



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 338.273 - RS (2013/0136355-2)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **EDSON GARRASTAZU ALMEIDA**
ADVOGADOS : **GOMERCINDO LINS COITINHO E OUTRO(S)**
 LUCIANO ENGEL COITINHO
 LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : **LIONEL OLIVEIRA DA SILVA E OUTRO**
ADVOGADO : **NILTON FERREIRA GOMES**
INTERES. : **NILTON FERREIRA GOMES**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. REQUISITOS. REEXAME DE PROVA.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide (Súmula 7 do STJ).
2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 12 de novembro de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 338.273 - RS (2013/0136355-2)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão mediante a qual neguei provimento a agravo em recurso especial, por entender aplicável ao caso a Súmula 7 do STJ.

O agravante afirma não buscar o reexame de prova.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 338.273 - RS (2013/0136355-2)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): Não merece prosperar o recurso, devendo ser mantida a decisão agravada por seus jurídicos fundamentos, os quais são aqui adotados como razão de decidir (fls. 483/486):

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Edson Garrastazu Almeida com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal.

O acórdão recorrido, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, tem a seguinte ementa (e-STJ, fl. 377):

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO. MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA. DISCUSSÃO SOBRE O *ANIMUS DOMINI*. RECONHECIMENTO DA HIPÓTESE DE DETENÇÃO - ATO DE TOLERÂNCIA - E AFASTAMENTO COM BASE NA *SUPRESSIO*. MANUTENÇÃO DO JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MAJORADOS.

I. Reconhecida, no caso concreto, a relação de detenção dos pais da autora/sogros do autor em relação ao todo maior do imóvel de propriedade do réu, por serem servidores da posse.

II. Reconhecida, de outro lado, a relação de detenção dos autores com a área usucapienda, localizada dentro do todo maior do imóvel, por configuração de atos de tolerância por parte do funcionário do proprietário, já que este, desde que adquiriu a gleba, até lá foi uma única vez.

III. A tolerância, todavia, apesar de ser hipótese taxativa de detenção, vai afastada com base na situação fática gerada por longos anos. Aplicação da *supressio - verwirkung* - modalidade de abuso de direito, consequência do exercício de um direito subjetivo (no caso concreto, a contestação à posse *ad usucapionem* alegada pelos autores) após um longo prazo de inatividade e retardamento por parte de seu titular.

IV. Diversamente da detenção prevista no art. 1.198 do Código Civil (fâmulos da posse), a detenção da primeira parte do art. 1.208 daquele Diploma (atos de mera permissão ou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tolerância) é uma detenção interessada, tendo em vista que a pessoa procura extrair proveito próprio da coisa, satisfazendo os seus interesses econômicos imediatos. Tanto é assim no caso em exame que, no terreno usucapiendo, os autores construíram sua casa ao lado do galpão já existente e reformado, e, além disso, um salão de beleza onde trabalha a autora.

V. Tais fatores, somados ao preenchimento dos demais requisitos da usucapião extraordinária, e, principalmente, à inércia do proprietário de seu funcionário durante todo o período aquisitivo, inclusive depois dele, indicam um exercício tardio, pois nascido já estava um sentimento de confiança por arte dos autores, que acreditaram no não-exercício o direito por parte do proprietário.

VI. Nessa linha, fazendo-se uma análise crítica do art. 1.208 e aplicando-se uma visão sistemática do ordenamento jurídico, principalmente no que diz com a função social da propriedade, a legítima expectativa deverá ser preservada e, nesse passo, concedido o domínio aos demandantes, razão pela qual se mantém a sentença de procedência.

VII. Majoração dos honorários advocatícios, forte no §4º do art. 20 do Código de Processo Civil, observadas as alíneas do §3º do mesmo dispositivo.

RECURSO DO RÉU DESPROVIDO E RECURSO DO PATRONO DOS AUTORES PROVIDO. UNÂNIME.

O agravante alega violação dos arts. 1198 e 1208 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial.

Assim posta a questão, observo que o recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova. O agravante sustenta que estão ausentes os requisitos para o reconhecimento da usucapião, pois os autores da ação que visava à aquisição da propriedade eram meros fâmulos da posse e, nessa qualidade, apenas detinham o imóvel com a tolerância do proprietário. A respeito dessa premissa fática, porém, confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ fl. 386):

No exame dos autos, em especial alegações e provas, tenho que a posse exercida por Vera Regina Sonnemam da Silva e seu marido Lionel Oliveira da Silva, no período de 1991/1992, logo após o casamento e o curto espaço de tempo em que residiram fora, em imóvel locado, até a propositura da ação e,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

registre-se, até os dias de hoje, ganhou características de posse própria e com força suficiente para se opor erga omnes, inclusive ao próprio proprietário da área total à qual integra a fração de 460,54m² que compõe a moradia, o salão de beleza, o galpão que se destina ao lazer da família e pátio do entorno.

