



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.552.548 - MS (2014/0013742-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : FABIANO REZENDE DE ABREU
ADVOGADO : DORVIL AFONSO VILELA NETO - MS009666
RECORRIDO : ROBERTO DIAS DE ANDRADE
ADVOGADOS : EDGAR ANDRADE D'ÁVILA - MS004507B
ANA KARLA GUIMARÃES D'AVILA - MS015568

EMENTA

RECURSO ESPECIAL – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – INSTÂNCIAS ORIGINÁRIAS QUE JULGARAM IMPROCEDENTE OS PEDIDOS – POSSE *AD USUCAPIONEM* E POSSE PRECÁRIA – TRANSMUDAÇÃO DA SUA NATUREZA – POSSIBILIDADE – NÃO OCORRÊNCIA NA ESPÉCIE – INEXISTÊNCIA DE ALTERAÇÃO FÁTICA SUBSTANCIAL ENTRE A AQUISIÇÃO DA POSSE E O SEU EXERCÍCIO – CONTRATO DE COMODATO – RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Hipótese: A presente controvérsia consiste em aferir se, para fins de usucapião extraordinário, a posse originariamente precária pode transmutar-se a dar ensejo àquela exercida com *animus domini*.

1. Tanto sobre a égide do Código anterior, quanto do atual, os únicos requisitos exigidos para a aquisição da propriedade por usucapião extraordinário são a posse *ad usucapionem* e o prazo previsto em lei.

2. Para fins de aquisição da propriedade por usucapião admite-se tanto a acessão na posse, *accessio possessionis*, quanto a sucessão na posse, ou *successio possessionis*.

3. No caso dos autos, verifica-se que mesmo com a morte da primeira posseira, não houve alteração fática substancial a ponto de conduzir à transmutação da posse por ela exercida, já que durante todo o tempo a relação jurídica estabelecida entre as partes foi regida pelo comodato, primeiro verbal, depois escrito. Nas hipóteses em que a alteração fática autorizar, admite-se a transmutação da natureza da posse para fins de configuração de usucapião, todavia, tal não ocorreu na espécie, em que a posse originariamente adquirida em caráter precário, assim permaneceu durante todo o seu exercício.

4. Recurso especial não provido.

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 recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti.

Brasília (DF), 06 de dezembro de 2016 (Data do Julgamento)

MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0013742-2 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.552.548 / MS**

Números Origem: 0002069-31.2010.8.12.0006/50001 00020693120108120006 0002069312010812000650001
006106000557 20693120108120006 6000552520108120006 6106000557

PAUTA: 01/12/2016

JULGADO: 01/12/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EUGÊNIO JOSÉ GUILHERME DE ARAGÃO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: FABIANO REZENDE DE ABREU
ADVOGADO	: DORVIL AFONSO VILELA NETO - MS009666
RECORRIDO	: ROBERTO DIAS DE ANDRADE
ADVOGADOS	: EDGAR ANDRADE D'ÁVILA - MS004507B ANA KARLA GUIMARÃES D'AVILA - MS015568

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

CERTIDÃO

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

Adiado por indicação do Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.552.548 - MS (2014/0013742-2)

RECORRENTE : FABIANO REZENDE DE ABREU
ADVOGADO : DORVIL AFONSO VILELA NETO - MS009666
RECORRIDO : ROBERTO DIAS DE ANDRADE
ADVOGADOS : EDGAR ANDRADE D'ÁVILA - MS004507B
ANA KARLA GUIMARÃES D'AVILA - MS015568

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI: Cuida-se de recurso especial interposto por FABIANO REZENDE DE ABREU, fundado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, do permissivo constitucional, desafiando acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul.

Depreende-se da inicial (e-STJ, fls. 1-8) que FABIANO REZENDE DE ABREU ajuizou ação de usucapião em face de ROBERTO DIAS DE ANDRADE, alegando, ter obtido a propriedade do imóvel urbano localizado na Rua dos Jesuítas, n. 342, na cidade de Camapuã, em Mato Grosso do Sul, em razão do exercício da posse mansa, pacífica e ininterrupta, adquirida por sucessão, há mais de vinte anos.

Narrou o autor que nos anos 70, JOÃO VIEIRA DE ANDRADE, pai do demandado, e, posteriormente, o próprio réu, confiaram a AUGUSTO MARTINS VIANA e ANALIA LIMA, bisavós do demandante, a posse do imóvel em razão do vínculo de trabalho estabelecido entre eles e, então, seus ascendentes nele residiram, bem como o próprio recorrente, a contar de seu nascimento, em 1985.

Diante desse quadro, o acionante defendeu a aquisição da propriedade por usucapião, pois teria sucedido a posse exercida por sua bisavó, ANALIA LIMA, por mais de trinta e oito anos, de forma justa, mansa, pacífica e ininterrupta.

