



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 600.900 - SP (2014/0223399-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MARIA DE LOURDES MOREIRA
AGRAVANTE : DERIVAL FAGUNDES ODILON
AGRAVANTE : JORGE LUIZ GOMES MOREIRA
AGRAVANTE : OSMARINA SOARES MOREIRA
ADVOGADO : ANTÔNIO FRANCISCO FRANCA NOGUEIRA JUNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO : FEDERAL SÃO PAULO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADO : ADRIANA VALÉRIA PUGLIESI GARDINO E OUTRO(S)
INTERES. : WALDORF INCOTER INCORPORADORA DE IMÓVEIS S/A
INTERES. : CONDOMINIO EDIFICIO MARINGA
INTERES. : EUGÊNIO DE ANDRADE MARTINS

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DESERÇÃO. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. RENOVAÇÃO DO PEDIDO. DESNECESSIDADE. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA.

1. A assistência judiciária gratuita estende-se a todas as instâncias e a todos os atos do processo.

2. A renovação do pedido ou a comprovação de que a parte recorrente é beneficiária da justiça gratuita não é necessária quando da interposição do recurso especial.

3. Afasta-se a alegada violação do art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

4. O contrato de promessa de compra e venda constitui justo título apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião.

5. A hipoteca firmada entre o antigo proprietário do imóvel e o agente financiador da obra não atinge o terceiro adquirente. Incidência da Súmula n. 308/STJ.

6. A execução da garantia pelo agente financeiro em desfavor apenas do proprietário do imóvel não interrompe a prescrição da ação de usucapião por não constituir resistência à posse de quem pleiteia a prescrição aquisitiva.

7. Agravo regimental parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, dar parcial provimento ao agravo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 1º de setembro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 600.900 - SP (2014/0223399-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : MARIA DE LOURDES MOREIRA
AGRAVANTE : DERIVAL FAGUNDES ODILON
AGRAVANTE : JORGE LUIZ GOMES MOREIRA
AGRAVANTE : OSMARINA SOARES MOREIRA
ADVOGADO : ANTÔNIO FRANCISCO FRANCA NOGUEIRA JUNIOR E
OUTRO(S)
AGRAVADO : FEDERAL SÃO PAULO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADO : ADRIANA VALÉRIA PUGLIESI GARDINO E OUTRO(S)
INTERES. : WALDORF INCOTER INCORPORADORA DE IMÓVEIS S/A
INTERES. : CONDOMINIO EDIFICIO MARINGA
INTERES. : EUGÊNIO DE ANDRADE MARTINS

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por MARIA DE LOURDES MOREIRA e OUTROS contra decisão que negou seguimento ao recurso em razão da deserção, pois, apesar de a parte recorrente ser beneficiária da assistência judiciária, não formulou, nas razões do apelo especial, o pedido de extensão do benefício a esta instância, tampouco comprovou, no ato da interposição do recurso, o recolhimento do preparo.

Alega a parte agravante, em síntese, que a decisão agravada viola os princípios do acesso à justiça, do devido processo legal e da legalidade. Afirmar que foi claramente demonstrada nos autos a concessão do benefício da justiça gratuita, de maneira que não havia necessidade de preparo no recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 600.900 - SP (2014/0223399-4)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESERÇÃO. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. RENOVAÇÃO DO PEDIDO. DESNECESSIDADE. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA.

1. A assistência judiciária gratuita estende-se a todas as instâncias e a todos os atos do processo.

2. A renovação do pedido ou a comprovação de que a parte recorrente é beneficiária da justiça gratuita não é necessária quando da interposição do recurso especial.

3. Afasta-se a alegada violação do art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

4. O contrato de promessa de compra e venda constitui justo título apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião.

5. A hipoteca firmada entre o antigo proprietário do imóvel e o agente financiador da obra não atinge o terceiro adquirente. Incidência da Súmula n. 308/STJ.

6. A execução da garantia pelo agente financeiro em desfavor apenas do proprietário do imóvel não interrompe a prescrição da ação de usucapião por não constituir resistência à posse de quem pleiteia a prescrição aquisitiva.

7. Agravo regimental parcialmente provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do AgRg nos EAREsp n. 86.915/SP, relator Ministro Raul Araújo, DJe de 4.3.2015, modificou seu entendimento e afastou a deserção em casos como o dos autos, pois concluiu ser desnecessário que a parte recorrente beneficiária da justiça gratuita faça expressa remissão a essa condição na petição recursal, visto que, uma vez concedida, a assistência judiciária se estenderá a todas as instâncias e a todos os atos do processo.

