



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.232.821 - RS (2011/0011473-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : DOMÍCIO ANTUNES RODRIGUES E OUTROS
ADVOGADO : MARCELO FÉLIX ORONÓZ E OUTRO(S) - RS056308
AGRAVADO : AMANDA BICCA DE VENUTO E OUTRO
ADVOGADO : TELMO DE SOUZA E OUTRO(S) - RS013124

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO ALEGADO COMO MATÉRIA DE DEFESA. AUSÊNCIA DE *ANIMUS DOMINI*. OPOSIÇÃO DURANTE O LAPSO PRESCRICIONAL CONFIGURADA. REEXAME DE ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A Corte de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que os agravados ofereceram e exerceram clara oposição à posse dos agravantes e que estes não exerciam posse sobre a área em questão com *animus domini*, razões pelas quais afastou a ocorrência de usucapião extraordinário.
2. A alteração das premissas fáticas adotadas pela Corte de origem demandaria o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 21 de setembro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.232.821 - RS (2011/0011473-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : DOMÍCIO ANTUNES RODRIGUES E OUTROS
ADVOGADO : MARCELO FÉLIX ORONÓZ E OUTRO(S) - RS056308
AGRAVADO : AMANDA BICCA DE VENUTO E OUTRO
ADVOGADO : TELMO DE SOUZA E OUTRO(S) - RS013124

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por DOMÍCIO ANTUNES RODRIGUES e OUTROS contra decisão monocrática da lavra deste Relator que negou provimento ao recurso especial interposto.

Nas razões recursais, os agravantes alegam que esta Corte admite a transformação da posse não própria em própria, mesmo que se tenha originado de contrato de promessa de compra e venda, como no caso concreto. Assim, afirmam que possuíam a área em questão com *animus domini*.

Aduzem, ainda, que os reivindicantes são, na verdade, carecedores da ação reivindicatória, porque lhes incumbia mover previamente a rescisão dos contratos preliminares de venda, ou cobrar o saldo tido por devido, se assim entendessem, e que as ações anteriores alegadas como oposição pelos recorridos somente foram ajuizadas quando já consolidado o lapso prescricional da usucapião extraordinária.

Em síntese, alegam estarem preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária, porque a posse se iniciou de boa-fé; assim, sempre foi exercida de forma ininterrupta, desde 1973, quando firmados os contratos de promessa de compra e venda, e de forma pacífica.

Requerem, ao final, a reforma da decisão agravada pela Turma Julgadora.

Intimados, os agravados apresentaram manifestação de fls.733/737.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.232.821 - RS (2011/0011473-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : DOMÍCIO ANTUNES RODRIGUES E OUTROS
ADVOGADO : MARCELO FÉLIX ORONÓZ E OUTRO(S) - RS056308
AGRAVADO : AMANDA BICCA DE VENUTO E OUTRO
ADVOGADO : TELMO DE SOUZA E OUTRO(S) - RS013124

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): A irresignação não merece prosperar.

Narram os autos que AMANDA BICCA DE VENUTO e OUTRO propuseram ação reivindicatória em face dos ora recorrentes, na qual pleiteavam área de 300 (trezentos) hectares que estavam na posse dos ora recorridos. Por sua vez, os réus da ação reivindicatória ajuizaram ação de usucapião extraordinária em desfavor dos ora recorridos, buscando o direito de propriedade sobre o mesmo imóvel.

O Tribunal local, ao dirimir a controvérsia, mediante o exame dos elementos informativos da demanda, entendeu que não ficaram configurados os requisitos ensejadores da usucapião extraordinária levantada pelos ora recorrentes na contestação da ação reivindicatória e nas iniciais das ações de usucapião, uma vez que, na hipótese dos autos, teria havido promessa de compra e venda do imóvel em questão não cumprida pelos promitentes compradores/recorrentes, não estando caracterizado, pois, o exercício da posse com *animus domini*. Confira-se:

"A posse decorrente de promessa de compra e venda não pode ser considerada apta a autorizar o reconhecimento da usucapião vez que se percebe, desde o início, que os compromissários não possuem o elemento subjetivo necessário a tal. Na condição de possuidores com ciência de que a terra pertence a terceiros (os promitentes vendedores), falta-lhes o imprescindível animus domini.

(...)

Não se pode falar em posse sem oposição, como não se pode cogitar que os requeridos detivessem o imóvel na condição de dono, como se o fossem, imaginando sê-lo, dado que desde o início da ocupação estavam cientes de não o ser.

Não se pode imaginar convalide-se a posse dos réus, a partir do descumprimento do contrato preliminar de venda e compra do imóvel.

