



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 169.743 - MG (2012/0080737-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **MARCIO JOSÉ QUETZ E OUTRO**
ADVOGADO : **MIGUEL JANNUZZI MACHADO E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **TADEU FRANCISCO ALVES DE SOUZA**
ADVOGADO : **ALEXANDRE DA ROCHA SILVA E OUTRO(S)**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. REIVINDICATÓRIA. LAJE DE IMÓVEL. FALTA DE COMPROVAÇÃO DO DOMÍNIO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. O Tribunal *a quo*, ao concluir que os requerentes não demonstraram a condição de proprietários da área reivindicada, decidiu com base nas provas produzidas nos autos, cujo reexame é defeso em sede de recurso especial, em face do óbice da Súmula 7/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 05 de junho de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 169.743 - MG (2012/0080737-6)

AGRAVANTE : MARCIO JOSÉ QUETZ E OUTRO
ADVOGADO : MIGUEL JANNUZZI MACHADO E OUTRO(S)
AGRAVADO : TADEU FRANCISCO ALVES DE SOUZA
ADVOGADO : ALEXANDRE DA ROCHA SILVA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto em face de decisão de fls. 406-407, que negou provimento ao agravo em recurso especial, tendo em vista a incidência da Súmula 7 do STJ.

O recorrente, ora agravante, rebate a aplicação da Súmula 7/STJ. Afirma que não pretende o reexame de provas, mas a valoração das provas. Além disso, reitera as alegações de mérito.

Pede a reconsideração da decisão.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 169.743 - MG (2012/0080737-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **MARCIO JOSÉ QUETZ E OUTRO**
ADVOGADO : **MIGUEL JANNUZZI MACHADO E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **TADEU FRANCISCO ALVES DE SOUZA**
ADVOGADO : **ALEXANDRE DA ROCHA SILVA E OUTRO(S)**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REIVINDICATÓRIA. LAJE DE IMÓVEL. FALTA DE COMPROVAÇÃO DO DOMÍNIO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. O Tribunal *a quo*, ao concluir que os requerentes não demonstraram a condição de proprietários da área reivindicada, decidiu com base nas provas produzidas nos autos, cujo reexame é defeso em sede de recurso especial, em face do óbice da Súmula 7/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O inconformismo não prospera.

O recorrente, em seu recurso especial, alegou violação dos arts. 332, 333, I, do CPC e 1.228 do CC e dissídio jurisprudencial, buscando o reconhecimento de que a laje que cobre a residência dos agravantes não faz parte do imóvel do recorrido.

Sobre o tema, colhe-se do acórdão recorrido:

Os documentos juntados à f. 14/15-v., de fato comprovam que os apelantes detêm o domínio do imóvel que assim se descreve: "casa n. 235, de frente para a rua Professora Etelvina Faro, bairro Teixeiras, Loteamento Vila Rio Branco, com a fração ideal de 0,312500, do todo que compreende o lote n. 42, medindo 14,00 m de frente para a referida via pública; 31,00 m do lado esquerdo; 24,00 m do lado direito e 12,00 m nos fundos, no prolongamento da rua A, dividindo pelos lados com Getúlio de Andrade Alves, ou seus sucessores", cuja aquisição foi registrada em 29.08.2008 (conforme R-3, da matrícula 40.639).

Por outro lado, o apelado demonstra à f. 41, que apesar de já ter sido titular do direito de propriedade sobre o imóvel descrito como: "uma casa de n. 250, da rua Dalila de Lery Santos, situada nesta cidade, no bairro Teixeiras, loteamento Vila Rio Branco, com fração ideal de 0,687500 de todo o terreno, lote 42, medindo 14,00 m de frente para a rua D, atual Professora Etelvina Faro, 31,00 m do lado esquerdo, 24,00 m do lado direito e 12,00 m nos fundos, no prolongamento da rua A, dividindo pelos lados com Getúlio de Andrade Alves ou seus sucessores", cuja aquisição foi registrada em 15.03.1993 (conforme R-1, da matrícula 30.352), a partir de 06.11.1995 alienou referido imóvel para a Sra. Virgínia Maria Paro de Moraes (R-2, da matrícula 30.352), passando a partir de então à condição de mero possuidor ou detentor.

E, pelo que se pode aferir da situação fática apresentada nos autos, ao contrário do que defendem os apelantes, de fato, não restou demonstrada a sua condição de proprietários da área reivindicada.

[...]

E, pela análise do registro e demais esclarecimentos prestados no laudo pericial de f. 137/153 e ulteriores esclarecimentos suplementares de f. 161/166, ambas as partes litigantes apresentaram os respectivos registros dos imóveis confrontantes, onde se encontra expressamente descritas, tanto a área total correspondente a cada um, quanto a fração ideal nela compreendida.

Ou seja, é perfeitamente possível extrair dos autos que a área objeto do litígio, não se encontra regularmente registrada em favor de quem quer que seja, não tendo sido sequer delimitada em termos métricos por qualquer das partes.