A propósito, confira-se a ementa do aludido acórdão:

"AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. JUSTIÇA GRATUITA (LEI 1.060/50, ARTS. 4º, 6º E 9º). CONCESSÃO. EFICÁCIA EM TODAS AS INSTÂNCIAS E PARA TODOS OS ATOS DO PROCESSO. RENOVAÇÃO DO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PEDIDO NA INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. DESNECESSIDADE. AGRAVO PROVIDO.

1. Uma vez concedida, a assistência judiciária gratuita prevalecerá em todas as instâncias e para todos os atos do processo, nos expressos termos do art. 9º da Lei 1.060/50.

2. Somente perderá eficácia a decisão deferitória do benefício em caso de expressa revogação pelo Juiz ou Tribunal.

3. Não se faz necessário para o processamento do recurso que o beneficiário refira e faça expressa remissão na petição recursal acerca do anterior deferimento da assistência judiciária gratuita, embora seja evidente a utilidade dessa providência facilitadora. Basta que constem dos autos os comprovantes de que já litiga na condição de beneficiário da justiça gratuita, pois, desse modo, caso ocorra equívoco perceptivo, por parte do julgador, poderá o interessado facilmente agravar fazendo a indicação corretiva, desde que tempestiva.

4. Agravo interno provido, afastando-se a deserção."

Assim, reconsidero a decisão agravada para afastar a deserção aplicada e passo à análise do agravo em recurso especial.

Trata-se de agravo interposto por MARIA DE LOURDES MOREIRA e OUTROS contra decisão que inadmitiu recurso especial pelas razões seguintes:

- a) não ocorrência de violação dos arts. 128, 460 e 535 do CPC;
- b) incidência da Súmula n. 7/STJ; e
- c) aplicação do art. 541, parágrafo único, do CPC e Súmula n. 13/STJ no tocante à divergência jurisprudencial.

Alega a parte agravante, em síntese, que o recurso especial atendeu aos requisitos de admissibilidade, razão pela qual requer o seu processamento.

O recurso especial foi interposto contra acórdão assim ementado:

"Usucapião extraordinária. Requerimento por compromissária compradora de imóvel objeto de garantia hipotecária outorgada a agente financiador do empreendimento. Hipoteca que, por si só não exclui a possibilidade de usucapião. Hipótese, contudo, em que pendente, durante o tempo da alegada posse, execução movida pela credora contra a compromissária vendedora. Imóvel adjudicado, ao final, antes do complemento, do prazo vintenário do art. 550 do CC/16. Requisito da pacificidade ausente, ainda que a notificação para desocupação do bem tenha sido posterior ao complemento do suposto prazo. Usucapião improcedente.

Usucapião extraordinária. Posse de compromissário comprador O que não é ad usucapionem, por não se revestir de ânimo de dono e ser derivada, sujeita aos termos do contrato e vinculada à posse indireta do vendedor, sem exclusão dessa. Art. 486 do Código Civil de 1916. Impossibilidade de contagem de prescrição aquisitiva como efeito automático da imissão do comprador na posse, ao início do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

negócio. Necessidade, para tanto, de clara inversão do elemento subjetivo do ocupante, não só objetivamente perceptível, como também claramente externada ao possuidor indireto. Inversão não suficientemente delineada na hipótese dos autos. Ação improcedente também por esse motivo. Apelação da credora hipotecária adjudicante provida" (e-STJ, fl. 442).

Aduz a parte recorrente violação dos arts. 202, 1.238, 1.244, 1.245 e 1.267 do Código Civil, 128, 460 e 535, II, do CPC e 167 da Lei n. 6.015/73, além de divergência jurisprudencial acerca das seguintes matérias: a) nulidade por negativa de prestação jurisdicional e b) configuração da usucapião extraordinária

Passo, pois, à análise das proposições mencionadas.

I - Violação do art. 535 do CPC

Afasto a alegada ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil porquanto a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitaram a controvérsia, não se verificando nenhum vício – omissão, obscuridade ou contradição – que possa nulificar o acórdão recorrido.

II - Usucapião extraordinária

Os recorrentes alegam que adquiriram o imóvel por meio de compromisso de compra e venda da empresa Waldorf em caráter irrevogável e irretratável, quando então obtiveram a posse do imóvel com ânimo de dono (fevereiro de 1976), após receberem as chaves do imóvel, onde se encontram morando até hoje.

Defendem, por conta disso, que já transcorreu o prazo de 20 anos para o reconhecimento da usucapião.