Tem-se posse precária, incapaz de embasar pedido de usucapião.

A usucapião não é facultada àquele que conhece ser outrem o detentor do domínio, porquanto não se cogita de usucapião sem que o requerente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ostente ânimo de dono.

Independentemente da origem da ocupação, a que título deu-se, inicialmente, à parte não é dado postular pela usucapião porque, desde o começo da relação entretida com o adverso, extrajudicialmente, quer dizer, desde o primeiro momento em que o terreno foi ocupado, faltava-lhe o imprescindível elemento subjetivo, íntimo, no fito de usucapir. O usucapião não é meramente a aquisição da propriedade pelo decurso do tempo - o que é apenas uma das dimensões do instituto (de cunho objetivo); o elemento subjetivo é tão importante quanto a questão atinente ao lapso temporal." (e-STJ, fls. 458/459 - grifei)

Cabe destacar, ainda, que esta Corte Superior possui entendimento de que o fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, desde que haja a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria. Nesse sentido:

"USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PROMESSA DE VENDA E COMPRA. TRANSMUTAÇÃO DA POSSE, DE NÃO PRÓPRIA PARA PRÓPRIA. ADMISSIBILIDADE.

– "O fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel, em princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, uma vez que é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria" (REsp nº 220.200-SP).

Recurso especial não conhecido." (REsp 143.976/GO, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 06/04/2004, DJ de 14/06/2004, p. 221)

"Processo civil e civil. Recurso Especial. Promessa de compra e venda de imóvel. Usucapião extraordinário. Transformação do caráter originário da posse. Dissídio. Caracterização.

- O fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel, a princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, uma vez que é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria.

- A caracterização do dissídio jurisprudencial ensejador de Recurso Especial exige que o acórdão recorrido tenha divergido de afirmação assentada no paradigma e que os julgados comparados tenham analisado questão delineada faticamente de modo semelhante.

Recurso Especial não conhecido." (REsp 220.200/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2003, DJ de 20/10/2003, p. 269)

Ocorre que a Corte de origem expressamente afastou a ocorrência de transformação do caráter da posse dos recorrentes, senão vejamos:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"E nem se alerte para a hipótese de interversão preconizada pelo enunciado 237 do CEJ (ref. Artigo 1203, CCB3), já que o que o fático não a indica, não a comprova. Por suposto que situação ímpar com a da interversio possessionis não pode ser presumida ou deduzida a priori, necessitando-se, para tal, de prova robusta - o que não é o caso." (e-STJ, fls. 459/460)

Assim, infirmar as conclusões do julgado, como ora postulado, para reconhecer a presença do *animus domini*, bem como da *interversio possessionis*, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que encontra vedação na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO. ANIMUS DOMINI. NÃO RECONHECIMENTO NA ORIGEM. INVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS.

- 1. É vedada a percuciente incursão na esfera probatória, haja vista o óbice previsto na Súmula nº 7/STJ.*
- 2. No caso, afastar a existência de comodato verbal e reconhecer o exercício da posse do bem com manifesto animus domini é providência que exige o vedado reexame das circunstâncias fáticas.*
- 3. Agravo regimental não provido."*

(AgRg no AREsp 769.401/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe de 03/02/2016)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA POSSE COM ANIMUS DOMINI (POSSE AD USUCAPIONEM). FUNDAMENTOS DO ESPECIAL DISSOCIADOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SUMULAS 283 E 284 DO STF. DESCONSTITUIÇÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO DESPROVIDO.

- 1. Estando as razões do recurso especial dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, não havendo, portanto, impugnação do decisum, tem incidência as Súmulas 283 e 284 do STF.*
- 2. Ademais, na via do recurso especial não se mostra possível modificar as conclusões das instâncias ordinárias acerca da ausência de comprovação da posse ad usucapionem, por demandar reexame do conjunto fático-probatório dos autos (Súmula 7/STJ).*
- 3. Agravo regimental desprovido."*

(AgRg no AREsp 699.369/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe de 13/11/2015)

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA NA VIA ELEITA. EMBARGOS REJEITADOS.

1. Embargos de declaração opostos com o fito de rediscutir a causa já devidamente decidida. Nítido caráter infringente. Ausência de contradição, omissão ou obscuridade. Inexistência de qualquer hipótese inserta no art. 535 do CPC.