Aliás, o apelado deixa claro o tempo todo que sua condição é de mero detentor do imóvel confrontante ao dos apelantes, apesar de esclarecer que sempre utilizou da área objeto do litígio, desde quando o havia



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

adquirido, do então proprietário Sr. Carlos Jorge Guedes e sua esposa, em 1993, conforme este confirma em depoimento pessoal à f. 232/233:

O depoente esclarece que foi proprietário de ambos os imóveis que pertencem aos demandantes. O imóvel pertencente ao requerido foi construído entre 1988 e 1989. O depoente esclarece que nessa época construiu a laje objeto deste processo com as colunas. Em 1992 o depoente, após vender o primeiro imóvel para Tadeu, construiu a casa que atualmente pertence aos requerentes. (...) O depoente quando construiu a casa que hoje pertence aos requerentes não fez nenhum acesso para a laje, porque esta já pertencia ao imóvel que pertencia ao requerido Tadeu. (...) O depoente esclarece que contratou Francisco testemunha arrolada neste processo para fazer o projeto regularizando o imóvel de Tadeu inclusive a laje que na época era de um imóvel inacabado. (...) O depoente esclarece que só fez a regularização do imóvel do requerido não fez regularização ou desmembramento do imóvel pertencente aos requerentes.

Por outro lado, os apelantes reconhecem que nunca tiveram acesso à área pleiteada, sendo que quando adquiriram o seu imóvel em 2008, já encontraram uma situação consolidada de utilização pelo apelado, da referida área reivindicada.

Ressalte-se que, conforme se extrai do depoimento da testemunha Flávio Jose Machado, a área total correspondente à laje da casa dos apelantes, tem uma parte utilizada por ele e a outra utilizada pelo apelado (f. 234):

O depoente esclarece que a laje objeto da demanda é utilizada pelo imóvel do requerido Tadeu desde aproximadamente 1989. A laje anteriormente foi utilizada pelo proprietário Carlos Jose. O depoente esclarece que a laje objeto desta demanda é utilizada tanto pelo requerido como pelo depoente. O depoente mudou para o local em 1990 quando passou a utilizar a laje.

E, isto é perfeitamente visível da análise da fotografia juntada à f. 142, onde se verifica a construção dos apelantes compreendendo o lote 42 e parte do lote 41, onde na parte superior encontra-se a casa da supra mencionada testemunha.

Em outro norte, verifica-se pelo laudo pericial de f. 165/166:

As frações ideais foram calculadas e registradas, são proporcionais às suas áreas utilizadas.

(...)

O imóvel do autor possui fração ideal constante do seu registro e sua área construída constante da certidão juntada aos autos.

(...)

Este perito não encontrou nos autos documentos que mostrem que a laje utilizada pelo réu - fundos de seu quintal - pertence ao imóvel do autor.

No caso em questão, o parcelamento da área foi feito à época sem qualquer observância das disposições legais aplicáveis, sendo que o Serviço do 1º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de Juiz de Fora reproduziu exatamente o que constava na escritura de compra e venda do referido imóvel, e portanto inexistia qualquer ressalva quanto ao fato.

Ou seja, ainda que irregular não se pode ignorar que a utilização da área referente à laje do imóvel dos apelantes, já preexistia à sua aquisição pelos requerentes, e considerando a inequívoca informação de que inexistia e inexistia acesso à mesma pelo imóvel dos requerentes, não há como desconhecer que no momento da efetivação da compra e venda, as partes



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tenham pleno conhecimento da real situação do imóvel e sobre o que exatamente estava sendo negociado.

Não há pois, como se afirmar que os apelantes os reais proprietários da referida área reivindicada, a qual, repita-se além de inexistir acesso pela casa dos apelantes, também não se pode ignorar o fato de que não só o apelado utiliza a laje do imóvel, mas também outro vizinho confrontante da parte superior.

E, tratando-se de área sem título de domínio, a discussão somente pode ser travada no âmbito das possessórias.

Vale dizer, na espécie em exame, não existe no plano fático a real certeza sobre a área que corresponde ao título dos apelantes, mormente verificar que se trata de obras irregulares desde o seu nascedouro, tanto em relação ao seu imóvel, que apresenta acréscimos na área construída ou fração ideal, quanto em relação ao imóvel do apelado, que sempre utilizou parte da laje do imóvel dos apelantes como extensão de seu imóvel, como já fazia há muito o proprietário originário de ambos os imóveis.

Dessa forma, consoante afirmado na decisão ora agravada, a pretensão recursal encontra óbice na Súmula 7/STJ, pois seria imprescindível o reexame de provas para modificar a conclusão do julgado recorrido.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0080737-6 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 169.743 / MG

Números Origem: 10145084938813003 10145084938813004 10145084938813005 145084938813
281767201110

EM MESA

JULGADO: 05/06/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARCIO JOSÉ QUETZ E OUTRO
ADVOGADO : MIGUEL JANNUZZI MACHADO E OUTRO(S)
AGRAVADO : TADEU FRANCISCO ALVES DE SOUZA
ADVOGADO : ALEXANDRE DA ROCHA SILVA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Reivindicação

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : MARCIO JOSÉ QUETZ E OUTRO
ADVOGADO : MIGUEL JANNUZZI MACHADO E OUTRO(S)
AGRAVADO : TADEU FRANCISCO ALVES DE SOUZA
ADVOGADO : ALEXANDRE DA ROCHA SILVA 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 Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.