Aduzem ainda a invalidade da notificação extrajudicial que supostamente interrompeu o prazo aquisitivo porque não foram parte na ação de execução de hipoteca movida pela instituição financeira e pelo antigo proprietário, devendo o termo inicial do prazo ser a data da distribuição da presente ação, ou seja, 8.5.1997.

O acórdão recorrido afastou a pretensão dos recorrentes sob os seguintes fundamentos:

"O recurso comporta provimento por duas razões de distintas, cada uma delas de todo modo por si só suficiente a afastar a consumação da pretendida prescrição aquisitiva.

Cumpre, em tal sentido, destacar alguns elementos fáticos necessários à compreensão da situação. O imóvel usucapiendo, objeto de compromisso de compra



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e venda firmado em dezembro de 1975 entre a autora Maria de Lourdos e a ré Waldorf (cf. fls. 24/33), havia sido dado em hipoteca por essa última, assim como outras unidades, à instituição financeira apelante, Federal São Paulo S/A. Crédito Imobiliário (em liquidação extrajudicial), para a garantia do crédito fornecido quanto ao empreendimento como um todo, isso em 1973 (cf. fl. 14/15º).

Veio a adquirente a ser imitada na posse do bem em fevereiro de 1976 (fl. 19), mesmo ano em que, pelo inadimplemento das parcelas do financiamento, a Federal ingressou com execução hipotecária contra a devedora, incorporadora Waldorf, vindo a adjudicar o imóvel, segundo consta, em 1995.

Os ocupantes do imóvel, sucessores da adquirente originária, foram por seu turno notificados a desocupá-lo em setembro de 1996 (cf. fls. 728), vindo a ser então ajuizada a ação de usucapião, em nome da compromissária compradora Maria de Lourdes, em maio de 1997. Na petição inicial, afirmou-se o exercício de posse, com ânimo de domínio desde 1976.

Pois bem, abstraído o fato de que, não mais ocupando Maria de Lourdes o imóvel, deveria a demanda ter sido ajuizada por sua sucessora e possuidora atual, de nome Edna, e não pela possuidora originária, o primeiro problema a abordar diz com o fato da existência da hipoteca, anterior à aquisição pela primeira autora e por ela presumidamente conhecida, na medida que registrada junto à transcrição imobiliária correspondente.

Embora haja respeitável entendimento de cunho restritivo, sustentando que a simples existência de hipoteca já seria, por si, fator a inviabilizar juridicamente a usucapião quanto ao imóvel correspondente

[...]

Com efeito. Tratou-se, até aqui, de eventual obstáculo jurídico ao prescribente constituído pelo mero fato da existência da hipoteca, ainda que inerte o credor dotado da garantia; o caso dos autos, todavia, vai além.

Como já dito, a credora e apelante Federal ajuizou, já em 1976 - ano da imissão na posse da autora-apelada -, execução hipotecária contra a devedora do financiamento, Waldorf, denunciando o inadimplemento dessa e buscando excutir a garantia, de modo a tomá-la para si ou empregá-la na satisfação do débito.

Essa execução, por entraves procedimentais não esclarecidos nos presentes autos de usucapião, perdurou por quase duas décadas, mas de qualquer forma resultou na adjudicação do imóvel em favor da credora hipotecária no ano de 1995, quando então adquiriu essa o domínio, ainda antes do complemento do prazo vintenário, contado da imissão da autora na posse.

Pouco importa, nesse sentido, tenham os ocupantes do imóvel sido notificados à desocupação apenas em setembro de 1996. Fosse possível contar o prazo vintenário desde a imissão na posse, em fevereiro de 1976 (e não é, como a seguir se tratará), de qualquer modo o requisito da pacificidade estaria rompido muito antes, pelo simples fato do ajuizamento da execução hipotecária e pela tentativa de efetivação da garantia, coroada de todo modo ainda em tempo pela expropriação judicial. Note-se: ainda que, perante a adquirente, estivesse inerte a vendedora e proprietária, propriamente dita, não o estava a credora titular da garantia sobre o imóvel.

Por mais que não se tenha se dignado essa credora a questionar num primeiro momento o título de ocupação da adquirente - nem o poderia ou teria por que, antes de eventualmente tomada a coisa para si -, os atos de execução da hipoteca, dirigidos contra a possuidora indireta, bastavam para retirar pacificidade a essa posse indireta



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e, por extensão, à posse direta da autora, dela dependente. [...]

Já por essa razão, portanto, não poderia vingar a pretensão de usucapião.

O principal motivo, todavia, é outro.

