



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.381.011 - CE (2013/0124006-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : MARIA DAS GRAÇAS RIBEIRO
ADVOGADO : GUIDO FONTGALLAND JUNIOR
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : CHRISTINE FRANCA BEVILAQUA VIEIRA E OUTRO(S)
MARIA DAS GRAÇAS DE OLIVEIRA CARVALHO
SERGIO LUIZ GUIMARÃES FARIAS E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. REQUISITOS. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA.

1. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 03 de dezembro de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.381.011 - CE (2013/0124006-4)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por MARIA DAS GRAÇAS RIBEIRO contra decisão de fls. 222-225 (e-STJ), que negou seguimento ao recurso especial.

Naquela oportunidade, concluiu-se pela incidência da Súmula nº 7/STJ no que diz respeito aos requisitos necessários à configuração da usucapião.

Nas razões do regimental (fls. 228-241 e-STJ), a agravante aduz, em síntese, não ser hipótese de incidência da Súmula nº 7/STJ ao argumento de que *"o recurso especial tem duas partes a saber com relação a precariedade da posse, a primeira é relativa a aquisição por usucapião dos imóveis adjudicados pela CEF e a segunda a posse exigida na forma do artigo 1.240 do Código Civil"*.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.381.011 - CE (2013/0124006-4)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Não obstante os argumentos do agravante, o recurso não merece provimento.

Com efeito, como consignado na decisão agravada, o Tribunal de origem, à luz da prova dos autos, concluiu não estarem preenchidos os requisitos do usucapião especial urbano, como demonstra o excerto a seguir transcrito:

"(...)

Na hipótese dos autos, tenho que não restaram preenchidos os requisitos do usucapião especial urbano.

In casu, tem-se que a autora tinha conhecimento de que o imóvel sub judice era objeto de contrato de financiamento habitacional entre as ex-mutuárias, Maria do Socorro Alves Lemos e Maria Luiza Vasconcelos Nascimento, e a CEF, tendo sido adjudicado pela ré em leilão, público, em razão da inadimplência dos adquirentes anteriores.

Desse modo, não há se falar em posse mansa e pacífica, pois a CEF opôs-se claramente contra os ex-mutuários, consoante se extrai da documentação colacionada aos autos, quais sejam, contrato de compra e venda com obrigação de mútuo e hipoteca (fls. 16/17), solicitação de execução da dívida (fi. 81), carta de notificação (fls. 83/88) e intimações do leilão (fls. 88/89 e 97/101).

Ademais, conforme preconiza o art. 1.203º do Código Civil, a posse manterá o mesmo caráter com que foi adquirida. Desse modo, considerando a precariedade da posse dos adquirentes anteriores, visto que estava pendente do adimplemento de todas as obrigações pactuadas, não pode a apelante lograr usucapir a propriedade dado o caráter precário de que se reveste a posse do bem em questão.

(...)

Pela documentação juntada aos autos - contrato de compra e venda com obrigação de mútuo e hipoteca (fl. 16-17), solicitação da execução da dívida (fi. 81), carta de notificação (fls. 83-88), intimações do leilão (fls. 88-89 e 97-101) -, não há como reconhecer posse mansa e pacífica, pois restou clara a oposição da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, dirigida contra quem de direito.

10. O exame dos autos revela não terem sido preenchidos os requisitos necessários ao usucapião especial por parte da autora, ou seja, a posse mansa e sem oposição, até porque ela ocupava o imóvel, que pertencia a terceiros, por tolerância ou benevolência destes. Ocorreu ocupação de imóvel, mas precária, com oposição concretizada pela recorrida.

11. Os proprietários legítimos detinham apenas a posse de forma precária, ante o mútuo realizado com a CAIXA. Da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mesma forma, quem ocupava o imóvel por liberalidade ou tolerância do proprietário não pode pleitear a propriedade mediante usucapião, pois precária também era, sua situação, segundo o art. 1.208 do Código Civil). A precariedade da posse da autora foi corretamente reconhecida na sentença, por ser ocupante de imóvel objeto de contrato de financiamento habitacional anterior, arrematado pela CAIXA por adjudicação, devido à inadimplência dos mutuários". (fls. 167-168 e-STJ - grifou-se)

Assim, rever tais conclusões 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: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*".

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO DE GAVETA. ANIMUS DOMINI NÃO CONFIGURADO. POSSE MANSA E PACÍFICA. DEBATE. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Pretensão dos recorrentes de usucapir imóvel adquirido por meio de cessão de direitos e obrigações decorrentes de contrato de mútuo de imóvel originariamente financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação com incidência de hipoteca sobre o bem.

2. Para a configuração da usucapião extraordinária é necessária a comprovação simultânea de todos os elementos caracterizadores do instituto, constantes no art. 1.238 do Código Civil, especialmente o animus domini, condição subjetiva e abstrata que se refere à intenção de ter a coisa como sua.

3. A posse decorrente de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por ser incompatível com o animus domini, em regra, não ampara a pretensão à aquisição por usucapião.

4. A análise da existência de posse mansa e pacífica demandaria o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido" (REsp nº 1.501.272/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/5/2015, DJe 15/5/2015 - grifou-se)

Desse modo, considerando-se que a agravante não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a decisão deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0124006-4

AgRg no
REsp 1.381.011 / CE

Números Origem: 200881000116872 20088100011687201 71302009

EM MESA

JULGADO: 03/12/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIA DAS GRAÇAS RIBEIRO
ADVOGADO : GUIDO FONTGALLAND JUNIOR
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MARIA DAS GRAÇAS DE OLIVEIRA CARVALHO
SERGIO LUIZ GUIMARÃES FARIAS E OUTRO(S)
CHRISTINE FRANCA BEVILAQUA VIEIRA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Especial (Constitucional)

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : MARIA DAS GRAÇAS RIBEIRO
ADVOGADO : GUIDO FONTGALLAND JUNIOR
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MARIA DAS GRAÇAS DE OLIVEIRA CARVALHO
SERGIO LUIZ GUIMARÃES FARIAS E OUTRO(S)
CHRISTINE FRANCA BEVILAQUA VIEIRA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.