



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 416.792 - PE (2013/0352016-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : SOLÁRIO EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : BRUNNA DE ARRUDA QUINTEIRO
JOÃO LOYO DE MEIRA LINS E OUTRO(S)
JOÃO RICARDO TAVARES OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MIGUEL TEIXEIRA DE ALENCAR E OUTRO
ADVOGADO : ANDRÉA RODRIGUES DA SILVEIRA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. REQUISITOS. REEXAME DE PROVA.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide (Súmula 7 do STJ).
2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 04 de dezembro de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 416.792 - PE (2013/0352016-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão mediante a qual neguei provimento a agravo em recurso especial, por aplicar ao caso a Súmula 7 do STJ

A agravante afirma não estarem presentes os requisitos para o reconhecimento da usucapião, dada a clandestinidade da posse exercida pelos agravados.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 416.792 - PE (2013/0352016-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): Não merece prosperar o recurso, devendo ser mantida a decisão agravada por seus jurídicos fundamentos, os quais são aqui adotados como razão de decidir:

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Solário Empreendimentos e Incorporações Ltda. com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal.

O acórdão recorrido, do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, tem a seguinte ementa (e-STJ, fl. 239):

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ART. 550 DO CC/1916. VÍCIO NA POSSE. ALEGAÇÃO IRRELEVANTE E NÃO COMPROVADA. INEXIGÊNCIA DE JUSTO TÍTULO PARA CONFIGURAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE VINTENÁRIA DEVIDAMENTE PROVADA. ART. 496 CC/1916 E ART. 462 DO CPC. PRECEDENTE. CASA DE VERANEIO. IRRELEVÂNCIA DA FINALIDADE A QUE O BEM SE DESTINA PARA A CONFIGURAÇÃO DA USUCAPIÃO DO ART. 550 DO CC/1916. REQUISITOS COMPROVADOS. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO. APELO IMPROVIDO. 1. A alegação de ocorrência de vício na posse dos autores se mostra irrelevante para o deslinde da presente controvérsia, posto que os autores pleiteiam o reconhecimento da aquisição da propriedade por usucapião extraordinária, a qual, a teor do disposto no art. 550 do CC/1916, independe de constatação de justo título ou boa-fé. Ademais, a ré não colacionou qualquer prova nos autos para comprovar a existência do referido vício. 2. É de se reconhecer como demonstrada pelos depoimentos e pelas demais provas acostadas aos autos a posse vintenária mansa e pacífica, com animus domini, dos autores sobre o imóvel em litígio. O período de posse dos autores à época da propositura da ação (05/12/2002) já chegava a quase 17 (dezessete) anos, o qual, unido ao de 4 (quatro) anos declarado no recibo de "venda de posse" (fl. 06) como exercido pelos seus antecessores, nos termos do art. 496 do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CC/1916, ultrapassava o prazo vintenário previsto no art. 550 do mesmo diploma legislativo. Ademais, nos termos do art. 462 do CPC, que determina que o juiz leve em consideração os fatos constitutivos, modificativos ou extintivos do direito posteriores à propositura da ação e passíveis de influir na lide, é de se considerar que no momento da prolação da sentença os autores já haviam completado o prazo de 20 (vinte) anos, mesmo que não somado o seu ius possessionis ao dos antecessores. Precedente STJ. 3. Para a configuração da usucapião extraordinária, não importa o fim que seja dado ao imóvel usucapiendo, desde que a posse sobre ele seja exercida com animus domini e dentro dos demais requisitos gerais, pois um dos objetivos do mencionado instituto é consolidar a propriedade em nome de quem exerce a posse de forma continuada por um longo período de tempo e sanar os seus vícios. Assim, o fato de se tratar o imóvel usucapiendo de uma casa de veraneio, por si só, não exclui a continuidade da posse exercida pelos autores, mormente quando esta encontra-se demonstrada pelas provas existentes nos autos. 4. Apelo improvido. Decisão unânime.

A agravante alega violação do art. 1208 do Código Civil de 2002 e do art. 550 do Código Civil de 1916, além do art. 535 do Código de Processo Civil. Sustenta, além de negativa de prestação jurisdicional, que os agravados não tinham *animus possidendi*, o que levaria ao julgamento de improcedência da ação de usucapião. Assim posta a questão, observo que o acórdão recorrido se manifestou de forma suficiente e motivada sobre o tema em discussão nos autos. Ademais, não está o órgão julgador obrigado a se pronunciar sobre todos os argumentos apontados pelas partes, a fim de expressar o seu convencimento. No caso em exame, o pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido. Afasto, pois, a alegada violação do art. 535 do CPC.