Abstráida a existência de hipoteca, ou o exame da conduta da titular da garantia, o fato é que possuidores a título contratual, e derivado, como locatários, comodatários e compromissários compradores, dentre outros, não, exercem automaticamente posse ad usucapionem, em primeiro lugar porque nem mesmo se pode dizer tenham posse exclusiva sobre a coisa: a posse temporária e direta, em que imitados não exclui a posse indireta de quem foi havida, isso por força de expressa disposição (art. 486 do Código Civil de 1916, correspondente ao art. 1. 197 do Código de 2002).

Ora, se não há exclusão da posse do possuidor indireto (e normalmente titular do domínio), não há objetivamente como pretender contar contra ele prazo aquisitivo em favor daquele a quem, em caráter negocial e vinculado, se transmitiu dita posse.

Em segundo lugar, nem mesmo se vislumbra, quanto a esses possuidores derivados, ânimo de dono. Se, nos exemplos do locatário e do comodatário, a percepção é imediata e deriva da própria natureza do negócio e dos fins para os quais constituída a posse, a hipótese do compromisso de compra e venda não é tão simples, já que envolve mal ou bem pretensão de aquisição da coisa.

Ainda assim, a dificuldade é apenas aparente. O promitente comprador não apenas, se sabe não-dono, direcionado que está a um direito de formação progressiva, como também sabe-se titular de mera expectativa, no tocante ao domínio, condicionada pelo exaurimento do objeto contratual, além de subordinado, em termos possessórios, à superior posse do promitente vendedor.

Vem daí que, em todos esses casos, a rigor somente se pode falar em exercício com posse exclusiva e com ânimo de dono se o possuidor direto, por ato unilateral, inverte o caráter de sua posse e, mediante exclusão da posse indireta do outro contratante, passa à ter a res como sua e a possuí-la com total desvinculação do negócio originário, o que depende, para o reconhecimento, não apenas da verificação objetiva e inequívoca dessa conduta por parte do possuidor direto, como também da clara ciência pelo possuidor indireto da mudança de perspectiva, pois apenas daí em diante se poderá falar de sua parte em inércia ante a posse - agora sim - ad usucapionem.

[...]

Ora, no caso dos autos, se considerada na pior das hipóteses data da notificação para desocupação feita pela credora adjudicante, setembro de 1996, chegar-se-ia retrospectivamente ao mês de setembro de 1976 como data limite para que a compradora passasse a exercer posse ad usucapionem (a partir daí, não se completaria o prazo vintenário até a contestação de sua ocupação). Imitada que foi na posse, contratualmente, em fevereiro de 1976, seria então necessário sob tal enfoque argumentativo que demonstrasse, que nesse interregno de apenas sete meses inverteu o caráter de sua posse, abandonando clara e inequivocamente a posição contratual e passando daí em diante a exercer, com conhecimento da outra contratante, em caráter exclusivo, o que em momento algum sequer se cogitou nos presentes autos. Diversamente disso, o que se nota é que a autora, de forma simplista, se prendeu ao ato de imissão na posse como termo inicial da contagem do prazo de prescrição aquisitiva, raciocínio que foi encampado pela r. sentença e pelos pareceres do Ministério Público em Primeiro e Segundo Grau mas que, com a devida vênia, não pode prevalecer."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Da transcrição do acórdão recorrido, verifica-se ser incontroverso que os recorrentes imitiram-se na posse do imóvel em fevereiro de 1976, por meio de contrato de promessa de compra e venda. Também se infere que o imóvel era gravado por hipoteca entre o antigo proprietário e o agente financiador do empreendimento e que o agente financeiro propôs, em setembro de 1976, ação somente em desfavor do antigo proprietário, para executar essa garantia. Por fim, consta do aresto que a propositura da ação de usucapião ocorreu em maio de 1997.

Diante desses fatos, o Tribunal *a quo* entendeu que não houve comprovação do ânimo de dono pelos recorrentes, pois a posse foi derivada de promessa de compra e venda, bem como que houve propositura da ação de execução da hipoteca pelo agente financiador, o que rompe o requisito da pacificidade para o reconhecimento da usucapião.

Tal entendimento divergiu da jurisprudência do STJ de que a promessa de compra e venda configura justo título para a ação de usucapião e de que, nos termos da Súmula n. 308/STJ, a hipoteca dada em garantia pela construtora ao agente financeiro, seja anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. A propósito, confira-se o seguinte precedente:

"DIREITO DAS COISAS. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO QUE ATENDE AO REQUISITO DE JUSTO TÍTULO E INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. EXECUÇÕES HIPOTECÁRIAS AJUIZADAS PELO CREDOR EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. INEXISTÊNCIA DE RESISTÊNCIA À POSSE DO AUTOR USUCAPIENTE. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO VENDEDOR EM GARANTIA DO FINANCIAMENTO DA OBRA. NÃO PREVALÊNCIA DIANTE DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INCIDÊNCIA, ADEMAIS, DA SÚMULA N. 308.