Dada vista dos autos ao Ministério Público Estadual, esse deixou de oficiar no feito por entender que a demanda não apresenta expressiva relevância social (e-STJ, fls. 99-104)

Citado, o réu apresentou resposta em forma de contestação (e-STJ, fls. 74-78), afirmando que, de fato, cedeu o imóvel em questão à bisavó do autor para nele fixar residência. Aduziu, ainda, que não haveria lapso temporal suficiente para o pretendido direito, pois entre a maioridade do autor, em 2003, até o ano do ajuizamento da ação (2011), transcorreram tão somente oito anos, argumentando, ainda, com o fato de o imóvel ter sido dado em moradia à família do autor em decorrência de contrato de comodato.

O magistrado *a quo* julgou improcedentes os pedidos da inicial por entender não estarem presentes os requisitos necessários à aquisição da propriedade pela usucapião, salientando a existência de contrato de comodato, mesmo verbal, entre o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

demandado e os ancestrais do autor, situação a configurar ato de mera permissão ou tolerância e, portanto, não autorizadora da posse *ad usucapionem*. Por fim, julgou extinto o processo com julgamento de mérito, com fundamento no art. 269, I, do Código de Processo Civil de 1973.

Irresignado, o autor interpôs apelação (e-STJ, 173-180), reiterando os argumentos da exordial e acrescentou não haver elementos nos autos a comprovar a existência do alegado comodato verbal e, mesmo assim, tal circunstância não obstaría a aquisição da propriedade pela usucapião, pois a precariedade outrora existente teria cessado com o fim da relação de trabalho em que originariamente se fixou a posse.

Salientou, por fim, que a modalidade de usucapião extraordinária requerida exigiria tão somente a posse pelo lapso temporal de vinte anos, sem alusão a qualquer outro requisito.

O representante do Ministério Público Estadual manifestou-se pelo desprovimento do recurso face à inexistência dos elementos ensejadores da posse *ad usucapionem* (e-STJ, fls. 187-195),

Ao analisar o recurso, a Corte local considerou que, em decorrência da regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002, o presente caso estaria regulado pelas disposições do art. 550 do Código Civil de 1916, que impunha o prazo de vinte anos para aquisição da propriedade pela usucapião extraordinária, concluindo pela ausência dos requisitos necessários para reconhecimento da prescrição aquisitiva na hipótese, notadamente a ausência de *animus dominus* em razão da natureza precária da posse.

O acórdão recebeu a seguinte ementa (e-STJ, fls. 201-207):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - REQUISITOS DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA NÃO COMPROVADOS - POSSE PRECÁRIA - TOLERÂNCIA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL USUCAPIENDO - AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. A utilização do imóvel por ato de mera tolerância dos proprietários impede que se opere a prescrição, porquanto retira requisito essencial para a sua caracterização, qual seja, o animus domini do usucapiendo. Recurso conhecido e improvido, com a manutenção da sentença.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do especial (e-STJ, fls. 210-221), o recorrente apontou, além de dissídio jurisprudencial, violação dos artigos 550 do Código Civil de 1916 e 1.238 do Código Civil de 2002, sustentando, em síntese, estarem preenchidos os requisitos aptos ao reconhecimento da usucapião extraordinária, pois a posse do imóvel lhe foi transmitida por *successio possessioni*.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Defendeu, ainda, que a existência de contrato de comodato não constitui óbice ao reconhecimento da usucapião extraordinária, uma vez que a lei exige apenas o lapso temporal vintenário para tanto.

Por último, suscitou dissídio jurisprudencial quanto aos requisitos para o reconhecimento da usucapião extraordinária e defendeu entendimento segundo o qual mesmo a posse originariamente precária, pode transmudar-se a dar ensejo à posse *ad usucapionem*.

Sem contrarrazões.

Em juízo de admissibilidade, foi negado seguimento ao reclamo face ao óbice da Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 232-235), o que levou à interposição de agravo (e-STJ, fls. 237-246).

Contraminuta foi apresentada às fls. 249-250 (e-STJ).

Aberta vista dos autos ao Ministério Público Federal, esse deixou de manifestar-se sobre o mérito do debate, opinando pelo regular prosseguimento do feito (e-STJ, fls. 258-261).

Após decisão de reconsideração (e-STJ, fls. 282-283), o agravo foi convertido em recurso especial para melhor análise da controvérsia.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.552.548 - MS (2014/0013742-2)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – INSTÂNCIAS ORIGINÁRIAS QUE JULGARAM IMPROCEDENTE OS PEDIDOS – POSSE *AD USUCAPIONEM* E POSSE PRECÁRIA – TRANSMUDAÇÃO DA SUA NATUREZA – POSSIBILIDADE – NÃO OCORRÊNCIA NA ESPÉCIE – INEXISTÊNCIA DE ALTERAÇÃO FÁTICA SUBSTANCIAL ENTRE A AQUISIÇÃO DA POSSE E O SEU EXERCÍCIO – CONTRATO DE COMODATO – RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Hipótese: A presente controvérsia consiste em aferir se, para fins de usucapião extraordinário, a posse originariamente precária pode transmutar-se a dar ensejo àquela exercida com *animus domini*.

1. Tanto sobre a égide do Código anterior, quanto do atual, os únicos requisitos exigidos para a aquisição da propriedade por usucapião extraordinário são a posse *ad usucapionem* e o prazo previsto em lei.

