/2012, DJe de 29/6/2012 (Brasil, 2012).



5.1 Programa Lar Legal como contexto institucional: regularização dominial

A análise jurisprudencial proposta neste artigo demanda, previamente, a compreensão do contexto institucional catarinense de regularização dominial. No âmbito do TJSC, o Programa Lar Legal consolidou-se como arranjo cooperativo voltado à titulação de ocupações urbanas consolidadas, revelando a dimensão do passivo registral e a pressão por respostas efetivas à informalidade fundiária.

Esse contexto é relevante porque evidencia que a regularização envolve escolhas sobre custos, tempo e viabilidade das vias ordinárias (registro do título, adjudicação, adequações urbanísticas), as quais nem sempre estão disponíveis ao ocupante ou são executáveis em prazo razoável. Assim, o Lar Legal funciona como parâmetro institucional para ler a jurisprudência de usucapião: ele mostra que, diante de situações consolidadas, soluções centradas apenas no “formalismo de via eleita” podem perpetuar a irregularidade.

No Estado de Santa Catarina, nos últimos três anos, referido Programa foi responsável pela entrega de mais de 11.700 títulos de propriedade, evidenciando capilaridade institucional e a persistência do passivo registral e dominial (Leal; Souza, 2023).

Para incluir determinado imóvel no Programa, exige-se que ele seja urbano ou urbanizado, integrante de loteamento ou desmembramento não autorizado (ou executado em desconformidade com a licença), e situado em área urbana consolidada, implantada e integrada à cidade. Excluem-se áreas de risco ambiental e áreas de preservação permanente, ressalvadas hipóteses legais específicas (Leal; Souza, 2023).

Prevê-se, ainda, que os beneficiários sejam preponderantemente de baixa renda, a fim de evitar desvio de finalidade social, sem impedir, em absoluto, a tutela de situações que não se enquadrem perfeitamente no recorte de vulnerabilidade quando presentes as condições do caso (Leal; Souza, 2023).

Para o registro da propriedade, não se exige do adquirente o pagamento de qualquer tributo, inclusive previdenciário, ainda que seja necessária a abertura de matrícula ou o registro do parcelamento. Também não são devidas custas ou emolumentos notariais e registrais, nem recolhimento ao Fundo de Reaparelhamento da Justiça (Leal; Souza, 2023).

A experiência do Lar Legal evidencia a relevância de arranjos institucionais de titulação, mas também expõe seus limites: a regularização não se reduz à emissão do título, pois pressupõe articulação entre dimensões jurídica, urbanística, ambiental e social. Nessa linha, a literatura recente descreve a REURB como conceito em disputa e ressalta que sua efetividade depende de leituras integradas de instrumentos e procedimentos, sem pretensão de solução única para o hiato entre déficit habitacional e informalidade (Araujo; Vieira; Farias, 2025).

Ao mesmo tempo, estudos contemporâneos discutem em que medida o marco normativo da Lei n. 13.465/2017 assegura o direito à moradia e apontam riscos quando a regularização se restringe à dimensão dominial, desconsiderando fatores de contexto e implementação (Araujo; Vieira; Farias, 2025).

Ajudicialização da regularização imobiliária evidencia que conflitos fundiários frequentemente assumem natureza multitudinária e estrutural, exigindo técnicas processuais compatíveis com a



complexidade social e urbana do caso, sob pena de respostas meramente formais perpetuarem a irregularidade. Esse quadro reforça a necessidade de examinar instrumentos individualmente acionáveis — como a usucapião — e seus pressupostos, efeitos e limites (Barbosa; Mariano, 2023).

5.2 TJSC: do filtro por inadequação ao critério do “óbice concreto”

A análise dos precedentes do Tribunal de Justiça de Santa Catarina revela uma trajetória decisória que vai de uma postura marcadamente restritiva — com extinção de ações de usucapião quando identificada posse de origem negocial — a um modelo mais calibrado, que admite a demanda em situações excepcionais, desde que demonstrado óbice concreto à regularização ordinária. Essa evolução dialoga, de um lado, com preocupações institucionais relacionadas à tributação, à preservação de gravames e à regularidade urbanística; de outro, com a necessidade de evitar soluções meramente formais que perpetuem a informalidade dominial.

Devido aos efeitos usualmente associados à usucapião — como a não incidência de ITBI e a desconstituição de ônus reais —, parte da litigância busca o provimento declaratório mesmo quando a posse se origina de relação negocial com o titular registral (p. ex., promessa de compra e venda). Nesses casos, o TJSC tem entendido, com frequência, que falta interesse de agir na modalidade adequação, por existir via ordinária própria de regularização pelo registro do título (ou, conforme o caso, adjudicação), e por haver risco de utilização da usucapião como atalho para contornar obrigações tributárias e efeitos típicos da aquisição derivada, na qual incide ITBI e se preserva a cadeia de gravames.

