



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 240.156 - RS (2012/0212207-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SÉRGIO FAVIERO
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
AGRAVADO : BANCO SANTANDER BRASIL S/A
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. BEM IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. CIÊNCIA DA DISCUSSÃO ACERCA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE *ANIMUS DOMINI* DO AGRAVANTE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. MANUTENÇÃO DA POSSE. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. INDEFERIMENTO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A Corte de origem, ao dirimir a controvérsia, entendeu que não ficou demonstrado o *animus domini* para fins de usucapir, em razão da existência de contrato de locação e do conhecimento pelo ora agravante da existência de discussão acerca da propriedade do imóvel. Infirmar as conclusões do julgado, na hipótese dos autos, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que encontra óbice no enunciado da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. O Tribunal estadual, ao indeferir a antecipação de tutela, entendeu não estarem presentes os requisitos autorizadores para a sua concessão de modo a permitir a manutenção da posse sobre o imóvel. A inversão do que foi decidido, tal como propugnada nas razões do apelo especial, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório dos autos, providência, todavia, vedada nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 18 de junho de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 240.156 - RS (2012/0212207-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **SÉRGIO FAVIERO**
ADVOGADO : **GUSTAVO BERNARDI**
AGRAVADO : **BANCO SANTANDER BRASIL S/A**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Trata-se de agravo regimental contra decisão monocrática desta relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial sob o fundamento da incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

O agravante, em suas razões recursais, sustenta, em síntese, que: a) *"com todo o respeito que se empresta ao entendimento exarado na decisão recorrida, mas a mesma não pode prevalecer, pois não pode o Poder Judiciário ignorar tal discussão, a ponto de impedir recurso a Tribunal Superior, tendo em vista que a decisão ora agravada indeferiu tutela antecipada"* (e-STJ, fl. 246); b) *"o objetivo da parte Agravante é claro e inequívoco, a declaração de propriedade primitiva pela usucapião, oriunda da transmutação do caráter da posse, a qual, em que pese iniciada em vista de um contrato de locação, deixou de assim ser a partir da retomada do imóvel pelo credor hipotecário. Não se trata de aplicação da Súmula 07 do STJ e sim aplicação correta da lei"* (e-STJ, fl. 247); c) *"observa-se que para verificar a legalidade da transmutação da posse, possibilitando o Usucapião só será possível com a manutenção do Agravante na posse do imóvel, objeto da discussão"* (e-STJ, fl. 247); d) *"o Agravante demonstra exaustivamente a transmutação do caráter da posse, a qual, em que pese iniciada em vista de um contrato de locação, deixou de assim ser a partir da retomada do imóvel pelo credor hipotecário"* (e-STJ, fl. 248); e) *"o fato do ora Agravante afirmar em sua inicial que parou de pagar o aluguel por que não sabia ao certo quem era o real proprietário do imóvel, por si só, não afasta, por completo, a existência do animus domini"* (e-STJ, fl. 248); e f) *"a ausência de qualquer medida seja do banco, seja do antigo proprietário, em tempo de evitar o decurso do prazo para a prescrição aquisitiva, no sentido de buscar cobrar o seu crédito ou, ainda, a desocupação do imóvel, propiciou o usucapião decorrente da posse sem oposição eficaz"* (e-STJ, fl. 249).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 240.156 - RS (2012/0212207-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : SÉRGIO FAVIERO
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
AGRAVADO : BANCO SANTANDER BRASIL S/A
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): A Corte de origem, ao dirimir a controvérsia, manteve o indeferimento da petição inicial ao entender que o agravante mantém com o proprietário do imóvel relação locatícia, não havendo que se falar, pois, em ânimo de dono para usucapir, bem como de verossimilhança a autorizar sua manutenção na posse sobre o imóvel. Acrescentou, ainda, que a suspensão do pagamento dos aluguéis decorreu da ciência que o ora agravante tinha da discussão acerca da propriedade do imóvel, o que contraindica a existência do requisito subjetivo do *animus domini*. Confira-se:

"No mérito, melhor sorte não assiste ao recorrente, pois, de fato, o caso dos autos comporta o indeferimento da inicial, forte na circunstância de que restou esclarecido no caderno probatório que o autor mantém com o proprietário do imóvel relação locatícia, o que lhe retira o necessário ânimo de dono, pela presença de obstáculo objetivo na 'causae possessionis'.

De outro lado, não há falar em transmutação da origem posse, pelo fato de que desde o ano de 2002 não mais paga o aluguel do imóvel.

Primeiro porque o contrato de locação ainda persiste, tanto que ajuizada em face do ora autor ação de despejo.