2. Para fins de aquisição da propriedade por usucapião admite-se tanto a acessão na posse, *accessio possessionis*, quanto a sucessão na posse, ou *successio possessionis*.

3. No caso dos autos, verifica-se que mesmo com a morte da primeira posseira, não houve alteração fática substancial a ponto de conduzir à transmutação da posse por ela exercida, já que durante todo o tempo a relação jurídica estabelecida entre as partes foi regida pelo comodato, primeiro verbal, depois escrito. Nas hipóteses em que a alteração fática autorizar, admite-se a transmutação da natureza da posse para fins de configuração de usucapião, todavia, tal não ocorreu na espécie, em que a posse originariamente adquirida em caráter precário, assim permaneceu durante todo o seu exercício.

4. Recurso especial não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O presente recurso não merece prosperar.

1. A controvérsia instaurada por meio do apelo extremo consiste em aferir se, para fins de usucapião extraordinário, a posse originariamente precária pode transmutar-se a dar ensejo à posse *ad usucapionem* e, a partir de tal premissa, examinar se, *in casu*, estão presentes os requisitos que autorizam o reconhecimento da prescrição aquisitiva.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim, inicialmente, é prudente explicitar o delineamento fático e probatório traçado pelas instâncias ordinárias no tocante ao exercício da posse pelo recorrente.

Para tanto, destaca-se os seguintes trechos da sentença (e-STJ, fls. 166-167):

Pelo que se infere da prova testemunhal colhida nos presentes autos, verifica-se que o que efetivamente existiu entre os bisavós do autor e o demandado e seu pai foi um contrato verbal de comodato, com cláusula resolutiva relacionada a evento natural futuro, qual seja, a morte dos comodatários ascendentes do autor.

Pelo depoimento prestado por *Alcides Pereira da Costa* (áudio/vídeo – audiência fls. 150/151), do qual não destoam dos demais depoimentos colhidos durante a instrução, sob o crivo do contraditório, clara se mostra a ocorrência do comodato existente entre o demandado e os bisavós do autor, tendo em vista que o pai do demandado comprou a casa com o objetivo de servir de moradia para os ascendentes do autor, sendo combinado entre eles que com a morte dos comodatários o imóvel seria devolvido ao comodante.

No mesmo sentido foram os depoimentos prestados na mesma ocasião por *Paulo Lima da Silva*, *Cláudio Pereira de Souza* e *Carolino Paula Gonçalves*.

Por outro lado, não se observa da prova produzida, nenhuma versão consistente em sentido contrário, a sustentar a afirmação do autor, qual seja, de que o imóvel fora doado a seus descendentes, de modo incondicional e definitivo.

E do acórdão colhe-se (e-STJ, fls. 202-205):

O autor-apelante relata que a posse do imóvel foi adquirida por seus bisavós (Sr^a Anália e Sr. Augusto) na década de 70, tendo em vista que trabalhavam para o Sr. João Vieira, antecessor do apelado, e, dessa relação trabalhista "advieram intensa afinidade e admiração", de sorte que o imóvel foi cedido em razão da necessidade de moradia dos seus antecessores.

Alega que reside no imóvel desde o seu nascimento, em 1985, e, desde então, possui o imóvel como seu, ininterruptamente e sem oposição por conta da sucessão.

(...)

O próprio autor afirma em sua inicial que a posse foi cedida aos seus bisavós, tendo em vista a relação trabalhista que tinham com o anterior proprietário e a necessidade de moradia.

(...)

É de se ver que foi emprestada dos autos da ação reivindicatória em apenso (autos n. 0600055-25.2010), a prova lá produzida, constando naqueles autos, às fls. 07/10, contrato de comodato firmado, em outubro de 2008, entre o requerido, Roberto Dias de Andrade e Angela Auxiliadora de Resende e Abadio Aparecido de Souza Paes, que tem por objeto o imóvel ora vindicado, o que confirma a precariedade da posse do autor-apelante, que persiste mesmo após a morte de seus bisavós.

Assim, os autos revelaram que os antecessores do autor exerciam a posse precária do bem, pois o requerido apenas tolerava a permanência



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

deles no referido bem, sendo que alguns dos sucessores firmaram contrato de comodato sobre bem, após a morte dos posseiros originários, que se deu em abril de 2008 (segundo afirmação do autor à f. 95), o que confirma a precariedade e o conhecimento dos sucessores sobre tal natureza da posse.

Do depoimento das testemunhas, que consta nos autos do processo em primeiro grau, é possível extrair ainda que o apelado nunca descuidou do imóvel, pois sempre era visto no local, conforme afirmou Hildo Ramirez em seu depoimento.

(...) o depoimento de Alcides Pereira da Costa que afirma que houve um combinado entre ele e a bisavó do autor no qual ficou estabelecido que ela permaneceria com sua família no bem até a sua morte.

Também afirmou que após a morte da Sr^a Anália (bisavó do autor) o requerido firmou o contrato de comodato com os sucessores para que permanecessem lá por dois anos, sendo que o autor não mais reside no imóvel, que se encontra abandonado.