Essa orientação aparece desde julgados mais antigos, como o caso em que se discutiu usucapião entre familiares em contexto de transmissão anterior (doação), sinalizando resistência ao uso do instituto quando presente vínculo jurídico com o titular registral¹¹.

A filtragem não se restringiu às transmissões formalizadas por instrumento escrito: mesmo quando a alegação se funda em contrato verbal com os proprietários registraes, o Tribunal tem reconhecido que a origem negocial mantém o caráter derivado da posse e, por consequência, pode tornar inadequado o manejo da usucapião¹².

Apesar desse padrão inicial, os precedentes de referida Corte Estadual indicam que a vedação absoluta foi sendo progressivamente flexibilizada, passando-se a admitir a usucapião quando demonstrada a excessiva dificuldade ou a impossibilidade concreta de regularização por outros meios. Esse deslocamento decisório reposiciona a “aquisição derivada” como elemento relevante, mas não suficiente, exigindo avaliação contextual da efetividade das vias ordinárias.

A exigência de demonstração de óbice concreto à regularização ordinária aproxima a jurisprudência de uma visão contemporânea de regularização fundiária “plena”, que problematiza soluções exclusivamente patrimonialistas e defende intervenções capazes de enfrentar, simultaneamente, dimensões jurídicas e socioespaciais.

11 TJSC, Apelação Cível n. 2002.016234-0, de Chapecó, rel. José Volpato de Souza, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 16-05-2003 (Santa Catarina, 2003).

12 TJSC, Apelação n. 0012802-53.2012.8.24.0038, de Joinville, rel. Gilberto Gomes de Oliveira, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 10-05-2016 (Santa Catarina, 2016).



Em chave teórica, há propostas de reinterpretar a regularização fundiária a partir de modelos de reconhecimento e inclusão, deslocando o debate para além da titulação formal e enfatizando o papel de critérios substantivos de justiça. Nesse sentido, o “óbice concreto” pode ser lido como ponto de contato entre (i) o filtro processual de adequação/interesse de agir e (ii) o debate contemporâneo sobre efetividade da regularização em contextos de informalidade persistente (Granja; Magalhães, 2021).

Em 2015, a Terceira Câmara de Direito Civil do TJSC admitiu a possibilidade de manejo da usucapião, ainda que decorrente de aquisição derivada, quando aquela forma se mostrar a única apta à regularização da propriedade¹³.

Em seu voto, o desembargador relator usou como fundamentos principais da sua conclusão a impossibilidade da doação verbal de imóveis, pois é forma de transmissão da propriedade inexistente juridicamente, e o falecimento da proprietária registral, ora donatária, que não deixou herdeiros, o que impediria a regularização administrativa.

A usucapião passou a ser admitida também quando os imóveis usucapiendos possuem metragem inferior ao módulo rural e ao módulo urbano. No caso de imóvel rural, a metragem mínima é definida pelo Estatuto da Terra, de modo que imóveis com áreas inferiores não poderiam ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis, pois contrários à Lei n. 4.504/1964¹⁴.

Isso também foi aplicado para os imóveis que possuem área inferior ao módulo urbano municipal, questão que, inclusive, foi submetida a julgamento sob o rito dos recursos repetitivos perante o Superior Tribunal de Justiça (Tema Repetitivo 985). Em acórdão prolatado em 03/12/2020, foi firmada a seguinte tese: “O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal” (Brasil, 2021a)¹⁵.

A viabilidade da usucapião em loteamentos irregulares foi também confirmada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) no REsp n. 1.818.564/DF¹⁶ (Tema Repetitivo 1.025). A Corte Superior estabeleceu a tese de que “É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística” (Brasil, 2021b). O STJ distinguiu a dimensão jurídica da propriedade (declarada pela usucapião) da sua regularidade urbanística ou registral, afirmando que o reconhecimento do domínio não obsta futuras intervenções urbanísticas. A questão da aquisição derivada, contudo, não foi objeto de análise nesse julgado.

Em síntese, o TJSC, para admitir o manejo da usucapião quando constatado o exercício da posse por aquisição derivada, estabeleceu como requisitos a dificuldade ou impossibilidade de regularização da propriedade por outro meio. Assim, ainda que haja relação jurídica entre o proprietário registral e o possuidor, é declarada a aquisição da propriedade.

13 TJSC, Apelação Cível n. 2014.077820-9, de Tubarão, rel. Saul Steil, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 12-05-2015 (Santa Catarina, 2015).

14 TJSC, Apelação Cível n. 0001211-42.2009.8.24.0057, de Santo Amaro da Imperatriz, rel. Carlos Roberto da Silva, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 03-10-2019 (Santa Catarina, 2019).

