



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.642.495 - RO (2016/0317671-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : EGO EMPRESA GERAL DE OBRAS S/A
ADVOGADOS : EDUARDO ABÍLIO KERBER DINIZ E OUTRO(S) - RO004389
MAÍRA CELIE MADUREIRA SERRA - RO007966
AGRAVADO : CLAUDINEIDE PEREIRA SALVINO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. A revisão das conclusões da Corte de origem acerca da presença dos requisitos legais necessários para a aquisição da propriedade pela usucapião extraordinária demandaria a reapreciação do contexto fático e probatório dos autos, prática vedada pela Súmula 7 do STJ. Precedentes.

1.1. É possível reconhecer a usucapião do domínio útil de bem público sobre o qual tinha sido, anteriormente, instituída enfiteuse, pois, nesta circunstância, existe apenas a substituição do enfiteuta pelo usucapiente, não trazendo qualquer prejuízo ao Estado. Precedentes.

2. Esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7 do STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 23 de maio de 2017 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.642.495 - RO (2016/0317671-8)

AGRAVANTE : EGO EMPRESA GERAL DE OBRAS S/A
ADVOGADOS : EDUARDO ABÍLIO KERBER DINIZ E OUTRO(S) - RO004389
MAÍRA CELIE MADUREIRA SERRA - RO007966
AGRAVADO : CLAUDINEIDE PEREIRA SALVINO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por **EGO EMPRESA GERAL DE OBRAS S/A**, em face de decisão monocrática de lavra deste signatário (fls. 234/237, e-STJ), que negou provimento ao recurso especial da insurgente.

O apelo nobre, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, assim ementado (fls. 191/192, e-STJ):

Usucapião. Teoria da asserção. Pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo. Possibilidade jurídica do pedido. Bem aforado. Causa madura. Julgamento. Possibilidade. Requisitos demonstrados. Provimento.

Nos termos da teoria da asserção, o momento de verificação das condições da ação se dá no primeiro contato que o julgador tem com a petição inicial, ou seja, no instante da prolação do juízo de admissibilidade inicial do procedimento.

Na usucapião deve-se observar além das regras gerais dos artigos 282 e 283 do Código de Processo Civil, a norma específica dos artigos 942 e 943 do mesmo Codex como pressupostos de validade do processo, dentre os quais não se exige a certidão de inteiro teor atualizada, que pode inclusive ser requerida pelo juízo ao cartório por meio de ofício, ou certidão negativa de ajuizamento de ações possessórias sobre o mesmo imóvel, tampouco o georreferenciamento de área urbana ou matrícula individualizada.

É possível reconhecer a usucapião do domínio útil de bem público sobre o qual tinha sido anteriormente instituída enfiteuse, pois, nesta circunstância, existe apenas a substituição do enfiteuta pelo usucapiente, não trazendo

prejuízo à pessoa jurídica de direito público.

Desconstituída a sentença que extinguiu o processo sem resolução de mérito, pode o tribunal, nos casos em que o feito estiver em condições de imediato julgamento, decidir, desde logo, o mérito, com a aplicação da teoria da causa madura, normatizada no art. 1.013, § 3º, inc. I, do NCPC.

Para a aquisição do domínio útil do imóvel pela usucapião extraordinária, exige-se, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, a posse contínua e incontestada com intenção de dono, pelo prazo de 15 anos, reduzível



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Nas razões do especial (fls. 206/215, e-STJ), a insurgente apontou violação aos artigos 942 do Código de Processo Civil/73 e 1240 do Código Civil, sustentando, em síntese, o não preenchimento dos requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião, pois não houve a juntada de certidões dos cartórios de registro de imóvel, nos quais conste que a ora recorrida não seja proprietária de outro bem imóvel, bem como a juntada da planta do imóvel na forma exigida pela lei, mas tão somente uma "planta esquemática de referência cadastral".

Contrarrazões às fls. 221/226, e-STJ.

Admitido o recurso na origem (fl. 228, e-STJ), ascenderam os autos a esta Corte.

Em decisão monocrática (fls. 234/237, e-STJ), este relator negou provimento ao recurso especial, sob os seguintes fundamentos: i) incidência da Súmula 7 do STJ quanto à pretensa análise do cumprimento dos requisitos da usucapião; ii) o referido óbice sumular impede o exame do dissídio jurisprudencial.

No agravo interno (fls. 246/247, e-STJ), a insurgente repisa as alegações expedidas no recurso especial, notadamente acerca do preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária.

Pleiteia, por fim, a reforma da decisão atacada.