Tais fatos também afirmados por Cláudio Pereira de Souza em seu depoimento.

A partir dos excertos acima transcritos, depreende-se incontroverso que a posse do recorrente foi adquirida por sucessão da que fora exercida por seus ascendentes, que a adquiriram em caráter precário, a título de contrato de comodato, em decorrência de relação de trabalho estabelecida entre os bisavós do recorrente e o pai do recorrido.

De igual maneira, infere-se que, logo após a morte dos posseiros originários, em abril de 2008, o recorrido materializou, por escrito, contrato de comodato, em outubro de 2008, com a Sr^a. Angela Auxiliadora de Resende e o Sr. Abadio Aparecido de Souza Paes – sucessores da primeira posseira.

A leitura dos autos revela ainda que o recorrido, de outro lado, não descuidou do imóvel, tendo as testemunhas ouvidas narrado a sua presença constante no local.

Por outro lado, restou assentado, igualmente, que o recorrente não mais reside no imóvel e que esse se encontra abandonado.

A partir dos elementos supra considerados, o acórdão recorrido, confirmando a sentença, entendeu que a posse exercida pelos ascendentes do recorrente era de natureza precária, porquanto derivada de contrato de comodato, e que, portanto, não conduzia à posse *ad usucapionem* para fins de usucapião, mesmo na modalidade extraordinária, pronunciando-se nestes termos (e-STJ, fls. 205-206):

Desse modo, a prova produzida permite concluir que o apelado apenas tolerava a utilização do bem. Esse fato, nos termos da legislação civil, retira o *animus domini* do apelante, que, ademais, desde a morte de sua bisavó (abril/2008), não permaneceu no imóvel pelo prazo previsto no art. 1.238 do Código Civil, impedindo, pois, o preenchimento dos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

requisitos da usucapião.

Portanto, seja em face da ausência do *animus domini*, seja em face do requisito temporal, que não restou caracterizado para o autor, a medida que se impõe ao caso é o não reconhecimento da procedência do pedido inicial.

Por todo o exposto, verifica-se que a dinâmica dos acontecimentos ficou expressamente delineada nos autos, razão pela qual a reavaliação jurídica desses elementos a fim de se aferir a presença dos requisitos necessários à aquisição da propriedade pela usucapião, notadamente a análise da natureza da posse, é prática aceita em recurso especial por não implicar no obstado reexame de fatos e provas (Súmula 7/STJ).

A propósito: *“Consoante cediço, a reavaliação jurídica das situações fáticas, na verdade, consiste na atribuição do devido valor jurídico a fato incontroverso sobejamente reconhecido nas instâncias ordinárias, prática iterativamente aceita em sede de recurso especial. Precedentes.”* (EDcl no REsp 1512647/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/12/2015, DJe 15/12/2015).

Portanto, conclui-se que a essência da controvérsia posta em debate é saber se a posse inicialmente decorrente de contrato de comodato pode, posteriormente, ter sua natureza alterada para posse *ad usucapionem*, em razão de grande transcurso de tempo somado à alteração da relação jurídica original.

2. Etimologicamente, usucapião, do latim *usucapio*, significa “aquisição pelo uso”. Doutrinariamente, usucapião é causa originária de aquisição da propriedade que se funda em posse prolongada, que transforma situação de fato em situação de Direito. (FIUZA, César. Direito Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 961.)

Dentre as várias espécies de usucapião previstas tanto no próprio texto constitucional, quanto na legislação ordinária, a que aqui se debate, intitulada usucapião extraordinário, encontra previsão no art. 1.238 do Código Civil de 2002:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

É certo que referida modalidade já encontrava previsão expressa no art. 550



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do Código Civil de 1916 que, com a redação alterada pela Lei n. 2.437 de 1955, dispunha:

Art. 550. Aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuir como seu, um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio independentemente de título de boa fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis.

Destaca-se que a diferença imposta pelos diplomas legislativos diz respeito tão somente ao tempo da posse para aquisição do direito: enquanto no Código de Beviláqua exigia-se o prazo de vinte anos, no Código de Reale, o prazo foi reduzido para quinze anos, podendo, ainda, ser considerado o prazo decenal nas hipóteses em que o possuidor utiliza do imóvel como moradia habitual, ou nele tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

3. No caso em tela, o panorama fático do presente debate ocorreu sob a égide do Código Civil de 1916, já que a relação material iniciou-se na década de 1970. Contudo, aqui cabe uma ressalva, a título de esclarecimento.

O Tribunal de origem aplicou a regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002, que determina serem da lei anterior os prazos reduzidos por esse Código e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada, concluindo que deveria prevalecer, na presente hipótese, o prazo vintenal da legislação anterior. Isso porque do início do exercício da posse à data da entrada em vigor do Código Civil de 2002 (11.1.2003), já havia transcorrido mais de metade do prazo previsto pela lei anterior.