15 REsp n. 1.667.842/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 3/12/2020, DJe de 5/4/2021 (Brasil, 2021a).

16 REsp n. 1.818.564/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, julgado em 9/6/2021, DJe de 3/8/2021. (Brasil, 2021b).



Esse entendimento foi pacificado por meio do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) n. 28¹⁷ (Apelação Cível n. 5061611-54.2022.8.24.0000), que fixou as seguintes teses: a) a aquisição derivada, por si só, não impede a usucapião se houver óbice concreto à regularização ordinária; b) é possível usucapião de imóvel não matriculado, desmembrado ou em área não regularizada; c) à luz da boa-fé, sem prova de empecilho à regularização, é inviável a usucapião se visar burlar regras de parcelamento e custas (Santa Catarina, 2025).

Um bom exemplo de dificuldade/impossibilidade de regularização da propriedade por outro meio, que não a usucapião, foi o caso enfrentado no processo n. 0301495-48.2015.8.24.0030¹⁸. Nele, os possuidores adquiriram o terreno usucapiendo diretamente de um dos proprietários registrais, mas o imóvel se encontrava registrado em condomínio com outras oito pessoas. Além disso, ele é fruto de um desmembramento irregular do solo, tendo em vista que a área está inserida em dois imóveis matriculados no Registro de Imóveis que, juntos, totalizam mais de 100.000,00m², parcelados outras tantas vezes em terrenos menores.

Em tal situação o ajuizamento da adjudicação compulsória é infrutífero, pois o terreno não possui matrícula individualizada¹⁹. Ato contínuo, a regularização administrativa seria impossível ou excessivamente onerosa e morosa, pois, além de exigir-se a concordância de todos os proprietários registrais, necessitaria o consenso dos demais possuidores dos terrenos inseridos na área matriculada. Outro óbice possivelmente seria a Lei de Parcelamento do Solo e as leis municipais, que exigem certa metragem mínima para possibilitar o desmembramento.

O caso citado não é isolado. A mesma situação foi enfrentada no processo de usucapião n. 0300701-61.2014.8.24.0030²⁰. Outra coincidência entre eles é a proximidade do ajuizamento, 2014 e 2015. Ambos foram julgados em segundo grau somente em 2023 para, então, ser reconhecido o interesse de agir das partes, determinando, via de consequência, o retorno dos autos à origem para instrução.

A relativização da regra de inadmissão da usucapião quando a posse decorre da aquisição derivada, em casos semelhantes aos citados, busca, além de prestigiar quem deu função social à propriedade, garantir a observância aos princípios que regem o processo civil brasileiro, dentre eles, o da dignidade da pessoa humana, da eficiência²¹ e da economia dos atos processuais²².

Aliás, não haveria razão para inadmitir a usucapião em razão da aquisição derivada e da suposta burla às obrigações tributárias, quando o próprio Tribunal implementou um programa intitulado de Lar Legal (Resolução CM n. 8/2014, art.13) em que, em situações semelhantes ou,

17 IRDR n. 5061611-54.2022.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Helio David Vieira Figueira dos Santos, Grupo de Câmaras de Direito Civil, j. 14-05-2025 (Santa Catarina, 2025).

18 TJSC, Apelação n. 0301495-48.2015.8.24.0030, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Alex Heleno Santore, Oitava Câmara de Direito Civil, j. 19-12-2023 (Santa Catarina, 2023b).

19 Apelação n. 5000613-44.2019.8.24.0124, Rel. Des. Carlos Roberto da Silva, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 27-1-2022 (Santa Catarina, 2022a, grifo nosso).

20 TJSC, Apelação n. 0300701-61.2014.8.24.0030, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Alex Heleno Santore, Oitava Câmara de Direito Civil, j. 14-11-2023 (Santa Catarina, 2023a, grifo nosso).

21 “Art. 8º Ao aplicar o ordenamento jurídico, o juiz atenderá aos fins sociais e às exigências do bem comum, resguardando e promovendo a dignidade da pessoa humana e observando a proporcionalidade, a razoabilidade, a legalidade, a publicidade e a eficiência” (Brasil, 2015).

22 “No processo, deve-se obter o máximo de resultado, com um mínimo de atividade processual (Echandia)” (Martins, 2024).



muitas vezes, iguais, para a aquisição da propriedade não é exigido o pagamento do tributo incidente sobre as transmissões.

À luz desse quadro, a extinção sem exame de mérito fundada apenas na origem derivada da posse mostra-se insuficiente como resposta padrão, sobretudo quando o próprio acervo decisório admite a centralidade do “óbice concreto” como critério de filtragem. Em termos práticos, o IRDR 28 consolida uma lógica intermediária: nem convalidação indiscriminada, nem veto apriorístico, mas condicionamento à boa-fé e à demonstração de entraves reais à regularização ordinária.

