



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.524.853 - RS (2015/0083232-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : LUIZ CARLOS SANTAFE BERNARDO
AGRAVANTE : FRANCIS NESSI MAURER BERNARDO
ADVOGADOS : ALEXANDRE DORNELLES BARRIOS E OUTRO(S) - RS032496
RAFAEL AZEVEDO GOMES - RS051264
AGRAVADO : ÊNIO AVELINE MOREIRA DA ROCHE - SUCESSÃO
REPR. POR : ANDRE LARROSA AVELINE DA ROCHA
REPR. POR : NEY ANTONIO LARROSA AVELINE ROCHA
REPR. POR : ENI LARROSA AVELINE DA ROCHA
ADVOGADO : SHANA DORA GOMES E OUTRO(S) - RS073641
INTERES. : AVELINE, MOREIRA PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : ROBERTO PORTO FARINON E OUTRO(S) - RS007078

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. **1.** ALEGAÇÃO DE *ANIMUS DOMINI*. NECESSIDADE DE REVISÃO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. **2.** AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, analisando o conjunto fático-probatório dos autos, asseverou que os insurgentes não exerciam a posse com *animus domini*, bem como que o contrato de locação abrangia todo o imóvel. Assim, para que se possa rever tal entendimento e concluir pela violação do dispositivo legal indicado, seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório da causa, medida defesa em âmbito de recurso especial, por incidir a Súmula n. 7 do STJ.

2. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 14 de março de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.524.853 - RS (2015/0083232-9)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por Luiz Carlos Santafé Bernardo e outra (e-STJ, fls. 984-987) contra decisão que negou provimento ao recurso especial, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 977-980):

Trata-se de recurso especial interposto por Luiz Carlos Santafé Bernardo e Francis Nessi Maurer, com base no art. 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul assim ementado (e-STJ, fl. 880):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). POSSE POR MERA TOLERÂNCIA DO SÓCIO-LOCATÁRIO. NÃO DEMONSTRAÇÃO DA TRANSMUTAÇÃO DA NATUREZA DA POSSE. REQUISITOS DA USUCAPIÃO NÃO IMPLEMENTADOS. Não basta mera asserção que a ocupação do imóvel tenha sido por longo tempo e isso inverteu a natureza da posse, porquanto a parte autora deixara de comprovar em prova escorreita e indubitosa que transmutara a natureza da posse inicial. Os requisitos do artigo 1.238 do Código Civil, não estão demonstrados na medida em que sequer comprovada a transmutação da natureza da posse, ou seja, de mera permissão/comodato de exercício para ocupação com *animus domini*.

APELO DESPROVIDO.

Opostos embargos de declaração (e-STJ, fls. 908-917), foram rejeitados (e-STJ, fls. 920-925).

Nas razões do apelo extremo (e-STJ, 931-943), os recorrentes apontam ofensa ao art. 1.238 do Código Civil.

Sustentam, em síntese que, "o contrato de locação - que deu esteio ao entendimento de ausência de *animus domini* porque permissionário do referido contrato - foi entabulado com terceira pessoa, pessoa estranha à relação processual" (e-STJ, fl. 936).

Defendem existir um erro de interpretação do aresto impugnado, "porquanto estendeu aos recorrentes efeitos do contrato de locação que sequer conheciam, faziam e/ou fazem parte. E o que é pior instrumento que tinha como objeto área de terra diversa daquela que se pretende usucapir. Embora as áreas fossem do mesmo proprietário e contíguas/lindeira, o certo é que são diversas (seja na forma, tamanho, localização e modo de ocupação)" (e-STJ, fl. 936).

Alegam ser incontroverso que, "mesmo sendo notificados da existência do contrato de locação entre recorrido e terceiro, opuseram-se à posse do proprietário, inequivocadamente deve ser reconhecido que exerciam a posse como se donos fossem" (e-STJ, fls.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

941-942)

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 946)

Admitido o processamento do recurso na origem (e-STJ, fls.949-969), ascenderam os autos a esta Corte.

Brevemente relatado, decido.