2. O aresto desta Turma foi claro acerca da matéria, consignando de forma expressa que o recorrente não cumpriu todos os requisitos para o reconhecimento da usucapião extraordinária sobre o imóvel objeto da contenda, porquanto não demonstrada a posse pacífica, ininterrupta, exercida com animus domini, durante pelo menos quinze anos. A revisão do julgado, nesse ponto, demandaria nova análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela incidência da Súmula 7 do STJ.

3. Embargos de declaração a que se nega provimento."

(EDcl no AgRg no AREsp 499.882/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/09/2014, DJe de 1º/10/2014)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. USUCAPIÃO EM DEFESA. AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS LEGAIS. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 535 do CPC quando o Tribunal de origem decidiu a matéria fundamentadamente e analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pelos recorrentes, quanto a verificar a existência de animus domini a ensejar usucapião, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial.

4. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 160.213/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe de 23/10/2012)

O mesmo se aplica à conclusão a que chegou a Corte de origem quanto à efetiva existência de oposição dos recorridos à posse dos recorrentes, assim tratada pela Corte *a quo*:

"De outra banda, os autores ofereceram e exerceram clara oposição à posse dos adversos, como se nota da leitura dos autos, fls. 141 e ss. (notificações aos possuidores): da fi. 145v. consta, p.ex., a firma do réu Domício.

o Essa notificação ocorreu em 1991.

Não se pode falar em posse sem oposição, como não se pode cogitar que os requeridos detivessem o imóvel na condição de dono, como se o fossem, imaginando sê-lo, dado que desde o início da ocupação estavam cientes de não o ser." (e-STJ, fl. 459)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. 1. PRECARIIDADE DA POSSE NOTICIADA PELAS INSTÂNCIAS DE ORIGEM. MODIFICAÇÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS. IMPOSSIBILIDADE NA VIA ELEITA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 2. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, reclama a posse mansa e pacífica, ininterrupta, exercida com animum domini, bem como o decurso do prazo de 15 (quinze) anos.

Precedentes.

2. Na espécie, contudo, concluíram as instâncias de origem, após a análise estrita e pormenorizada das provas juntadas ao processo, não estarem preenchidos os requisitos necessários à aquisição originária, noticiando a oposição à posse antes do transcurso do período aquisitivo, bem como a natureza precária da ocupação do imóvel. Para se alterar tal entendimento necessário seria o revolvimento do material probatório dos autos, o que encontra óbice no enunciado n. 7 da Súmula desta Corte. Precedentes.

3. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no REsp 1.415.166/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/10/2014, DJe de 24/10/2014)

Acrescente-se que, em relação ao argumento de que são os recorridos carecedores da ação reivindicatória, pois deveriam mover previamente a rescisão dos contratos preliminares de venda, ou cobrar o saldo tido por devido, tal tema constitui inovação recursal, uma vez que não foi apontado em sede de recurso especial, o que não é cabível. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

2. Inviável o conhecimento de tese arguida apenas em sede de agravo regimental, por se tratar de indevida inovação recursal.

3. Na instância especial, o requisito do prequestionamento deve ser observado mesmo com relação às questões de ordem pública. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no AREsp 78.194/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/08/2015, DJe de 13/08/2015)

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. DANO MORAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REVISÃO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. INOVAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. NÃO PROVIMENTO.

1. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, o reexame do valor fixado a título de danos morais, quando ínfimo ou exagerado. Hipótese, todavia, em que a verba indenizatória, consideradas as circunstâncias de fato da causa, foi estabelecida pela instância ordinária em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

3. Os juros moratórios incidem desde a citação em casos de responsabilidade contratual.

4. Não cabe a adição de teses não expostas no recurso especial em sede de agravo regimental. Precedente.

5. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no AREsp 687.532/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 19/05/2015, DJe de 1º/06/2015)

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0011473-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no Resp 1.232.821 / RS**

Números Origem: 10100009451 10100011464 10100011484 10200012748 12000010168
22308 225341134 225631163 70021089826
70024570657

PAUTA: 21/09/2017

JULGADO: 21/09/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DOMÍCIO ANTUNES RODRIGUES E OUTROS
ADVOGADO : MARCELO FÉLIX ORONÓZ E OUTRO(S) - RS056308
RECORRIDO : AMANDA BICCA DE VENUTO E OUTRO
ADVOGADO : TELMO DE SOUZA E OUTRO(S) - RS013124

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Reivindicação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DOMÍCIO ANTUNES RODRIGUES E OUTROS
ADVOGADO : MARCELO FÉLIX ORONÓZ E OUTRO(S) - RS056308
AGRAVADO : AMANDA BICCA DE VENUTO E OUTRO
ADVOGADO : TELMO DE SOUZA E OUTRO(S) - RS013124

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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.