O ponto crítico, contudo, reside no fato de que o “óbice concreto” nem sempre se revela de imediato no conjunto probatório, o que pode levar à extinção de processos após longa tramitação, por vezes com instrução já encerrada. Nessa hipótese, transfere-se às partes o ônus de reiniciar a via regularizatória, com evidente fricção à economia processual. O contraste com o Lar Legal — que admite soluções declaratórias ou adjudicatórias em arranjos fáticos próximos — reforça a necessidade de critérios decisórios capazes de evitar extinções tardias potencialmente ineficientes.

6 IMPLICAÇÕES E PROPOSTAS

A partir dos padrões decisórios identificados na jurisprudência do TJSC e da tese consolidada no IRDR 28, esta seção desloca a análise para as consequências práticas da extinção por inadequação em ações de usucapião fundadas em posse com traços de aquisição derivada. Busca-se evidenciar os custos sociais e processuais da extinção tardia e, na sequência, apresentar alternativas operacionais menos gravosas, aptas a conciliar efetividade da regularização dominial, coerência do sistema registral e racionalidade fiscal.

6.1 Custos sociais e processuais da extinção tardia

A manutenção de imóveis em situação irregular produz externalidades negativas para múltiplos atores. O possuidor permanece sem a segurança jurídica do título formal; o ente municipal tende a não capturar plenamente a base tributária associada ao imóvel; e o Judiciário é acionado de forma reiterada por demandas que, muitas vezes, não resolvem o problema registral de fundo, gerando retrabalho e ineficiência institucional.

Ainda que a preocupação com o cumprimento da legalidade seja legítima — e a usucapião não deva operar como brecha para evasão de deveres tributários ou urbanísticos —, há situações em que a resposta formalista (extinção por inadequação) pode agravar o quadro de irregularidade e produzir mais prejuízos coletivos do que benefícios. Nesse sentido, a diretriz de considerar os fins sociais e as exigências do bem comum funciona como parâmetro de racionalidade para evitar soluções processuais que apenas posterguem a regularização.

Em alguns casos o juízo não percebe de pronto a relação jurídica entre o possuidor e o proprietário registral do imóvel, seja porque o demandante omitiu, seja porque faltam documentos para constatar tal situação ou, ainda, porque “passou batido.” Nessas hipóteses, muitas vezes, o processo tramitou por longos anos, já passou pela instrução e apenas aguarda a solução do litígio que, quando vem, é no sentido de extingui-lo sem resolução de mérito por falta de interesse de agir.



Ainda que de fato a usucapião não seja a via adequada para buscar a regularização da propriedade nesses casos, obrigar as partes depois de um moroso processo ir em busca da regularização administrativa ou ainda ajuizar outra demanda, cabível à espécie, é contraproducente e vai de encontro a diversos princípios que regem o direito brasileiro.

Uma busca no TJSC pelos termos e expressões “usucapião”, “aquisição derivada”, “adjudicação compulsória”, “extinção”, “recurso desprovido” retornou 185 resultados. Ou seja, o tribunal estadual, teoricamente, manteve mais de 100 (cem) sentenças em que demandas de usucapião foram extintas por falta de interesse de agir em razão da existência de relação jurídica entre o possuidor e o proprietário registral do imóvel usucapiendo, recomendando o manejo da adjudicação compulsória.

Ocorre que, não há garantia de que o possuidor, utilizando-se dos meios adequados à regularização da propriedade obterá sucesso. Na adjudicação compulsória, por exemplo, exige-se justo título, logo, para as posses decorrentes de contrato verbal resta apenas a regularização administrativa, o que depende da concordância do proprietário registral, ou outra demanda judicial de rito ordinário.

Nesse contexto, destaca-se que grande parte das ações de usucapião não são ajuizadas com o único intuito de burlar as obrigações tributárias ou se esvair dos ônus reais. Sabe-se que a casa própria é o sonho da maioria dos brasileiros, tanto é que há incentivos do governo nesse sentido, a exemplo do Programa Minha Casa, Minha Vida. Todavia, para quem tem poucas condições a solução se apresenta em adquirir um imóvel irregular, substancialmente mais barato, como, possivelmente, é o caso dos 11.700 (onze mil e setecentos) beneficiários do Programa Lar Legal.

O entendimento do STF sobre a não incidência do tributo na usucapião pauta-se no fato dela ser considerada forma de aquisição originária da propriedade, não ocorrendo, portanto, o fato gerador do imposto: a transmissão da propriedade. Todavia, conforme exposto, o TJSC já tem possibilitado, em alguns casos, o prosseguimento da usucapião mesmo quando constatada a relação negocial com o proprietário registral, ou seja, não se estaria mais diante de uma aquisição originária, mas sim, derivada, pois apenas se averbaria na matrícula a transmissão da propriedade, ainda que por sentença em um processo de usucapião.

