



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 228.208 - PR (2012/0189131-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : PARANA CLUBE
ADVOGADOS : ANDRÉ LUÍS TISI RIBEIRO E OUTRO(S)
JULIANO FRANÇA TETTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSÉ LUIZ DA CRUZ E OUTRO
ADVOGADO : MARCOS HENRIQUE M PEREIRA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. TRANSFERÊNCIA CONTRATUAL DA POSSE. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVA.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática da lide (Súmulas 5 e 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), 15 de maio de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 228.208 - PR (2012/0189131-7)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por Paraná Clube contra decisão mediante a qual neguei provimento a agravo em recurso especial por entender aplicáveis ao caso as Súmulas 5 e 7 do STJ.

O agravante sustenta não buscar nova interpretação de cláusulas contratuais nem o reexame de prova. Argumenta que, no recurso especial, ficaram evidenciados o dissídio jurisprudencial e a ausência de comprovação da posse dos agravados para a aquisição da propriedade pela usucapião.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 228.208 - PR (2012/0189131-7)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): O recurso não merece prosperar, devendo ser mantida a decisão agravada por seus jurídicos fundamentos, os quais são aqui adotados como razão de decidir (e-STJ fls. 550/551):

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Paraná Clube com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal.

O acórdão recorrido, do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, tem a seguinte ementa (e-STJ, fl. 386):

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ORDINÁRIO. JUSTO TÍTULO. BOA-FÉ. MATÉRIA INCONTROVERSA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. QUITAÇÃO. TRANSFERÊNCIA DA POSSE. OCORRÊNCIA. ENTREGA DA ESCRITURA. DESCUMPRIMENTO. POSSE FÍSICA. INEXISTÊNCIA. ÁREA DE MATA NATIVA. PROJETO DE LOTEAMENTO. NÃO APROVADO PELO MUNICÍPIO. POSSE VIRTUAL. COMPROVAÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

O agravante alega violação do arts. 551 do Código Civil de 1916. Sustenta que o exercício incontestado e ininterrupto da posse dos agravados sobre o imóvel em litígio não foi demonstrado. Argumenta que, por isso, a usucapião não poderia ter sido declarada.

Assim posta a questão, verifico que o recurso especial não poderia ser acolhido sem o reexame de cláusulas contratuais e de prova, pois somente com essas poder-se-ia concluir algo acerca da posse. Do acórdão recorrido consta o seguinte (e-STJ fl. 387):

Por meio do contrato (cláusula décima terceira), o apelante obrigou-se a outorgar a competente escritura definitiva do lote ao promitente comprador após a comprovação da quitação integral do preço.

Verifica-se que os apelados adimpliram com suas obrigações, quitando integralmente o preço, conforme comprova as notas promissórias de fí. 188/189.

Ocorre que apesar da quitação, o apelante ficou-se inerte, descumprindo as obrigações contratadas, acarretando ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ajuizamento da presente demanda.

(...)

No tocante à posse, foi ela demonstrada.

Pela leitura dos autos, observa-se que o apelante passou a posse do terreno aos apelados, desde a assinatura do contrato, permitindo, inclusive, construções e benfeitorias que obedecessem ao planejamento urbano. A cláusula quarta do contrato assim dispõe:

"A Proprietária desde já dá a posse precária do terreno ao(s) COMPRADOR(ES) que poderá(ão) fazer no(s) referido(s) lote(s) as construções e benfeitorias que bem entender(em), desde que obedeça(m) o que preceitua(m) o código de Postura Municipal; porém todos os direitos dominiais só serão transferidos ao(s) COMPRADOR (ES) quando este(s) houver(em) pago integralmente o valor estipulado neste Compromisso de Compra e venda, e assim como qualquer outro débito que decorra deste Contrato, isto é; o(s) COMPRADOR(ES) desde esta data poderá(ão) ocupar o(s) terreno(s) objeto(s) deste Contrato, possuindo(s) porém em nome da PROPRIETÁRIA até que seja lavrada Escritura definitiva de venda."

Ocorre, todavia, que pelas informações contidas no laudo pericial (fls. 234/258), até o presente momento não houve implantação física do loteamento Colorado, pois inexistente aprovação pelo Município de projeto, conforme consulta efetuada nos escritórios de registro de imóveis e na Prefeitura de Guaratuba.

Ademais, o perito afirma ainda que, "(...)referida gleba consta localizada em região do Município ainda hoje coberta por vegetação nativa (...)",e continua o experto, "nesta linha, pode-se concluir que as plantas e memórias de fls. 08/09 e 179/180 dos autos demonstram situação virtual Ainda, extrai-se da prova testemunhal (fls. 142/143) que os apelados mantêm o terreno com a mata nativa, pois proibido seu corte, salvo autorização específica, e que estes mantêm vigília junto a área para exercerem fiscalização periodicamente.

Aplicam-se ao caso, portanto, as Súmula 5 e 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A revisão das conclusões do acórdão recorrido, portanto, é inviável em recurso especial, por isso aplicados os entendimentos consolidados nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0189131-7 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 228.208 / PR

Números Origem: 201000317263 3621992 36292 3637719928160088 7417707 741770701 741770702

EM MESA

JULGADO: 15/05/2014

Relatora

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PARANA CLUBE
ADVOGADOS : JULIANO FRANÇA TETTO E OUTRO(S)
ANDRÉ LUÍS TISI RIBEIRO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSÉ LUIZ DA CRUZ E OUTRO
ADVOGADO : MARCOS HENRIQUE M PEREIRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : PARANA CLUBE
ADVOGADOS : JULIANO FRANÇA TETTO E OUTRO(S)
ANDRÉ LUÍS TISI RIBEIRO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOSÉ LUIZ DA CRUZ E OUTRO
ADVOGADO : MARCOS HENRIQUE M PEREIRA 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 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.