1. O instrumento de promessa de compra e venda insere-se na categoria de justo título apto a ensejar a declaração de usucapião ordinária. Tal entendimento agarra-se no valor que o próprio Tribunal - e, de resto, a legislação civil - está conferindo à promessa de compra e venda. Se a jurisprudência tem conferido ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel independentemente de registro (Súmula n. 239) e, quando registrado, o compromisso de compra e venda foi erigido à seleta categoria de direito real pelo Código Civil de 2002 (art. 1.225, inciso VII), nada mais lógico do que considerá-lo também como 'justo título' apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião.

2. A própria lei presume a boa-fé, em sendo reconhecido o justo título do possuidor, nos termos do que dispõe o art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil de 2002: 'O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção'.

3. Quando a lei se refere a posse 'incontestada', há nítida correspondência com as causas interruptivas da prescrição aquisitiva, das quais é exemplo clássico a citação em ação que opõe resistência ao possuidor da coisa, ato processual que possui como efeito imediato a interrupção da prescrição (art. 219, CPC). Por esse raciocínio, é evidente que os efeitos interruptivos da citação não alcançam a posse de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

quem nem era parte no processo. Assim, parece óbvio que o ajuizamento de execução hipotecária por credores contra o proprietário do imóvel, por não interromper o prazo prescricional da usucapião, não constitui resistência à posse ad usucapionem de quem ora pleiteia a prescrição aquisitiva.

4. A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga. É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse ad usucapionem pelo interregno temporal exigido por lei. Aliás, é até mesmo desimportante que existisse antigo proprietário.

5. Os direitos reais de garantia não subsistem se desaparecer o 'direito principal' que lhe dá suporte, como no caso de perecimento da propriedade por qualquer motivo. Com a usucapião, a propriedade anterior, gravada pela hipoteca, extingue-se e dá lugar a uma outra, ab novo, que não decorre da antiga, porquanto não há transferência de direitos, mas aquisição originária. Se a própria propriedade anterior se extingue, dando lugar a uma nova, originária, tudo o que gravava a antiga propriedade - e lhe era acessório - também se extinguirá.

6. Assim, com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, antes ou depois do início da posse ad usucapionem, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos ex tunc, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade.

7. Ademais, 'a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel' (Súmula n. 308).

8. Recurso especial conhecido e provido." (REsp n. 941.464/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 29/6/2012.)

III - Conclusão

Ante o exposto, **dou parcial provimento ao agravo regimental para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento** a fim de restabelecer a sentença e declarar a prescrição aquisitiva do imóvel em litígio. Invertidos os ônus da sucumbência.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0223399-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 600.900 / SP**

Números Origem: 00011118820018260000 1993904100 46597 994010011110

EM MESA

JULGADO: 01/09/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MARIA DE LOURDES MOREIRA
AGRAVANTE	: DERIVAL FAGUNDES ODILON
AGRAVANTE	: JORGE LUIZ GOMES MOREIRA
AGRAVANTE	: OSMARINA SOARES MOREIRA
ADVOGADO	: ANTÔNIO FRANCISCO FRANCA NOGUEIRA JUNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO	: FEDERAL SÃO PAULO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADO	: ADRIANA VALÉRIA PUGLIESI GARDINO E OUTRO(S)
INTERES.	: WALDORF INCOTER INCORPORADORA DE IMÓVEIS S/A
INTERES.	: CONDOMINIO EDIFICIO MARINGA
INTERES.	: EUGÊNIO DE ANDRADE MARTINS

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: MARIA DE LOURDES MOREIRA
AGRAVANTE	: DERIVAL FAGUNDES ODILON
AGRAVANTE	: JORGE LUIZ GOMES MOREIRA
AGRAVANTE	: OSMARINA SOARES MOREIRA
ADVOGADO	: ANTÔNIO FRANCISCO FRANCA NOGUEIRA JUNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO	: FEDERAL SÃO PAULO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADO	: ADRIANA VALÉRIA PUGLIESI GARDINO E OUTRO(S)
INTERES.	: WALDORF INCOTER INCORPORADORA DE IMÓVEIS S/A
INTERES.	: CONDOMINIO EDIFICIO MARINGA
INTERES.	: EUGÊNIO DE ANDRADE MARTINS

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.