Não bastasse, André Borges de Carvalho Barros (2019), sob orientação de Maria Helena Diniz, em sua tese de doutorado consignou que o próprio Código Civil vigente dispõe de duas formas de usucapião decorrentes de aquisição derivada, a usucapião ordinária reduzida e a usucapião familiar. Em ambas, há clara relação entre o possuidor e o proprietário registral.

Na ordinária reduzida, a legislação prevê como requisito a existência de um registro em nome do possuidor que venha a ser posteriormente cancelado, ou seja, o próprio usucapiente já foi proprietário do bem. Quanto à familiar, exige-se que o imóvel usucapiendo seja registrado em nome do possuidor e do seu ex-cônjuge, logo, o usucapiente já é detentor do domínio quando maneja a usucapião, nesta hipótese, inclusive, a sentença se apresenta mais como constitutiva do que declaratória.

Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto (2016) questiona a generalizada classificação da usucapião como aquisição invariavelmente originária. Argumenta que, mesmo em modalidades que dispensam justo título e boa-fé, a posse pode derivar de relação jurídica com o titular registral



ou de uma cadeia negocial, caracterizando uma derivação, ainda que sem a formalidade jurídica da transmissão.

Couto (2016) também critica a automática extinção de ônus reais, como a hipoteca, como consequência da declaração de usucapião. Para o autor, tal efeito pode decorrer de interpretação equivocada de precedentes, gerando insegurança jurídica. Sustenta ainda que a prescrição da garantia real e a aquisitiva são distintas, ainda que possam ser analisadas conjuntamente.

No plano fiscal, parte da controvérsia deriva da associação imediata entre usucapião e ausência de tributação por transmissão. Contudo, quando a realidade fática revela intenção de transferência onerosa disfarçada, torna-se pertinente discutir mecanismos de equalização tributária no momento do registro do título judicial, sem bloquear a solução dominial em hipóteses excepcionais.

Nesse cenário, a resposta jurisdicional não precisa se reduzir ao binômio “extinguir por inadequação” versus “julgar procedente como aquisição originária com todos os seus efeitos típicos”. Há espaço para soluções intermediárias, capazes de preservar a eficiência processual e a coerência do sistema registral e fiscal, sem perpetuar a irregularidade.

Mendes e Mendes (2022) discutem o movimento contemporâneo de acesso à justiça sob a chave da efetividade do processo, destacando que reformas e técnicas processuais devem favorecer um acesso à ordem jurídica justa, o que reforça a inadequação de respostas meramente formais que postergam a solução do conflito e geram retrabalho institucional.

6.2 Alternativas menos gravosas (tributação no registro; conversão para adjudicação)

A partir dos custos sociais e processuais identificados e da evolução jurisprudencial que condiciona a admissibilidade da usucapião à demonstração de óbice concreto, mostram-se recomendáveis alternativas que evitem tanto a extinção tardia e ineficiente quanto a concessão indiscriminada de efeitos típicos da aquisição originária em situações nas quais se evidencie uma cadeia negocial onerosa. Com essa finalidade, apresentam-se, a seguir, duas soluções operacionais, menos gravosas para as partes, para o Judiciário e para a Administração Tributária.

Enquanto os legisladores não apresentam alguma solução legislativa para sanar essa celeuma, uma alternativa menos prejudicial às partes, ao judiciário e até ao Fisco seria exigir, por ocasião do registro da sentença, o pagamento do ITBI quando constatada ter havido a intenção de transmissão onerosa da propriedade. Ou, ainda, aproveitar os atos processuais já praticados, especialmente as citações e a instrução e, converter a usucapião em adjudicação compulsória quando há contestação do proprietário registral, tendo em vista que um dos requisitos dessa ação é a recusa do detentor do domínio.

Solução análoga, sob a perspectiva de resultado prático (titulação), pode ser observada no Programa Lar Legal, em que a sentença pode assumir natureza declaratória ou adjudicatória, conforme o enquadramento fático e os requisitos normativos do procedimento. Todavia, embora relevante para a política de regularização fundiária em Santa Catarina, sua implementação não depende exclusivamente da iniciativa do possuidor e pressupõe adesão e fluxos próprios, razão pela qual não substitui a usucapião como via acionável diretamente pelo interessado em múltiplos cenários de irregularidade.



7 CONCLUSÃO

Este artigo examinou os efeitos da extinção indistinta de ações de usucapião quando identificada posse decorrente de aquisição derivada, à luz do direito de propriedade, de seus limites e da função social. Partiu-se do problema de pesquisa sobre a viabilidade da usucapião como via de regularização dominial em hipóteses nas quais há relação negocial com o titular registral, ainda que informal ou incompleta.