A jurisprudência desta Corte, todavia, firmou-se no sentido de que as hipóteses de usucapião extraordinária previstas no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil de 2002, usucapião-moradia e usucapião-trabalho, estão sujeitos à regra de transição do art. 2.029 do Código Civil de 2002:

Art. 2.029. Até dois anos após a entrada em vigor deste Código, os prazos estabelecidos no parágrafo único do art. 1.238 e no parágrafo único do art. 1.242 serão acrescidos de dois anos, qualquer que seja o tempo transcorrido na vigência do anterior, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.

Por ocasião do julgamento do REsp n. 1.088.082/RJ, o Ministro. Luis Felipe Salomão esclareceu o tema nestes termos:

4. Com efeito, o usucapião extraordinário e o ordinário, com posses desqualificadas, previstos nas cabeças dos arts. 1.238 e 1.242,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

respectivamente, além de possuírem prazos mais dilatados (15 e 10 anos), estão sujeitos à regra geral de transição prevista no art. 2.028, ao passo que se a posse exercida for qualificada, ou "posse-trabalho", para usar a feliz expressão cunhada por Miguel Reale no anteprojeto, o possuidor será agraciado não só com a redução dos prazos, mas também com regra célere de transição para o atual Código (art. 2.029).

(...)

Em síntese, se, em 11.01.2003:

- a) a posse for igual ou superior a 9 (nove) anos, e não ultrapassar 18 (dezoito) anos, ao tempo já implementado somam-se 2 (dois) anos;
- b) se a posse for igual ou superior a 18 (dezoito) anos, aplica-se o prazo da lei anterior, em respeito ao próprio escopo da lei nova;
- c) se a posse for inferior a 9 (nove) anos, aplica-se de imediato o novo prazo, que somente se aperfeiçoará após 11.01.2005, fora, portanto, do lapso temporal de transição.

No caso em apreço, o acórdão considerou que a posse se deu desde 1970 e a ação foi proposta em 10.11.10, portanto, em data posterior à entrada em vigor do Código Civil (11.1.2003), devendo ser aplicada ao caso a regra de transição do art. 2.029 do CC/2002, por se tratar de usucapião-moradia.

Assim, entre a data da posse, 1970, e a data da entrada em vigor do CC/2002 (11.1.2003) transcorreu mais de 18 anos, de modo que, segundo a regra de transição do art. 2.029, aplica-se o prazo da lei anterior, em respeito ao próprio escopo da lei nova.

Logo, exigível o lapso temporal de vinte anos, por ser aplicável as disposições do revogado art. 550 do Código Civil de 1916 ao caso em exame.

4. Tanto sob a égide do Código anterior, quanto do atual, os únicos requisitos exigidos para a aquisição da propriedade por usucapião extraordinário são a posse *ad usucapionem* e o prazo previsto em lei.

Nas lições de César Fiuza:

Não se exige a convicção de dono, mas apenas a vontade de dono. Em outras palavras, o possuidor não tem que estar intimamente convencido de ser dono. Basta que possua em nome próprio, isto é, basta que não possua na condição de locatário, comodatário, depositário, usufrutuário, enfiteuta, etc. Diferentemente do Direito Justiniano, o Direito Brasileiro dispensa a boa-fé. Assim, até mesmo o posseiro, imbutido de má-fé desde o início, terá direito a requerer o usucapião extraordinário.

(FIUZA, César. Direito Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 1001).

No tocante à posse, o Código Civil de 1916, assim como o atual, adotou a teoria objetivista de Ihering, segundo a qual a posse é a aparência do domínio, isto é, deve ser entendido por possuidor todo aquele que parece ser dono, por estar exercendo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

um ou alguns dos atributos da propriedade. Na dicção da lei:

Código Civil de 1916:

Art. 485. Considera-se possuidor todo aquele, que tem de fato o exercício, pleno, ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade.

Código Civil de 2002:

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Nesse raciocínio, destaque-se que na hipótese específica do usucapião, a lei exige a intenção de ser dono para que se configure a posse *ad usucapionem*, o que se convencionou chamar de *animus domni*, ou vontade de ser dono, de se assenhorar da coisa, consoante lê-se no art. 550 do Código Civil de 1916: “Art. 550. *Aquele que, por trinta anos, sem interrupção, nem oposição, **possuir como seu imóvel**, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título de boa-fé (...)*”, e no atual art. 1.238 do Código Civil: “*Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, **possuir como seu um imóvel**, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé (...)*”.

Ainda para fins de aquisição da propriedade por usucapião, admite-se tanto a acessão na posse, *accessio possessionis*, quanto a sucessão na posse, *ou successio possessionis*, que é a substituição do antigo possuidor por um novo, em razão dos direitos hereditários, resultando na possibilidade de somar ao seu tempo de posse ao do falecido, com a condição de que todas sejam *ad usucapionem* e desde que tenham entrado logo após a saída do outro.

E é exatamente nesse ponto que reside a controvérsia objeto do presente debate.

5. Com efeito, a moldura fática delineada pelas instâncias de origem deixa claro que o recorrente pretende somar à sua aquela posse exercida por seus antecessores sobre o imóvel residencial ora em análise, tratando-se, dessa forma, de hipótese de *successio possessionis*.