Explico.

Ainda que no passado remoto, há cerca de mais de 30 anos, os pais de Vera Regina, o casal Osvaldo e Maria Ordalina, se estabeleceram em área verde vizinha, em um lote ao que consta com 15 m x 30 m., situado para o lado do Beco dos Amigos, o fato é que desde aquela época - e isso a prova oral confirma - já também ocupavam parte da área que estava a seus cuidados, cercando o terreno com um todo, isto é, o pedaço de área verde e o pedaço do imóvel maior, hoje com 19.462,75m², conforme matrícula n. 100.414, conforme fl. 19 dos autos.

Não importa, para a solução da lide, investigar a causa remota dessa ocupação, se uma promessa por parte dos antigos proprietários de aquinhoar a então menina Vera Regina (depoimento de Maria Ordalina, fls. 190/193), se uma doação verbal ou ainda se decorrente de mera tolerância.

O fato é que praticamente na mesma época em que o demandado Edson adquiriu a propriedade (1991), o imóvel já estava cercado como um todo, integrando a fração de área verde e assim permanece quando meses depois os autores, recém casados, ali foram residir, construindo a morada e se instalando definitivamente, com animus próprio despregado da origem primeira, suficiente por si só a autorizar reconhecimento da propriedade, em especial com fundamento no art. 1.238, parágrafo único, do CCB, já que a ação foi proposta em 2008, restando como incontroverso o fato de que lá residem e criaram seu filho, nascido na mesma morada.

Esta circunstância de que a área usucapienda, com galpões posteriormente melhorados e reformados, já fora assimilada por ocasião da compra, como excludente do todo maior, ainda que no início a jovem filha do casal não estivesse desde logo morando nessa parte, isso porque estava terreno todo cercado integrando a posse do casal progenitor a autora.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Tanto é assim que nas duas ações possessórias promovidas pelo autor, com a presença de oficial de justiça para promover a reintegração reconhecida pela Justiça, não foi objeto específico do pedido e da retomada o pedaço ocupado pelo casal Vera Regina e Lionel.

Também em nada altera a situação absolutamente reconhecida de que tanto Maria Ordalina como seu falecido marido Osvaldo trabalharam para Edson e também para os proprietários anteriores. Objeto destas funções de guarda era a área maior, que alcança, com a redução decorrente das doações, quase 2 hectares e que permanece em estado baldio, como se pode ver pelo mapa Google, ainda hoje, dia 3 de junho, consultado por esta Revisora, sem qualquer alteração maior em relação aos mapas de fls. 83/84 dos autos. Na guarda e cuidados não se incluía o espaço que a família já ocupava e que a partir dos anos de 1991/1992 passou a ser exclusivamente ocupada pelo casal autor, com características de posse própria, sem qualquer vinculação com sua origem mais remota, que apenas quando muito, vinculou os pais de Vera Regina.

Há, na história do imóvel dois momentos distintos e e ambos sempre houve passividade por quem quer que fosse: estranhos, proprietários, prepostos dos proprietários.

Afastar essas conclusões é inviável em recurso especial, consoante dispõe a Súmula 7 do STJ.

O dissídio jurisprudencial não ficou caracterizado, pois não destacadas as circunstâncias que assemelhassem os casos confrontados, o que, diante da incidência do enunciado citado, seria mesmo inviável.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Publique-se.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0136355-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 338.273 / RS**

Números Origem: 00110802745141 10802745141 27451416920088216001 3638450620128217000
70045941564 70050572536 70051560589

EM MESA

JULGADO: 12/11/2013

Relatora

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EDSON GARRASTAZU ALMEIDA
ADVOGADO : GOMERCINDO LINS COITINHO E OUTRO(S)
ADVOGADOS : LUCIANO ENGEL COITINHO
LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : LIONEL OLIVEIRA DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : NILTON FERREIRA GOMES
INTERES. : NILTON FERREIRA GOMES

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : EDSON GARRASTAZU ALMEIDA
ADVOGADOS : GOMERCINDO LINS COITINHO E OUTRO(S)
LUCIANO ENGEL COITINHO
LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : LIONEL OLIVEIRA DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : NILTON FERREIRA GOMES
INTERES. : NILTON FERREIRA GOMES

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 regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.