Os resultados indicam que a extinção automática por inadequação, fundada apenas na “aquisição derivada”, não apreende a complexidade fática subjacente e pode produzir custos sociais e processuais relevantes, sobretudo quando inexitem meios ordinários efetivos para a regularização. Em tais cenários, a orientação extintiva pode perpetuar a irregularidade, induzir a repositura de demandas e frustrar a finalidade estabilizadora do sistema registral.

A análise jurisprudencial evidenciou evolução no Tribunal de Justiça de Santa Catarina, com superação gradual de uma postura estritamente restritiva e consolidação de um modelo condicionado à demonstração de óbice concreto à regularização ordinária, com destaque às teses firmadas no IRDR 28. A racionalidade do critério intermediário é evitar tanto a aceitação indiscriminada quanto a vedação apriorística, preservando boa-fé e finalidade do instituto.

Conclui-se que a vedação apriorística é inadequada. O trabalho aponta alternativas menos gravosas e mais eficientes, como: (i) exigir o recolhimento de tributos no momento do registro quando evidenciada transmissão onerosa disfarçada; e (ii) aproveitar os atos processuais já praticados para, quando cabível, converter a demanda em adjudicação compulsória, reduzindo retrabalho e respeitando a economia processual.

Como limitação, o estudo privilegia o recorte jurisprudencial do TJSC, embora dialogue com tribunais superiores. Pesquisas futuras podem replicar a metodologia em outros tribunais estaduais e avaliar empiricamente o impacto das soluções propostas sobre tempo de tramitação, custos e efetividade registral.

REFERÊNCIAS

ALCINO DE AZEVEDO TORRES, Marcos; DA MOTA, Mauricio Jorge Pereira. Função social da propriedade e funções sociais da cidade. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], v. 11, n. 2, p. 684–711, 2020. DOI: 10.12957/rdc.2019.43506. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/43506/32486>. Acesso em: 16 fev. 2026.

ARAUJO, J. M.; VIEIRA, A. H.; FARIAS, T. Regularização fundiária urbana: reflexões sobre sua potencialidade enquanto política de desenvolvimento urbano e humano. **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, v. 22, e222822, 2025. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/vd/a/KjNZYq8tYBR39JKZstkf9xJ/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 16 fev. 2026.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direitos reais**. 5. ed. Lisboa: Coimbra, 2000.

BARBOSA, Claudia Maria; MARIANO, Mariana Dias. A garantia judicial do direito à moradia nos litígios coletivos possessórios por meio do processo estrutural. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], v. 15, n. 3, p. 1134–1161, 2023. DOI: 10.12957/rdc.2023.64069. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/64069/48778>. Acesso em: 16 fev. 2026.



BARROS, André Borges de Carvalho. **A usucapião familiar como forma de aquisição da propriedade**. 2019. 238 f. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2019. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/22550/2/Andr%c3%a9%20Borges%20de%20Carvalho%20Barros.pdf>. Acesso em: 28 jan. 2024.

BRASIL. [Constituição (1891)]. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de fevereiro de 1891. Nós, os representantes do povo brasileiro, reunidos em Congresso Constituinte, para organizar um regime livre e democrático, estabelecemos, decretamos e promulgamos a seguinte. **Diário Oficial da União**. Rio de Janeiro, RJ, 24 fev. 1891. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm. Acesso em: 02 jan. 2024.

BRASIL. [Constituição (1934)]. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, RJ, 16 jul. 1934. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm. Acesso em: 10 jan. 2024.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 04 jan. 2024.

BRASIL. Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 30 nov. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%204.504%2C%20DE%2030%20DE%20NOVEMBRO%20DE%201964.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Estatuto%20da%20Terra%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%Aancias.&text=Art.,e%20promo%C3%A7%C3%A3o%20da%20Pol%C3%ADtica%20Agr%C3%ADcola. Acesso em: 15 jan. 2024.

BRASIL. Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 27 out. 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em: 10 jan. 2024.

BRASIL. Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 8 jul. 2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 23 jan. 2024.

BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 16 mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 11 jan. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 941464-SC. Recorrente: LUIZ Alberto Piazeria Schnaider e outro. Recorrido: Caixa Econômica Federal - CEF. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgamento em 24 de abril de 2012. **Diário de Justiça Eletrônico**. Brasília, DF, 29 jun. 2012. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.3&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=200700781588. Acesso em: 15 jan. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1361226-MG. Recorrente: Gilmar de Andrade e Cônjuge. Recorrido: Imobiliária Pirri LTDA. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgamento em 5 de junho de 2018a. **Diário de Justiça Eletrônico**. Brasília, DF, 9 ago. 2018a. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.3&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201300012072. Acesso em: 29 jan. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1545457-SC. Recorrente: União. Recorrido: Marines de Oliveira. Relator: Ministra Regina Helena Costa. Julgamento em 27 de fevereiro de 2018. **Diário de Justiça Eletrônico**. Brasília, DF, 9 maio 2018b. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesqu>