O Tribunal de origem, analisando o conjunto fático-probatório dos autos, asseverou que os ora recorrentes não exerciam a posse com *animus domini*, bem como que o contrato de locação abrangia todo o imóvel (e-STJ, fl. 898):

No contexto comprobatório restou demonstrado que os autores efetivamente não exerciam a posse com *animus domini*, mas em razão de contrato de locação comercial (fls. 33/34), firmado pelo seu sócio Arnaldo Marcelo, circunstância devidamente apurada nos autos (depoimento da testemunha Antonio Barreto – fl. 544). Ressalte-se que o contrato de locação abrangia todo imóvel, já que há apenas uma entrada de veículos (fls. 571/572), necessária para atingir os fundos do terreno onde está localizado o galpão (fls. 560/566).

A par disso, para que se possa rever tal entendimento e concluir pela violação do dispositivo legal indicado, seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório da causa, medida defesa em âmbito de recurso especial, por incidir a Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido:

[...]

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Nas razões do agravo interno, os insurgentes alegam que “os movimentos do proprietário teriam sido dirigidos contra um terceiro (o locatário), e não contra os ora agravantes, o que, no mínimo, torna discutível a efetiva existência de “atos que inequivocamente manifestem a intenção do proprietário de reaver o bem”, ao menos em face dos ora agravantes, até porque, pelo que se vislumbra, não teria havido demanda interposta diretamente contra os agravantes” (e-STJ, fl. 985).

Alegam os agravantes que houve um erro de interpretação no acórdão recorrido, pois a Corte local estendeu a eles os efeitos do contrato de locação, que não conheciam.

Defendem que o instrumento locatício descreve área diversa daquela que é objeto da usucupação.

Ponderam não ser o caso de aplicação da Súmula 7 do STJ.

Requerem a reconsideração da decisão agravada ou a submissão do inconformismo ao Órgão Colegiado.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Impugnação às fls. 991-1.001 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.524.853 - RS (2015/0083232-9)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

De fato, a pretensão dos ora agravantes encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

O Tribunal de origem, analisando o conjunto fático-probatório dos autos, asseverou que os ora recorrentes não exerciam a posse com *animus domini*, bem como que o contrato de locação abrangia todo o imóvel (e-STJ, fl. 898):

No contexto comprobatório restou demonstrado que os autores efetivamente não exerciam a posse com *animus domini*, mas em razão de contrato de locação comercial (fls. 33/34), firmado pelo seu sócio Arnaldo Marcelo, circunstância devidamente apurada nos autos (depoimento da testemunha Antonio Barreto – fl. 544).

Ressalte-se que o contrato de locação abrangia todo imóvel, já que há apenas uma entrada de veículos (fls. 571/572), necessária para atingir os fundos do terreno onde está localizado o galpão (fls. 560/566).

Frise-se que a Corte originária, após inspeção judicial, considerou ter ocorrido uma “maquiagem” no imóvel, a fim de tentar demonstrar o *animus domini*, elemento necessário para a caracterização da usucapião extraordinária. Ademais, o Tribunal *a quo* consignou que os ora recorrentes sabiam da relação locatícia entre o recorrido e terceiro, passando a exercer, assim, mera detenção sobre o bem, uma vez que ingressara no imóvel por ato de tolerância do locatário (terceiro – e-STJ, fls. 886 e 892):

Contudo, já que iniciamos por questões incontroversas, gostaria de descrever que após designada inspeção judicial na área usucapienda em audiência de instrução de julgamento, ficou patente ter sido ela “maquiada”, ou seja, devido ao tempo da designação, 10 de abril de 2010, até sua realização, 12 de abril de 2010, deu tempo de os autores fazerem algumas alterações da situação de fato, mostrando limpezas e demonstração de que havia obras de conservação e manutenção, porque se tivessem deixado como estava (e certamente estava “tapera”), não haveria como demonstrar que a utilizavam deles era como se proprietários fossem, como exige o único requisito para a usucapião extraordinária com a finalidade de demonstrar que ela vinha sendo utilizada pelos autores.

[...]

Na fl. 521 o autor, após exercício de interrogatório do Juiz, afirmo que Arnaldo deixou ele passar a morar na casa, que agora pretende usucapir. Luiz Carlos confessou que Arnaldo tinha contrato de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

locação, e, com a concordância do locatário de ele ir morar na casa, a posse exercida por ele não era como se dono fosse, mas era mero ato de tolerância e autorização do locatário. Extinta a locação, com o despejo, a posse de Luis passa a ser ilegal, injusta e de má-fé.