A questão que se impõe descobrir é se o aproveitamento dessa posse impõe a manutenção da sua natureza, isto é, saber se naqueles casos em que a posse anterior era de boa-fé, tal mantém-se perante o herdeiro, se injusta, tal qualidade mantém-se para a nova posse, se precária, saber se quem herda somente poderia recebê-la nessa qualidade.

Pois bem, a situação posta em exame diz respeito exatamente à precariedade da posse, porquanto os elementos de prova coligidos aos autos convergem na direção de reconhecer que a posse originariamente exercida pela bisavó do recorrente era fruto de comodato, ainda que verbal, em decorrência de relação de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

trabalho existente entre ela e o pai do recorrido, legítimo proprietário do imóvel.

E mais, que durante todo o tempo em que a primeira posseira residiu no imóvel, dos anos 70 até a sua morte, em abril de 2008, tal vínculo manteve-se, conforme prova testemunhal. Ficou também incontroverso nos autos que não houve abandono da coisa pelo proprietário, pelo contrário, durante os anos da posse, esse costumeiramente era visto no local. Ademais, tal cuidado também se extraiu do fato de que, tão logo ocorrida a morte da primeira posseira, o proprietário imediatamente preocupou-se em materializar o comodato, por meio de instrumento contratual escrito, agora com Angela Auxiliadora de Resende e Abadio Aparecido de Souza Paes, sucessores da primeira posseira, tendo assinado-o com prazo de validade de dois anos (e-STJ, fl. 205).

Em que pese o recorrente alegar ter residido no imóvel desde o seu nascimento, em 1985, certo é que não exerceu, durante esse tempo, a posse com *animus domni*, seja porque inicialmente existia comodato verbal, seja porque, a partir de 2008, passou a existir contrato escrito. De modo que não houve lapso temporal de exercício de posse *ad usucapionem*, porque precária durante todo o período entre o seu nascimento e a data da propositura da demanda e mesmo antes, durante o tempo em que sua bisavó adquiriu a posse.

Nesse contexto, mesmo com a morte da primeira posseira, não houve alteração fática substancial a ponto de levar a transmutação da posse por ela exercida, já que durante todo o tempo a relação jurídica estabelecida entre as partes foi regida pelo comodato, primeiro verbal, depois escrito, razão pela qual a posse permaneceu precária durante todo o seu exercício, obstando a prescrição aquisitiva ora pretendida.

6. De outro lado, este Superior Tribunal já teve oportunidade de decidir pela possibilidade de transmutação da posse quando concorrerem alterações fáticas substanciais a ponto de que a posse exercida de forma precária passe a ser exercida com *animus domni*, caracterizadora de requisito para configuração da usucapião.

Assim, destaca-se do voto proferido pelo Ministro Luis Felipe Salomão, por ocasião do julgamento do REsp n. 1.188.937/RS:

Com efeito, "é possível a conversão da detenção em posse, desde que rompida a subordinação, na hipótese de exercício em nome próprio dos atos possessórios" (Enunciado 301 do CJF), e justamente a partir dessa transformação é que surgem marcos jurídicos importantes, como, por exemplo, para fins de configuração do esbulho ou para aquisição originária da propriedade pela prescrição aquisitiva, como bem adverte a doutrina:

cabe cogitar de usucapião apenas se houver mudança na natureza jurídica da apreensão, tornando-se possuidor o detentor, ao arripio da vontade proprietário. Nesse caso, doutrina e jurisprudência admitem, a partir do momento em que se torna possuidor, a contagem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do prazo para usucapião.

(TEPEDINO, Gustavo. *Código civil interpretado conforme a constituição da república*. vol. III. Rio de Janeiro: Renovar, 2011, p. 449).

Referido julgamento recebeu a seguinte ementa:

DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IGREJA. TEMPLO. PASTOR QUE SE DESFILIA DOS QUADROS DE OBREIROS DA RELIGIÃO. TRANSMUDAÇÃO DA DETENÇÃO EM POSSE. LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. ESBULHO. EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE COMODATO. SÚM 7/STJ. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. INOCORRÊNCIA 1. "Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas". (Código Civil, art. 1.198) 2. Na hipótese, o réu foi ordenado e designado para atuar na Comunidade Evangélica de Cachoeirinha, na condição de pastor da IECLB, e justamente nessa qualidade é que se vinculava ao patrimônio da Igreja; isto é, exercia o controle sobre o imóvel em nome de outrem a quem estava subordinado, caracterizando-se como fâmulos da posse.

3. A partir do momento em que pleiteou o seu desligamento do quadro de pastores, continuando nas dependências do templo, deixando de seguir as ordens do legítimo possuidor, houve a transmutação de sua detenção em posse, justamente em razão da modificação nas circunstâncias de fato que vinculavam a sua pessoa à coisa. Assim, perdendo a condição de detentor e deixando de restituir o bem, exercendo a posse de forma contrária aos ditames do proprietário e possuidor originário, passou a cometer o ilícito possessório do esbulho, sobretudo ao privá-lo do poder de fato sobre o imóvel.