isa/?src=1.1.3&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201501836821. Acesso em: 29 jan. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1667842-SC. Recorrente: Ministério Público do Estado de Santa Catarina. Recorrido: José Manuel Cardoso de Lemos e Lisette Sérgio Mendes Neves de Lemos. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgamento em 3 de dezembro de 2020. **Diário de Justiça Eletrônico**. Brasília, DF, 5 abr. 2021a. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.3&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201700992298. Acesso em: 20 jan. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1818564-DF. Recorrente: Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. Relator: Ministro Moura Ribeiro. Julgamento em 9 de junho de 2021. **Diário de Justiça Eletrônico**. Brasília, DF, 03 ago. 2021b. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.3&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201901635267. Acesso em: 20 jan. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário n. 94580-6-RS. Recorrente: Senhorinha da Silva Bertini. Recorrido: Estado do Rio Grande do Sul. Relator: Ministro Djaci Falcão. Julgamento em 30 ago. 1984. **Diário de Justiça**. Brasília, DF, 7 jun. 1985. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur21481/false>. Acesso em: 20 jan. 2024.

CARNACCIONI, Daniel Eduardo. **Curso de direito civil: direitos reais**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

CARVALHO, Orlando de. **Teoria geral do direito civil**. Coimbra: Coimbra Ed., 2012.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. 2016. 118 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2016. Disponível em: http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_CoutoMRCM_1.pdf. Acesso em: 28 jan. 2024.

DE MELO, Marcelo Augusto Santana. Legitimação fundiária: estudo da nova modalidade de aquisição da propriedade imobiliária no Brasil. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, Brasil, v. 16, n. 1, 2022. Disponível em: <https://ojs.unialfa.com.br/index.php/pensamentojuridico/article/view/560/467>. Acesso em: 20 fev. 2026.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 36. ed. rev. e atual. São Paulo: SaraivaJur, 2022. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 12 jan. 2024. v.4.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. 5. ed. rev. amp. e atual. São Paulo: Saraivajur, 2023. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553625952/epubcfi/6/8%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright_3-0.xhtml%5D!4/14/2/1:19%5B%3%A1lo%2Cgo%20%5D. Acesso em: 29 jan. 2024.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 17 jan. 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 18. ed. São Paulo: Editora SaraivaJur, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 12 jan. 2024. v.5.

GRANJA, L. S.; MAGALHÃES, A. F. Condições de viabilidade para a regularização fundiária plena: uma problematização a partir da experiência de Juiz de Fora (MG). **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**. v. 23, E202122pt, 2021. DOI 10.22296/2317-1529.rbeur.202122pt. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbeur/a/rNFyMKhwfnzHnwjxPEfJtqnS/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 16 fev. 2026.



JORNADA DE DIREITO CIVIL, 1., 2002, Brasília. **Enunciado n. 49**. Brasília: Conselho da Justiça Federal, 2002. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>. Acesso em: 12 jan. 2024.

LEAL, Fábio Gesser; SOUZA, Klauss Correa de. **Apostila sobre o Programa Lar Legal do Poder Judiciário de Santa Catarina**. Florianópolis: Tribunal de Justiça de Santa Catarina, 2023. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/documents/10181/0/Apostila+LAR+LEGAL+-+vers%C3%A3o+final+-+20062023.pdf/d2f3db4f-ff79-abc5-ab17-393f5895e85a?t=1687791506862>. Acesso em: 24 jan. 2023.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>. Acesso em: 14 jan. 2024. v. 4.

MARTINS, Sergio Pinto. **Teoria geral do processo**. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553623358/epubcfi/6/4%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright_3-0.xhtml%5D/4/12/12. Acesso em: 25 jan. 2024.

MELLO, Henrique Ferraz de. **Ação de usucapião**. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Processo Civil. Cassio Scarpinella Bueno, Olavo de Oliveira Neto (coord. de tomo). 2. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2021. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-2/acao-de-usucapiao>. Acesso em 9 jan. 2024.

MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro; MENDES, Carolina Paes de Castro. Acesso à justiça: em busca de um processo efetivo. **Revista Eletrônica de Direito Processual**, Rio de Janeiro, v. 24, n. 1, 2022. DOI: 10.12957/redp.2023.72239. Disponível em <https://www.e-publicacoes.uerj.br/redp/article/view/72239/44599>. Acesso em: 16 fev. 2026.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direitos das coisas**. 1. ed. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990862/epubcfi/6/10%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml4%5D/4/16/1:7%5B315%2C6%20%5D>. Acesso em: 18 jan. 2024. v. 4.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 9. ed. rev. atual. e ref. Rio de Janeiro: Forense, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/epubcfi/6/8%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml4%5D/4/2/4%4052:49>. Acesso em: 20 jan. 2021.