Sem impugnação (fl. 258, e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.642.495 - RO (2016/0317671-8)

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. A revisão das conclusões da Corte de origem acerca da presença dos requisitos legais necessários para a aquisição da propriedade pela usucapião extraordinária demandaria a reapreciação do contexto fático e probatório dos autos, prática vedada pela Súmula 7 do STJ. Precedentes.

1.1. É possível reconhecer a usucapião do domínio útil de bem público sobre o qual tinha sido, anteriormente, instituída enfiteuse, pois, nesta circunstância, existe apenas a substituição do enfiteuta pelo usucapiente, não trazendo qualquer prejuízo ao Estado. Precedentes.

2. Esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7 do STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem.

3. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. No que concerne às alegações de impossibilidade de reconhecimento da usucapião na hipótese em apreço, razão não assiste à agravante. A respeito, argumenta a insurgente, em suma, que não restaram preenchidos os requisitos previstos nos artigos 942 do Código de Processo Civil de 1973 e 1.240 do Código Civil.

Neste ponto, com base no contexto fático probatório constante dos autos, assim decidiu o Tribunal *a quo* (fl. 235, e-STJ):

Constatando que o pedido se enquadra na teoria da causa madura, e presente a situação do §3º do art. 1.013 do NCPC, a causa pode ser julgada nesta Corte, e decidida pela procedência, pois se evidencia que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a empresa-ré foi citada, e as preliminares são inócuas, pois uma pretende a extinção por falta de outorga uxória, sendo que o imóvel já era da autora antes do casamento; já a outra preliminar pede a extinção do feito por apresentar certidões vencidas, o que também não se admite pois não se pretende analisar administrativamente nenhum procedimento, mas ter ciência da realidade do imóvel junto ao órgão público.

Quanto ao mérito, seus argumentos também são incabíveis, pois pretende rechaçar os requisitos da usucapião com elementos circunstanciais, o que não se admite. O decurso de tempo entre um documento e outro apresentado na inicial não é suficiente para afastar a continuidade na posse do imóvel, razão pela qual os requisitos da usucapião estão preenchidos, conforme se demonstrou acima.

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei.

Para a aquisição do domínio útil do imóvel pela usucapião extraordinária, exige-se, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, a posse contínua e incontestada com intenção de dono, pelo prazo de 15 anos, reduzível para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Da análise dos documentos dos autos, verifica-se que os apelantes apresentaram as declarações, certidões, medidas do imóvel, documentos de doação e de compra e venda na cadeia sucessória, além de comprovantes de pagamento dos tributos e despesas de uso, demonstrando que eles têm exercido a posse mansa, pacífica e ininterrupta, pelo prazo legal, e que estabeleceram sua moradia habitual. Portanto, conclui-se que a parte-autora comprovou os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do art. 333, I, do CPC/1973 (art. 373, I, do NCPC) e não há, nos autos, qualquer comprovação de fato impeditivo, modificativo ou extintivo contraposto, que, nos termos do art. 333, II, do CPC/1973 (art. 373, II, do NCPC), é ônus da requerida.

Com efeito, não se mostra possível modificar os fundamentos a que chegou o acórdão impugnado no sentido de que foram preenchidos os requisitos legais para a aquisição da propriedade pela usucapião, visto que tais conclusões decorreram da análise fática e probatória dos autos.

Rever as conclusões a que chegou o órgão julgador quanto ao cumprimento dos requisitos da usucapião, como pretende a insurgente, demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor do enunciado da Súmula 7 desta Corte.

Nesse sentido, confira-se os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA E URBANA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. [...] 2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exigiria a reapreciação do acervo fático-probatório da demanda consistente na verificação do cumprimento dos requisitos indispensáveis à configuração da usucapião, o que faz incidir a Súmula nº 7 do STJ. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 856.008/PI, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2016, DJe 01/07/2016) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. ACÓRDÃO QUE RECONHECE A INEXISTÊNCIA DOS REQUISITOS DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. **A análise da pretensão recursal sobre o alegado cumprimento dos requisitos da usucapião demanda o reexame do conjunto fático-probatório. Incidência da Súmula 7/STJ.** 2. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 627.718/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/05/2015, DJe 27/05/2015) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. INEXISTÊNCIA. ALEGAÇÃO DE PREENCHIMENTO DO REQUISITO TEMPORAL PARA A OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. **REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.** AGRAVO DESPROVIDO. 1. Inexiste violação do art. 535 do CPC na hipótese, pois o acórdão recorrido analisou os argumentos suscitados na apelação, valendo ressaltar que o julgador não está obrigado a se manifestar sobre todas as questões alegadas pelas partes, sobretudo quando o acolhimento de uma delas é suficiente para afastar as demais, como ocorrido na espécie. 2. **Não se mostra possível modificar os fundamentos do acórdão recorrido no sentido de que os recorrentes não preencheram os requisitos para usucapir a área indicada na petição inicial, em razão do óbice da Súmula 7/STJ.** 3. Agravo regimental desprovido. (AgRg nos EDcl no REsp 1433277/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/12/2014, DJe 02/02/2015) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - **AÇÃO DE USUCAPIÃO** - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS REQUERIDOS. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. **REQUISITOS PARA USUCAPIÃO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7 DO STJ.** DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INVIÁVEL O EXAME DIANTE DO ÓBICE DA SÚMULA 7 DO STJ. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS RÉUS. [...] 3. **A revisão do resultado o qual sucedeu a Corte de origem acerca da presença dos requisitos para a aquisição da propriedade pela usucapião, demanda a reapreciação probatória, obstada pela incidência da Súmula 7 do STJ.** 4. Esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7 do STJ



