



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 562.322 - RS (2014/0201174-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
AGRAVANTE : JORGE TADEU VARGAS CIPRIANI  
AGRAVANTE : ROSEMARI LAMPERT CIPRIANI  
ADVOGADOS : ANDRÉ FERNANDES ESTEVEZ E OUTRO(S)  
CELIANA DIEHL RUAS  
DIEGO FERNANDES ESTEVEZ  
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRÊS CARAVELAS  
ADVOGADOS : SHALOM HAIM  
SHAMIR ROSA HAIM SINHORELI

### EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA DE POSSE DE ÁREA DO CONDOMÍNIO. RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). 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), 06 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 562.322 - RS (2014/0201174-0)

### RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo regimental interposto por JORGE TADEU VARGAS CIPRIANI E OUTRA contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo e negou seguimento ao recurso especial.

Inconformados, sustentam os agravantes que buscaram o reconhecimento de violação dos arts. 535, II, do Código de Processo Civil e 111, 187, 422, 1.238, 1.240 e 1.242 do Código Civil, haja vista a ocorrência da *supressio*, porquanto exerceram, por mais de 10 (dez) anos e de boa-fé, a posse mansa e pacífica da área que pretendem ver reconhecida a usucapião.

Afirmam a desnecessidade de incursão no acervo fático-probatório contido nos autos para a análise da demanda.

Requerem, ao final, a submissão do feito ao colegiado.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 562.322 - RS (2014/0201174-0)

### VOTO

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

A irresignação não merece acolhimento.

O agravo regimental interposto não é capaz de infirmar a decisão combatida. Dessa forma, em que pesem os argumentos expendidos pelos agravantes, a decisão impugnada deve ser mantida por seus próprios fundamentos:

*"(...)*

*Isso porque, o tribunal de origem, soberano na análise das provas e fatos carreados aos autos, concluiu que os recorrentes utilizavam o espaço de propriedade do do condomínio por mera tolerância deste.*

*Além disso, entendeu que os requisitos ensejadores do acolhimento da exceção de usucapião não estavam configurados, não podendo presumir a existência de posse em favor dos recorrentes, os quais competiam demonstrar o fato constitutivo do direito que buscam reconhecer.*

*Para melhor elucidar a matéria, convém transcrever a seguinte passagem do voto condutor do acórdão:*

*'(...)*

*Cuida-se, pois, de um termo de cessão de uso da área, firmado por tempo indeterminado, cujos efeitos alcançam os proprietários que sucederam os subscritores na cadeia dominial (ora demandados), já que não rompido aquele ajuste. Reforça tal conclusão o fato de que aquele instrumento negocial estabeleceu que eventual venda da unidade deveria ser informada ao Condomínio com antecedência, para que os novos proprietários assumam os termos daquele compromisso.*

*Somado a isso, insubsistente a tese dos demandados, segundo os quais acreditavam estar adquirindo também aquela área, pois que a matrícula de sua unidade condominial é clara quanto às suas dimensões, não contemplando aquela área útil cedida em comodato.*

*(...)*

*Conclui-se, pois, daí, que os demandados sempre utilizaram aquela área comum do Condomínio em razão de comodato escrito, assim como os anteriores proprietários (de quem pretendem os ora demandantes somar a posse). Assim, lá permaneceram por mera tolerância do Condomínio/proprietário' (e-STJ fl. 255).*

*Quanto à exceção de usucapião o aresto se manifestou do seguinte modo:*

*'(...)*

*Não há, de outro lado, prova escoreita de que*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*exerciam posse própria, somente encontrando-se, portanto, no imóvel, em decorrência de cessão de uso, por mera tolerância.*

*(...)*

*Não é viável, nessas condições, presumir a existência de posse em favor dos réus, de sorte que lhes impunha a prova do fato constitutivo de seu direito.*

*O acolhimento da exceção de usucapião exige a posse qualificada (a que preenche determinados requisitos) e o ânimo de dono (exceção à teoria objetiva). É imprescindível, ao escopo de se reconhecer a aquisição da propriedade pela usucapião, a presença do animus domini, que é o elemento anímico qualificativo, não obstante a ocupação.*

*A existência de obstáculo objetivo na 'causae possessionis', consubstanciado em contrato de comodato escrito, contra-indica o ânimo de dono, afastando a existência de posse qualificada.*

*Portanto, ausente posse ad usucapionem, porquanto precária, não se encontram presentes os requisitos necessários ao acolhimento da exceção de usucapião.*

*Registro, ainda, que não há falar em perda de um direito do Condomínio, pela supresso, por ausente comportamento contraditório, tendo em vista o referido termo de cessão' (e-STJ fls. 256-257).*

*Assim como posta a matéria, tendo o tribunal local partido da premissa de que os recorrentes não provaram que exerciam posse própria da área, apenas a utilizando por cessão de uso, entender de modo diverso demanda, necessariamente, o revolvimento do acervo fático-probatório contido nos autos, o que é vedado a esta Corte pela incidência da Súmula nº 7/STJ" (e-STJ fls. 324-325).*

Desse modo, não prosperam as alegações postas no regimental, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0201174-0

AgRg no  
AREsp 562.322 / RS

Números Origem: 00111101944782 01850288020138217000 02361739420118210001  
03841723520138217000 11101944782 111101944782 1850288020138217000  
2361739420118210001 3841723520138217000 70054604012 70055362990  
70056595457 70057529836

EM MESA

JULGADO: 06/08/2015

#### 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. MÔNICA NICIDA GARCIA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

#### AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JORGE TADEU VARGAS CIPRIANI  
AGRAVANTE : ROSEMARI LAMPERT CIPRIANI  
ADVOGADOS : DIEGO FERNANDES ESTEVEZ  
ANDRÉ FERNANDES ESTEVEZ E OUTRO(S)  
CELIANA DIEHL RUAS E OUTRO(S)  
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRÊS CARAVELAS  
ADVOGADOS : SHAMIR ROSA HAIM SINHORELI  
SHALOM HAIM

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

#### AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : JORGE TADEU VARGAS CIPRIANI  
AGRAVANTE : ROSEMARI LAMPERT CIPRIANI  
ADVOGADOS : DIEGO FERNANDES ESTEVEZ  
ANDRÉ FERNANDES ESTEVEZ E OUTRO(S)  
CELIANA DIEHL RUAS  
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRÊS CARAVELAS  
ADVOGADOS : SHAMIR ROSA HAIM SINHORELI  
SHALOM HAIM

#### 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



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

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