SANTA CATARINA (Estado). Provimento CGJ n. 37/1999, de 7 de julho de 1999. Institui o Projeto “Lar Legal”, objetivando a regularização do parcelamento (loteamento e desmembramento) do solo urbano. Florianópolis, SC: **Diário da Justiça Eletrônico**, 10 jun. 1999. p. 6-7. Disponível em: <https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=41&cdDocumento=170166&cdCategoria=103&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&prox3=>. Acesso em: 18 jan. 2024.

SANTA CATARINA (Estado). Resolução CM n. 8, de 9 de junho de 2014. Dispõe sobre o Programa Lar Legal no âmbito do Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina. Florianópolis, SC: **Diário da Justiça**, 9 jul. 2014. Seção 1908, p. 155-157. Disponível em: <https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=164363&cdCategoria=1&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&prox3=>. Acesso em: 13 jan. 2024.

SANTA CATARINA (Estado). Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Apelação Cível n. 2002.016234-0. Relator: Desembargador José Volpato de Souza. Julgamento em 16 de maio de 2003. **Diário da Justiça Eletrônico**, Florianópolis, 19 maio 2003. Disponível em: https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=AAAbmQAABAAH2TbAAI&categoria=acordao. Acesso em 24 jan. 2024.

SANTA CATARINA (Estado). Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Apelação Cível n. 2014.077820-9. Relator: Desembargador Saul Steil. Julgamento em 12 de maio de 2015. **Diário da Justiça Eletrônico**, Florianópolis, 12 maio 2015. Disponível em: https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=AAAbmQAACAALMWIAAQ&categoria=acordao. Acesso em 24 jan. 2024.



SANTA CATARINA (Estado). Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Apelação Cível n. 0001211-42.2009.8.24.0057. Relator: Desembargador Carlos Roberto da Silva. Julgamento em 3 de outubro de 2019. **Diário da Justiça Eletrônico**, Florianópolis, 3 out. 2019. Disponível em: https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=AABAg7AAHAABsdMAAR&categoria=acordao_5. Acesso em 24 jan. 2024.

SANTA CATARINA (Estado). Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Apelação Cível n. 0012802-53.2012.8.24.0038. Relator: Desembargador Gilberto Gomes de Oliveira. Julgamento em 10 de maio de 2016. **Diário da Justiça Eletrônico**, Florianópolis, 10 maio 2016. Disponível em: https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=AABAg7AADAACs2HAAI&categoria=acordao_5. Acesso em 24 jan. 2024.

SANTA CATARINA (Estado). Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Apelação Cível n. 0300701-61.2014.8.24.0030. Relator: Desembargador Alex Heleno Santore. Julgamento em 14 de novembro de 2023. **Diário da Justiça Eletrônico**, Florianópolis, 14 nov. 2023a. Disponível em: https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321700138971840033484811721902&categoria=acordao_eproc. Acesso em 24 jan. 2024.

SANTA CATARINA (Estado). Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Apelação Cível n. 0301495-48.2015.8.24.0030. Relator: Desembargador Alex Heleno Santore. Julgamento em 19 de dezembro de 2023. **Diário da Justiça Eletrônico**, Florianópolis, 19 dez. 2023b. Disponível em: https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321704911025039436653421865532&categoria=acordao_eproc. Acesso em 24 jan. 2024.

SANTA CATARINA (Estado). Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Apelação Cível n. 5000613-44.2019.8.24.0124. Relator: Desembargador Carlos Roberto da Silva. Julgamento em 27 de janeiro de 2022. **Diário da Justiça Eletrônico**, Florianópolis, 27 jan. 2022a. Disponível em: https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321644609668840192099904019280&categoria=acordao_eproc. Acesso em 24 jan. 2024.

SANTA CATARINA (Estado). Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (Grupo Civil/Comercial) n. 5061611-54.2022.8.24.0000. Relator: Desembargador Helio David Vieira Figueira dos Santos. Questão de ordem julgada em 14 de maio de 2025. **Diário da Justiça Eletrônico**, Florianópolis, 14 maio 2025. Disponível em: https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321747934799721686694305080357&categoria=acordao_eproc. Acesso em 02 jun. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito das coisas. 15. rev. atual. e amp. Rio de Janeiro, Florense, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 18 jan. 2024. v. 4.

TAVARES, Débora Carvalho; HIRATA, Alessandro. Vícios na aquisição da propriedade imobiliária: diferenças entre os sistemas registraes brasileiro e alemão. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/745/550>. Acesso em: 19 fev. 2026.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil**: direitos reais. 4. ed. rev. atual. e amp. Rio de Janeiro: Forense, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559647538/epubcfi/6/10%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright%5D/4/14/3:19%5B%3B%2C%3B%3BAAa%5D>. Acesso em: 21 jan. 2024. v. 5.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 23. ed. ver. e atual. Barueri: Atlas, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 17 jan. 2024. v.4.