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem. 5. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp 456.533/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2015, DJe 25/09/2015) [grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO RECORRIDA PUBLICA NA VIGÊNCIA DO CPC DE 1973. **REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ.** DECISÃO MANTIDA. 1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ). 2. **No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela presença dos requisitos para acolher a exceção de usucapião. Para alterar esse entendimento e acolher a alegação da recorrente de que tais pressupostos não foram comprovados, seria imprescindível o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.** 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg nos EDcl no AREsp 796.218/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2016, DJe 30/06/2016) [grifou-se]

Na hipótese, está claro que rever os fundamentos que ensejaram nas conclusões da decisão impugnada no sentido de que restaram comprovados os requisitos legais para a usucapião, exigiria a reapreciação da situação fática e notadamente as provas acostadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

1.1 Imprescindível ressaltar que a jurisprudência desta Corte Superior admite a usucapião do domínio útil de bem público sobre o qual tinha sido, anteriormente, instituída enfiteuse, pois, nesta circunstância, existe apenas a substituição do enfiteuta pelo usucapiente, não trazendo qualquer prejuízo ao Estado.

Nesse sentido:

Civil e processo civil. Recurso especial. Usucapião. Domínio público. Enfiteuse. - É possível reconhecer a usucapião do domínio útil de bem público sobre o qual tinha sido, anteriormente, instituída enfiteuse, pois, nesta circunstância, existe apenas a substituição do enfiteuta pelo usucapiente, não trazendo qualquer prejuízo ao Estado. Recurso especial não conhecido. (REsp 575.572/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/09/2005, DJ 06/02/2006, p. 276)

USUCAPIÃO. DOMÍNIO ÚTIL REFERENTE A BEM PÚBLICO. IMÓVEL QUE ANTERIORMENTE JÁ ERA FOREIRO. ADMISSIBILIDADE. Admissível o usucapião quando o imóvel já era foreiro e a constituição da enfiteuse em favor do usucapiente se faz contra o particular até então



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

enfitente e não contra a pessoa jurídica de direito público que continua na mesma situação em que se achava, ou seja, como nua-proprietária. Precedentes do STF e STJ.

Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 154.123/PE, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 04/05/1999, DJ 23/08/1999, p. 129)

2. Por fim, destaca-se que esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7 do STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem. A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. VALOR DA INDENIZAÇÃO. COMPATIBILIDADE. SITUAÇÃO ECONÔMICA DO OFENSOR. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES. AGRAVO DESPROVIDO. [...] 3. **A incidência da Súmula 7 do STJ é óbice também para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional.** Precedentes. 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 662.068/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/05/2015, DJe 22/06/2015) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER - PRETENSÃO DE REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO - AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO - SÚMULA 284/STF - INSURGÊNCIA DA RÉ. [...] 2. A incidência da Súmula 7 desta Corte impede o exame de dissídio jurisprudencial, porquanto falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual a Corte de origem deu solução a causa. 3. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp 463.390/MT, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe 26/03/2014) [grifou-se]

3. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0317671-8 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.642.495 / RO

Números Origem: 00049089420128220001 49089420128220001 67079 RO-67079

PAUTA: 23/05/2017

JULGADO: 23/05/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA HILDA MARSIAJ PINTO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EGO EMPRESA GERAL DE OBRAS S/A
ADVOGADOS : EDUARDO ABÍLIO KERBER DINIZ E OUTRO(S) - RO004389
MAÍRA CELIE MADUREIRA SERRA - RO007966
RECORRIDO : CLAUDINEIDE PEREIRA SALVINO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Extraordinária

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EGO EMPRESA GERAL DE OBRAS S/A
ADVOGADOS : EDUARDO ABÍLIO KERBER DINIZ E OUTRO(S) - RO004389
MAÍRA CELIE MADUREIRA SERRA - RO007966
AGRAVADO : CLAUDINEIDE PEREIRA SALVINO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.