Quanto ao mais, o recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova. A respeito do tema em discussão, confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ fl. 242):

(...) verifica-se que, ao contrário do que alegado pela ré, encontra-se suficientemente provado o exercício da posse pelos autores sobre o imóvel em litígio pelo prazo previsto no art. 550 do CC/1916.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

Passo, então, à análise do conjunto probatório.

O documento de fl. 06 é um recibo que menciona a realização de negócio jurídico de "venda da posse" anteriormente pertencente ao Sr. Reginaldo Gomes do Nascimento e à Sra. Alda Maria Neto de Oliveira para os demandantes, referente a imóvel com localização semelhante à daquele descrito na declaração de fl. 10 como sendo o lote 28-A, bem pretendido na inicial.

Embora não esteja datado, é de se reconhecer, como bem ressaltou o *Parquet* de primeiro grau no Parecer às fls. 138/142, que o mencionado recibo apresenta em seu verso um reconhecimento de firma realizado no dia 10/02/1986, o que atesta que o referido documento foi elaborado em data igual ou anterior a esta.

Tal recibo serve como início de prova de que o *ius possessionis* dos autores sobre o terreno em litígio se deu pelo menos a partir do dia 10/02/1986, conforme alegado na inicial, o que já totalizava um período de quase 17 (dezesete) anos de posse à época da propositura da ação, em 05/12/2002.

Tal período, unido ao de 4 (quatro) anos declarado no recibo como exercido pelos antecessores dos apelados nos termos do art. 496 do CC/1916 ultrapassa o prazo vintenário previsto no art. 550 do mesmo diploma legislativo.

As declarações contidas nesse documento são corroboradas pelos depoimentos prestados em juízo em 16/03/2010 (fls. 117/118), nos quais as testemunhas atestam a posse mansa, pacífica, contínua, ininterrupta e com ânimo de dono pelos autores por prazo superior a 20 (vinte) anos.

A declaração do Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Goiana (fl. 10) indica que existe a Inscrição Cadastral nº 08.01.050.0198.001 acerca do lote 28-A, o qual é apontado como pertencente ao autor, o Sr. Miguel Teixeira de Alencar.

A certidão negativa de fl. 15, por sua vez, informa que em 29/10/2001 inexistia débito em relação à Inscrição Cadastral nº 08.01.050.0198.001, em nome do demandante, perante a Fazenda Pública Municipal.

Tais documentos permitem inferir que os apelados realmente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cuidavam do imóvel como se donos fossem, pois adimpliam os valores relativos ao IPTU.

Por outro lado, os documentos de fls. 11/13 (Conta da Celpe e Boletos de IPTU), relativos ao ano de 1986, referentes a imóveis localizados à Avenida Catuama, realmente apresentam números diferentes (nº 12, à fl. 11 e nº 36, às fls. 12/13) do contido na Declaração de Inscrição Cadastral de fl. 10 (nº 42).

Tal situação, entretanto, como bem sugeriu o representante ministerial de primeiro grau, pode ter decorrido de uma mudança na numeração da Avenida, até porque o Boleto de fl. 14, datado de 30/11/87, já faz menção ao imóvel de nº 42.

Independentemente da pequena inconsistência desses documentos, é de se reconhecer como demonstrada pelos depoimentos e pelas demais provas acostadas aos autos a posse vintenária mansa e pacífica, com animus domini, dos autores sobre o imóvel em litígio.

Observe-se, ademais, que a ré não logrou demonstrar, ainda que minimamente, nos termos do art. 333, II, do CPC, a ocorrência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos apelados, como o exercício por parte do *ius possessionis* sobre a área discutida, a ocorrência de oposição ou a interrupção da posse exercida pelos autores.

Afastar essas conclusões é inviável em recurso especial, consoante dispõe a Súmula 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Publique-se.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0352016-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 416.792 / PE**

Números Origem: 00005512420028170660 228810620128170000 2471883 247188300 247188301
5512420028170660

EM MESA

JULGADO: 04/12/2014

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SOLÁRIO EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : JOÃO LOYO DE MEIRA LINS E OUTRO(S)
BRUNNA DE ARRUDA QUINTEIRO
JOÃO RICARDO TAVARES OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MIGUEL TEIXEIRA DE ALENCAR E OUTRO
ADVOGADO : ANDRÉA RODRIGUES DA SILVEIRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SOLÁRIO EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : JOÃO LOYO DE MEIRA LINS E OUTRO(S)
BRUNNA DE ARRUDA QUINTEIRO
JOÃO RICARDO TAVARES OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MIGUEL TEIXEIRA DE ALENCAR E OUTRO
ADVOGADO : ANDRÉA RODRIGUES DA SILVEIRA E OUTRO(S)

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.