4. Desde quando se desligou da instituição recorrida, rompendo sua subordinação e convertendo a sua detenção em posse, fez-se possível, em tese, a contagem do prazo para fins da usucapião - diante da mudança da natureza jurídica de sua apreensão. Precedente.

5. Compulsando os autos, verifica-se que o recorrente solicitou o seu desligamento do quadro geral de obreiros da IECLB em 15 de julho de 2005, ficando afastada por completo qualquer pretensão de reconhecimento da usucapião extraordinária (CC, art. 1.238), como requerido em seu especial, haja vista a exigência do prazo mínimo de 15 (quinze) anos para tanto.

6. Recurso especial desprovido.

(REsp 1188937/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/03/2014, DJe 02/04/2014)

Nessa mesma direção, o seguinte precedente:

CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS. MUTAÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA DA POSSE ORIGINÁRIA. POSSIBILIDADE.

O usucapião extraordinário - art. 555, CC - reclama, tão-somente: a) posse mansa e pacífica, ininterrupta, exercida com animus domini; b) o decurso do prazo de vinte anos; c) presunção juris et de jure de boa-fé e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

justo título, "que não só dispensa a exibição desse documento como também proíbe que se demonstre sua inexistência". E, segundo o ensinamento da melhor doutrina, "nada impede que o caráter originário da posse se modifique", motivo pelo qual o fato de ter havido no início da posse da autora um vínculo locatício, não é embaraço ao reconhecimento de que, a partir de um determinado momento, essa mesma mudou de natureza e assumiu a feição de posse em nome próprio, sem subordinação ao antigo dono e, por isso mesmo, com força ad usucapionem. Precedentes. Ação de usucapião procedente.

Recurso especial conhecido, com base na letra "c" do permissivo constitucional, e provido.

(REsp 154.733/DF, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2000, DJ 19/03/2001, p. 111)

Nesse julgamento, inclusive apontado como paradigma pelo recorrente para fins de interposição do recurso especial pelo dissídio interpretativo, o Ministro Cesar Asfor Rocha ponderou que, no caso dos autos, embora a posse tenha sido originada de relação locatícia, em razão de alterações fáticas substanciais, notadamente o abandono da coisa pelo proprietário, somado ao lapso temporal previsto na norma, a posse teria se transmudado a ensejar a aquisição da propriedade pela usucapião, pronunciando-se nestes termos:

A despeito da sentença ter como atendidos esses pressupostos, a decisão reformadora desprestigiou o requisito da posse, por ter sido ela originada de avença locatícia e, segundo a Turma Julgadora, insusceptível de ter a sua natureza transfigurada, com aptidão para gerar o usucapião.

No caso de que se cuida, ao ingressar com a ação de usucapião, no ano de 1992, a recorrente contava com 23 (vinte e três) anos de posse contínua e pacífica, era reconhecida no meio social como proprietária, satisfazia os tributos incidentes e chegou a fazer benfeitorias e pequena acessão no já citado lote.

Do contexto dos autos diviso, com resultado de detido exame, embora tenha, de início, se aprestado a tal, **a recorrente nunca pagou aluguel nem tampouco foi instada a esse mister**, quer no decorrer do processo falimentar a que submeteu-se a empresa recorrida, quer após ser encerrado em 1986, ou mesmo quando da extinção das obrigações - no ano de 1990, conforme asseverado pelo próprio titular da propriedade. **Mais. Em tempo algum a detentora do domínio procurou coarctar a posse da recorrente, regularmente exercida por mais de duas décadas.**

(...)

Admitindo-se que de início tenha havido, mesmo que no plano intencional, a relação locatícia, **nada impediria a transmudação da natureza da posse, em decorrência de fatores circunstanciais, notadamente o abandono por parte do proprietário que em nenhum momento cuidou de implementar os cometimentos impostos ao locador**, v.g.: a instrumentalização da avença; a cobrança



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dos aluguéis; o manejo das ações cabíveis para reprimir a mora etc. A esse desiderato, tenho como presente e acoplo o entendimento de LENINE LEQUETE, segundo o qual - *"o que possuía como Locatário, por exemplo, desde que tenha repellido o proprietário, deixando de pagar os aluguéis e fazendo-lhe sentir, inequivocadamente a sua pretensão dominial, é fora de dúvida que passou a possuir como dono"* (Da Prescrição Aquisitiva, 3ª ed., nº 22, pág. 123). Em consequência, válida, também, a argumentação segundo a qual: *"O **animus domini** está presente, tanto mais porque, no usucapião o critério para a sua aferição é objetivo, resultando de atos que revelam, ostensiva e cumpridamente, a sinceridade da crença do usucapiente em ser dono das terras"*. (Revista dos Tribunais, vol. 567 pág. 214).

