



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.128.813 - DF (2017/0166160-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ATRIUM & TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANGELA CIGNACHI - DF018730
FLÁVIA NOGUEIRA DE SIQUEIRA CAMPOS E OUTRO(S) -
DF020332
CARLOS EDUARDO GURGOLINO DE SOUZA - DF006938
NATÁLIA JANARA REGIS VALENTE OLIVEIRA - DF032556
AGRAVADO : ENOQUE PEREIRA DE SOUSA
ADVOGADO : CARLOS FREDERICO DE FARIA PEREIRA - DF015468

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. REQUISITOS. LAPSO TEMPORAL. REEXAME DE PROVA.

1. Não se admite o recurso especial quando sua análise depende de reexame de matéria de prova (Súmula 7 do STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília/DF, 19 de abril de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.128.813 - DF (2017/0166160-1)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:

Trata-se de agravo interno interposto por Atrium e Tao Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra a decisão mediante a qual neguei provimento a seu agravo em recurso especial, dada a incidência da Súmula 7 desta Corte.

O acórdão recorrido tem a seguinte ementa (e-STJ, fl. 403):

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO E AÇÃO REIVINDICATÓRIA. GLEBA G-3 DA FAZENDA "BREJO" OU "TORTO". PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. RECONHECIMENTO. IMÓVEL EM COMUNHÃO PRO DIVISO ENTRE EMPRESA PÚBLICA DA ADMINISTRAÇÃO INDIRETA DO DISTRITO FEDERAL E PARTICULARES. REGISTRO IMOBILIÁRIO. INDIVIDUALIZAÇÃO. EXISTÊNCIA. LOTE SITUADO EM ÁREA IRREGULAR. ÓBICE À PRETENSÃO DECLARATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. REQUISITOS. EXISTÊNCIA. REGISTRO DA SENTENÇA. CARTÓRIO DE IMÓVEIS. EFEITO SECUNDÁRIO. RECURSOS DESPROVIDOS.

1 - Infere-se do cotejo dos elementos de convicção que guarnecem os autos que o imóvel ocupado pelos apelados se situa em terras particulares que sempre foram dotadas de registro imobiliário individualizado e nas quais havia comunhão de direitos, representada por condomínio pro diviso estabelecido com empresa pública integrante da Administração Pública Indireta do Distrito Federal (Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP_.

2 - Diante de tal situação de fato, se mostra inteiramente plausível a aquisição originária da propriedade pelos particulares mediante a prescrição aquisitiva declarada em seu favor, vez que devidamente preenchidos os requisitos legais constantes no art. 1.238 do Código Civil, segundo o qual "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".

3 - O fato de que o imóvel usucapiendo se situa em área irregular, estando, pois, pendente de regularização registral, não podendo representar um óbice à declaração da usucapião, uma vez que tal instituto representa uma das formas originárias de aquisição da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

propriedade, havendo um contato direto da pessoa com a coisa, sem qualquer intermediação pessoal.

4 - O registro da sentença que reconheceu o direito à propriedade, no Cartório de Registro de Imóveis, constitui efeito secundário da declaração de usucapião e não requisito prévio à sua configuração.

5 - Apelações desprovidas.

A agravante sustenta que a matéria discutida no recurso especial é eminentemente de direito, não havendo como ser aplicada a Súmula 7 do STJ ao caso. Argumenta que, enquanto durou o estado de indivisão do imóvel, não fluiu o prazo para a aquisição da propriedade por usucapião.

Não foi apresentada impugnação ao agravo, conforme certidão de fl. 694 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.128.813 - DF (2017/0166160-1)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora):

Não prospera o agravo.

O acórdão recorrido se manifestou de forma suficiente e motivada sobre o tema em discussão nos autos. Ademais, não está o órgão julgador obrigado a se pronunciar sobre todos os argumentos apontados pelas partes, a fim de expressar o seu convencimento. No caso em exame, o pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido.

Rejeito, portanto, a alegação de contrariedade aos arts. 489, 490, 1.022 a 1.024 do CPC.

O recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova. A agravante afirma que não foi cumprido o lapso temporal necessário para a usucapião, discutindo o termo inicial, que afirma ser o fim do condomínio *pro indiviso* que haveria com a Terracap, empresa pública. A respeito dessa premissa fática, porém, confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ fl. 448):

(...) apesar de a ré apelante insistir nas teses de que haveria condomínio "pro indiviso", e que a Terracap seria titular de 97,56% do imóvel, ficando o espólio de José Mariano da Rocha com 2,43% em frações não individualizadas, cumpre salientar que a recorrente não trouxe aos autos cópia da matrícula originária da Fazenda Brejo ou Torto, tampouco apresentou qualquer comprovação de que haveria registro imobiliário indicando expressamente que o condomínio se daria no percentual de 97,56% para a Terracap e de 2,43% ao particular, em terras indivisas. Ao contrário, como visto, os registros imobiliários indicados nos autos apontam frações de terras individualizadas e com confrontações bem delimitadas espacialmente.

Não há como afastar essas conclusões sem que se faça nova análise da matéria fático-probatória que apoia a fundamentação do acórdão recorrido, por isso foi aplicada ao caso a Súmula 7 do STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.
É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0166160-1 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 1.128.813 / DF**

Números Origem: 00003167020128070018 00021081320128070001 20120110021086 20120110021086AGS
20120110115760 21081320128070001 3167020128070018

PAUTA: 19/04/2018

JULGADO: 19/04/2018

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ATRIUM & TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANGELA CIGNACHI - DF018730
FLÁVIA NOGUEIRA DE SIQUEIRA CAMPOS E OUTRO(S) - DF020332
CARLOS EDUARDO GURGOLINO DE SOUZA - DF006938
NATÁLIA JANARA REGIS VALENTE OLIVEIRA - DF032556
AGRAVADO : ENOQUE PEREIRA DE SOUSA
ADVOGADO : CARLOS FREDERICO DE FARIA PEREIRA - DF015468

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ATRIUM & TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANGELA CIGNACHI - DF018730
FLÁVIA NOGUEIRA DE SIQUEIRA CAMPOS E OUTRO(S) - DF020332
CARLOS EDUARDO GURGOLINO DE SOUZA - DF006938
NATÁLIA JANARA REGIS VALENTE OLIVEIRA - DF032556
AGRAVADO : ENOQUE PEREIRA DE SOUSA
ADVOGADO : CARLOS FREDERICO DE FARIA PEREIRA - DF015468

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.