Segundo porque restou esclarecido no feito, forte na própria narrativa proporcionada pelo autor, em sua inicial, para quem a motivação para a suspensão do pagamento dos aluguéis teve como lastro a "confusão a respeito da propriedade do imóvel" (fl. 03), decorrente esta da retomada do bem do locador pelo credor hipotecário.

Infere-se, daí, de forma inarredável, que o autor, em verdade, suspendeu os pagamentos dos aluguéis objetivando obter a certeza a respeito de quem passaria a ser o proprietário do imóvel e, via de consequência, quem seria o credor dos aluguéis.

À vista disso, o pleno conhecimento, pelo autor, de que a propriedade do imóvel estava sendo discutida entre o credor hipotecário (e o arrematante) e o locador (mutuário), tanto que suspendeu os pagamentos dos aluguéis até que a situação fosse definida, contra-indica a existência do ânimo de dono.

Quer isso significar, em última análise, como bem referido pela ilustre



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

representante do Ministério Público, que o fato de o "autor ter plena ciência acerca da controvérsia instaurada entre o locador e o arrematante do imóvel", lhe retira qualquer atitude psicológica de proprietário, faltando-lhe, assim, o ânimo de dono, requisito inarredável ao reconhecimento da posse ad usucapionem.

Portanto, nenhum reparo merece a sentença recorrida.

Por fim, diante da certeza a respeito da manutenção da sentença, carece o autor da verossimilhança de suas alegações, a autorizar a manutenção de posse sobre o imóvel, de modo que vai indeferido o pedido de antecipação de tutela." (e-STJ, fls. 124/126, grifou-se)

Infirmar, na hipótese dos autos, as conclusões do julgado, conforme afirmado anteriormente, para reconhecer a configuração dos requisitos para o deferimento da tutela antecipada e a transmutação da natureza da posse para fins de usucapião, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório, o que encontra vedação no enunciado da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 7/STJ E Nº 735/STF.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou antecipação de tutela, haja vista a natureza precária da decisão, a teor do que dispõe a Súmula nº 735/STF.

2. Rever as conclusões do tribunal recorrido demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp 573.120/DF, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/2/2015, DJe de 9/2/2015)

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA-CORRENTE. RECURSO ESPECIAL. INTERPOSIÇÃO EM FACE DE ACÓRDÃO QUE MANTÉM DECISÃO CONCESSIVA DE TUTELA ANTECIPADA. REFORMA. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA (ENUNCIADO 7 DA SÚMULA DO STJ).

1. Esta Corte, em sintonia com o disposto no Verbete 735 da Súmula do STF ("Não cabe recurso extraordinário contra acórdão que defere medida liminar"), entende que, via de regra, não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou antecipação de tutela, em razão da natureza precária da decisão, sujeita à modificação a qualquer tempo, devendo ser confirmada ou revogada pela sentença de mérito. Apenas violação direta ao dispositivo legal que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

disciplina o deferimento da medida autorizaria o cabimento do recurso especial, no qual não é possível decidir a respeito da interpretação dos preceitos legais que dizem respeito ao mérito da causa.

2. Inviável a análise do recurso especial se a matéria nele contida depende de reexame reflexo de questões fáticas da lide, vedado nos termos da Súmula 7 do STJ.

3. Embargos de declaração acolhidos para anular o julgamento do agravo regimental. Recurso especial a que se nega provimento."

(EDcl no REsp 918.011/SP, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 25/11/2014, DJe de 9/12/2014)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O Tribunal a quo, cotejando o acervo fático-probatório, concluiu não ter ficado comprovado o animus domini da autora. Entendimento diverso por meio do especial demandaria o revolvimento do contexto probatório, atraindo a incidência da Súmula nº 7 desta Corte.

2. Agravo regimental não provido."

(AgRg nos EDcl no AREsp 494.871/RS, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/10/2014, DJe de 3/11/2014)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.239 DO CÓDIGO CIVIL E DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE ANIMUS DOMINI E DE TODOS OS REQUISITOS DA USUCAPIÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ.

1. Quanto à alegação de existência de animus domini e de todos os requisitos da usucapião, constata-se que o acolhimento da pretensão recursal demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso por ambas as alíneas.

2. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 518.367/SP, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 5/8/2014, DJe de 8/8/2014)

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0212207-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 240.156 / RS**

Números Origem: 10510370202 11101797062 3042247820128217000 314884620128217000
39747031020128217000 70047248984 70048778278 70049976327 70050908771

EM MESA

JULGADO: 18/06/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SÉRGIO FAVIERO
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
AGRAVADO : BANCO SANTANDER BRASIL S/A
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SÉRGIO FAVIERO
ADVOGADO : GUSTAVO BERNARDI
AGRAVADO : BANCO SANTANDER BRASIL S/A
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

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 regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.