Desta feita, é patente a ausência dos requisitos ensejadores da usucapião. Registre-se que a pretensão dos ora agravantes somente poderia ser acolhida se houvesse reanálise de todo o conjunto fático-probatório dos autos. Entretanto tal medida é interdita segundo a orientação sumular n. 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. NÃO COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS LEGAIS. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Para que haja o reconhecimento da usucapião, a parte deve provar o cumprimento dos requisitos legais, dentre eles, que exerce a posse por si mesma, de forma exclusiva e com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem nenhuma oposição dos demais proprietários, circunstâncias inocorrentes no caso.

2. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 470.275/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 21/11/2014)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. ANIMUS DOMINI. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

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

2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o recorrente ocupou o imóvel sem animus domini. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.

3. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp 726.772/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2015, DJe 15/09/2015)

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO DE GAVETA. ANIMUS DOMINI NÃO CONFIGURADO. POSSE MANSA E PACÍFICA. DEBATE. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Pretensão dos recorrentes de usucapir imóvel adquirido por meio de cessão de direitos e obrigações decorrentes de contrato de mútuo de imóvel originariamente financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação com incidência de hipoteca sobre o bem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Para a configuração da usucapião extraordinária é necessária a comprovação simultânea de todos os elementos caracterizadores do instituto, constantes no art. 1.238 do Código Civil, especialmente o animus domini, condição subjetiva e abstrata que se refere à intenção de ter a coisa como sua.

3. A posse decorrente de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por ser incompatível com o animus domini, em regra, não ampara a pretensão à aquisição por usucapião.

4. A análise da existência de posse mansa e pacífica demandaria o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido. (REsp 1501272/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/05/2015, DJe 15/05/2015)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O Tribunal a quo, cotejando o acervo fático-probatório, concluiu não ter ficado comprovado o animus domini da autora. Entendimento diverso por meio do especial demandaria o revolvimento do contexto probatório, atraindo a incidência da Súmula nº 7 desta Corte.

2. Agravo regimental não provido. (AgRg nos EDcl no AREsp 494.871/RS, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/10/2014, DJe 03/11/2014)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO NÃO RECONHECIDO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Rever as conclusões do tribunal de origem, que afastou a existência de usucapião, encontra óbice insuperável na Súmula nº 7/STJ. Precedentes.

2. Os agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, o qual se mantém por seus próprios fundamentos.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 604.716/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/11/2012, DJe 06/12/2012)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0083232-9 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.524.853 / RS** **AgInt no**

Números Origem: 00105927420158217000 00110702945653 0053208740 02218599320148217000
110702945653 29456513520078216001 70060292968 70062409263 70063252142

PAUTA: 14/03/2017

JULGADO: 14/03/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **CARLOS ALBERTO CARVALHO VILHENA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LUIZ CARLOS SANTAFE BERNARDO
RECORRENTE	: FRANCIS NESSI MAURER BERNARDO
ADVOGADOS	: ALEXANDRE DORNELLES BARRIOS E OUTRO(S) - RS032496 RAFAEL AZEVEDO GOMES - RS051264
RECORRIDO	: ÊNIO AVELINE MOREIRA DA ROCHE - SUCESSÃO
REPR. POR	: ANDRE LARROSA AVELINE DA ROCHA
REPR. POR	: NEY ANTONIO LARROSA AVELINE ROCHA
REPR. POR	: ENI LARROSA AVELINE DA ROCHA
ADVOGADO	: SHANA DORA GOMES E OUTRO(S) - RS073641
INTERES.	: AVELINE, MOREIRA PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	: ROBERTO PORTO FARINON E OUTRO(S) - RS007078

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: LUIZ CARLOS SANTAFE BERNARDO
AGRAVANTE	: FRANCIS NESSI MAURER BERNARDO
ADVOGADOS	: ALEXANDRE DORNELLES BARRIOS E OUTRO(S) - RS032496 RAFAEL AZEVEDO GOMES - RS051264
AGRAVADO	: ÊNIO AVELINE MOREIRA DA ROCHE - SUCESSÃO
REPR. POR	: ANDRE LARROSA AVELINE DA ROCHA
REPR. POR	: NEY ANTONIO LARROSA AVELINE ROCHA
REPR. POR	: ENI LARROSA AVELINE DA ROCHA
ADVOGADO	: SHANA DORA GOMES E OUTRO(S) - RS073641
INTERES.	: AVELINE, MOREIRA PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	: ROBERTO PORTO FARINON E OUTRO(S) - RS007078



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.