Tomado tudo isso em consideração e tendo-se em conta a situação contextual dos autos, tenho que a decisão divergente melhor aplicou o direito à espécie, porque lastreada em diretriz que melhor revela os requisitos do usucapião extraordinário, assim sintetizada: ***'É certo, outrossim, segundo o ensinamento da melhor doutrina, que 'nada impede que o caráter originário da posse se modifique', motivo pelo qual o fato de ter havido no início da posse da autora um vínculo locatício, não é embaraçado ao reconhecimento de que, a partir de um determinado momento, essa mesma mudou de natureza e assumiu a feição de posse em nome próprio, sem subordinação ao antigo dono e, por isso mesmo, com força ad usucapionem'***. *'Assim, a relação locatícia de que cogita a v. sentença é um acontecimento antigo, perdido na noite do tempo, e que foi definitivamente substituído pelo fato atual e incontestado da posse animo domini da autora, que já vem perdurando há muito mais de vinte anos'*

Assim, o que se colhe dos autos é que os atos exercidos pelos bisavós do recorrente e, posteriormente, pelo próprio, foram por mera permissão do titular do imóvel, seja em razão da existência do contrato de comodato, verbal e escrito, seja em razão da estado de vigilância que o proprietário manteve sobre a coisa, de modo que durante o tempo em que os posseiros residiram no imóvel, fizeram-no sob a qualidade de posse precária, como bem salientou o i. representante do Ministério Público Estadual (e-STJ, fl. 192):

Para melhor visualização, basta imaginar que alguém tenha a detenção de determinada coisa sabendo que o proprietário permitiu ou tolerou a sua utilização por certo lapso temporal, por exemplo. É evidente, nesta situação hipotética, que não há *animus domini*, pois o detentor sabe que o proprietário apenas consentiu que o bem fosse utilizado e está ciente que tal situação pode ser suprimida a qualquer tempo.

Dessa forma, ficou cristalino nos autos que a relação firmada entre o recorrente e seus familiares com o proprietário do imóvel foi de mera tolerância, o que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

retira o *animus domni* dos ascendentes e, conseqüentemente, do próprio recorrente, impedindo o preenchimento dos requisitos necessários à aquisição da propriedade pela usucapião extraordinária.

Saliente-se, outrossim, que não há nos autos notícia de alteração da situação fática substancial a ponto de gerar a mutação da natureza da posse, de precária para *ad usucapionem*. Ao reverso, não é demais repetir, a posse permaneceu durante todo o lapso temporal de seu exercício com a natureza de precária, porquanto configurada a subordinação ao proprietário, por meio da relação jurídica de comodato. Portanto, não há falar em usucapião, independentemente do tempo transcorrido, quando se está na condição de mero detentor.

Diante do exposto, cabe concluir que naquelas hipóteses em que a alteração fática autorizar, admite-se a transmudação da natureza da posse para fins de configuração de usucapião, todavia, tal não ocorreu na espécie, em que a posse originariamente adquirida em caráter precário assim permaneceu durante todo o seu exercício.

7. Por último, destaca-se que não ficou configurado o alegado dissídio jurisprudencial no tocante à possibilidade de alteração posterior da natureza da posse para fins de usucapião, uma vez que as hipóteses trazidas não guardam similitudes fáticas entre si.

Exemplificadamente, tanto em relação ao paradigma apontado, oriundo do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, quanto ao julgado por esta Corte, verifica-se a ocorrência de mudança fática substancial entre o momento da aquisição da posse e a sua permanência.

Assim é que no julgamento da Apelação n. 1.0447.06.000265-9/001, a posse originou-se de contrato de trabalho entre a empresa e os pais das posseiras, porém, no decorrer do seu exercício, o genitor abandonou o lar, e essas passaram a exercer a posse de forma direta, exclusiva e sem oposição, alterando-se a caracterização da posse, de precária para posse *ad usucapionem*.

Nesse mesmo raciocínio, o Ministro Cesar Asfor Rocha, no julgamento do REsp n. 154.733/DF destacou, como dito acima, que, embora a posse tenha sido originada de relação locatícia, ostentando a natureza de precária, assim não permaneceu em decorrência do abandono da coisa pelo proprietário, o que levou à posse exercida a alterar-se para *ad usucapionem*, pois presente o *animus domni*.

Na hipótese *sub judice*, contudo, não ficou demonstrada a alteração fática substancial apta a gerar a transmudação da natureza da posse, já que durante todo o tempo a relação jurídica estabelecida entre as partes foi regida pelo comodato, primeiro



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

verbal, depois escrito, como inclusive reiterado pelo proprietário, juntamente com os detentores do imóvel.

Portanto, verifica-se que o dissídio jurisprudencial não restou configurado ante à ausência de similitude fática.

8. Do exposto, nega-se provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0013742-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.552.548 / MS

Números Origem: 0002069-31.2010.8.12.0006/50001 00020693120108120006 0002069312010812000650001
006106000557 20693120108120006 6000552520108120006 6106000557

PAUTA: 01/12/2016

JULGADO: 06/12/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FABIANO REZENDE DE ABREU
ADVOGADO : DORVIL AFONSO VILELA NETO - MS009666
RECORRIDO : ROBERTO DIAS DE ANDRADE
ADVOGADOS : EDGAR ANDRADE D'ÁVILA - MS004507B
ANA KARLA GUIMARÃES D'AVILA - MS015568

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

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 recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti.