



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1957749 - SP (2021/0278056-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ANGELO AURELIO MOTA
ADVOGADOS : ANDRE REATTO CHEDE - SP151176
JOSÉ CRISTÓBAL AGUIRRE LOBATO - SP208395
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIOS MARGARIDAS E OUTROS
ADVOGADO : DANILO DA COSTA RAMOS - SP296226
INTERES. : COMPANHIA SAAD DO BRASIL
INTERES. : CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA
INTERES. : FELICIO JOSE SAD
INTERES. : ANIZ JOSE SAAD
ADVOGADO : WELESSON JOSÉ REUTERS DE FREITAS - CURADOR ESPECIAL
- SP160641

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ARTIGO 63, § 3º, DA LEI Nº 4.591/1964. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. CONDOMÍNIO. POSSE. USUCAPIÃO. LEGITIMIDADE. SÚMULA Nº 83/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.
3. A consonância entre o acórdão recorrido e o entendimento do Superior Tribunal de Justiça atrai o disposto na Súmula nº 83/STJ.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 03 de outubro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1957749 - SP (2021/0278056-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ANGELO AURELIO MOTA
ADVOGADOS : ANDRE REATTO CHEDE - SP151176
JOSÉ CRISTÓBAL AGUIRRE LOBATO - SP208395
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIOS MARGARIDAS E OUTROS
ADVOGADO : DANILO DA COSTA RAMOS - SP296226
INTERES. : COMPANHIA SAAD DO BRASIL
INTERES. : CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA
INTERES. : FELICIO JOSE SAD
INTERES. : ANIZ JOSE SAAD
ADVOGADO : WELESSON JOSÉ REUTERS DE FREITAS - CURADOR ESPECIAL
- SP160641

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ARTIGO 63, § 3º, DA LEI Nº 4.591/1964. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. CONDOMÍNIO. POSSE. USUCAPIÃO. LEGITIMIDADE. SÚMULA Nº 83/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.
3. A consonância entre o acórdão recorrido e o entendimento do Superior Tribunal de Justiça atrai o disposto na Súmula nº 83/STJ.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ÂNGELO AURÉLIO MOTA contra a decisão que conheceu parcialmente do recurso especial para, nessa extensão, negar-lhe provimento (e-STJ fls. 653/655).

Naquela oportunidade, decidiu-se do seguinte modo:

- (i) incidência da Súmula nº 211/STJ em virtude da ausência de prequestionamento do artigo 63, § 3º, da Lei nº 4.591/1964, e
- (ii) conformidade entre a decisão do tribunal local e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao entender que o condomínio edilício possui legitimidade para ajuizar ação de usucapião.

Em suas razões (e-STJ fls. 658/675), o agravante sustenta o prequestionamento implícito dos artigos apontados como violados, tendo em vista que

"(...)

A matéria envolvendo a capacidade para usucapir (logo, artigo 1º, Código Civil) e a questão da assembleia condominial com autorização específica (logo, artigo 63, §3º, da Lei n. 4.591/1964) foi efetivamente revolvida pelas instâncias ordinárias, o ponto ou os pontos, foram objeto de debate, isso é indubitoso" (e-STJ fl. 666).

Afirma que o prequestionamento não equivale à citação nominal do dispositivo legal malferido.

Alega que o precedente apontado para comprovar a divergência jurisprudencial não se amolda ao caso dos autos, pois se refere à área comum, e não a uma unidade condominial.

Defende a necessidade de se conferir credibilidade ao sistema de leilão judicial.

Ao final, requer o provimento do recurso.

Devidamente intimada, a parte contrária não apresentou impugnação (e-STJ fl. 680).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Para melhor compreensão da controvérsia, oportuno um breve resumo dos fatos.

Cuida-se, na origem, de ação de usucapião extraordinária ajuizada por Condomínio Edifício Margaridas afirmando que exerce a posse mansa e pacífica do imóvel há mais de 20 (vinte) anos.

O ora agravante manifestou-se nos autos para informar a arrematação do bem nos autos de reclamação trabalhista.

O magistrado de piso julgou o pedido procedente, com base nos seguintes fundamentos:

"(...) os documentos acostados aos autos atestam o fato de que a parte autora efetivamente mantém a posse de forma ininterrupta por si sem oposição, por mais de vinte anos. Observe-se, neste ponto, que com a exordial foram juntados comprovantes de pagamento de IPTU referentes aos anos de 1985 a 2010.

Ademais, as informações colhidas pelo Sr. Perito durante a elaboração do Laudo Pericial corroboraram a versão de que a parte autora efetivamente mantém a posse de forma ininterrupta por si só e sem oposição, por mais de vinte anos.

Diante da natureza da Usucapião em testilha, não são examinados o justo título e a boa fé, dada a presunção legal instituída pelo art. 550 do Código Civil, vigente à época. Basta ao prescribente provar o exercício da posse sobre a coisa, por mais de vinte anos, para que se torne proprietário.

No mais, conquanto tenha o arrematante obtido a propriedade do bem, certo é que, antes mesmo da penhora do imóvel usucapiendo (fls. 196), já estava configurada a prescrição aquisitiva em favor do autor.

Em outras palavras, a penhora que decorreu de ação ajuizada perante a Justiça do, Trabalho, ocorreu somente em 2012 (fls. 196), ou seja, quando o autor já estava na posse do imóvel há, pelo menos, 20 anos" (e-STJ fl. 417).

O tribunal estadual, por sua vez, manteve o entendimento proferido na sentença a partir das seguintes premissas:

- (i) o imóvel foi objeto de compromisso firmado entre o condomínio e a proprietária registral;
- (ii) a legitimidade do condomínio está lastreada no fato de a demanda versar acerca de bem comum, não privativo;
- (iii) o condomínio pode ser titular de direitos e obrigações, embora não possua personalidade jurídica;
- (iv) a deliberação assemblear para autorizar o condomínio a ingressar com ação de usucapião de área comum é desnecessária;
- (v) os documentos encartados nos autos e o laudo pericial demonstram a posse mansa e pacífica da administração do condomínio sobre o imóvel há mais de 20 (vinte) anos;
- (vi) a penhora do imóvel ocorreu em 2012, muito após o autor/agravado ter adquirido sua posse pela usucapião, e
- (vii) o agravante teve a chance de prever o risco do negócio, pois, antes da arrematação, o condomínio requereu junto à Vara Trabalhista a suspensão do leilão em virtude do curso da presente demanda.

O acórdão restou assim ementado:

"Usucapião extraordinária. Demanda proposta por condomínio. Imóvel utilizado pela administração. Cabimento. Defesa dos interesses comuns dos condôminos. Legitimação extraordinária. Condomínio que, embora a lei não lhe atribua personalidade jurídica, pode ser titular de direitos e obrigações. Posse mansa e longa há mais de vinte anos demonstrada. Questão prejudicial suscitada nos autos em que se deu a arrematação. Possibilidade de verificação do risco do negócio. Procedência da ação mantida. Recurso improvido" (e-STJ fl. 531).

Irresignado, o agravante interpôs recurso especial apontando violação dos artigos 1º do Código Civil e 63, § 3º, da Lei nº 4.591/1964 e divergência jurisprudencial.

Conforme consta na decisão atacada, o recurso não foi conhecido em relação ao artigo 63, § 3º, da Lei nº 4.591/1964 por ausência de prequestionamento.

De fato, a discussão nos autos tem por escopo verificar a possibilidade de o condomínio ingressar com ação de usucapião sobre imóvel, e o dispositivo legal apontado se refere à necessidade de deliberação assemblear no caso de o condomínio, exercendo o direito de preferência, pretender a adjudicação de imóvel após a realização do leilão final, situação não retratada nos presentes autos.

Desse modo, incide na espécie a Súmula nº 211/STJ.

Registra-se que, embora opostos embargos de declaração, o agravante

deixou de indicar, nas razões do apelo nobre, ofensa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AFRONTA AO ART. 591 DO CÓDIGO CIVIL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. ADMISSÃO DE PREQUESTIONAMENTO FICTO. NECESSIDADE DE INDICAÇÃO DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO NCPC. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Esta Corte de Justiça, ao interpretar o art. 1.025 do Código de Processo Civil de 2015, concluiu que 'a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei' (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe de 10/04/2017).

(...)

4. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 1.369.160/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe 16/12/2021).

No mais, no tocante ao artigo 1º do Código Civil e ao dissídio jurisprudencial, restou assentado na decisão atacada que o aresto recorrido, ao conferir legitimidade ao condomínio para ingressar com ação de usucapião, decidiu em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior.

Nesse sentido:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. CONDOMÍNIO. POSSE. USUCAPIÃO. POSSIBILIDADE. TRIBUNAL A QUO CONCLUIU PELA PRECARIÉDADE DA POSSE ORIGINÁRIA. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. MERA PERMISSÃO DOS COPROPRIETÁRIOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. 'O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários' (REsp 668.131/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/8/2010, DJe de 14/9/2010).

2. O Tribunal de origem, ao analisar os elementos informativos do processo, concluiu que a autora exercia posse precária e sem animus domini sobre o bem cujo reconhecimento de usucapião se buscava, uma vez que decorrente de atos de mera permissão dos demais coproprietários.

3. No caso, a pretensão de alterar esse entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 1.787.720/CE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 3/11/2021 - grifou-se).

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR CONDÔMINO SE HOUVER POSSE EXCLUSIVA.

1. O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse exclusiva com animus domini e sejam atendidos os requisitos legais do usucapião.

2. Agravo regimental provido" (AgRg no AREsp 22.114/GO, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, DJe 11/11/2013).

Outro não foi o entendimento do tribunal local, de modo que incide no caso a Súmula nº 83/STJ.

Desse modo, as razões do presente recurso são insuficientes para infirmar os fundamentos da decisão atacada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.957.749 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0278056-0

Número de Origem:

0048027-59.2010.8.26.0100

00480275920108260100

0048027592010826010010482010

0048027592010826010010482010167482010 1048/2010 16748/2010

Sessão Virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANGELO AURELIO MOTA

ADVOGADOS : ANDRE REATTO CHEDE - SP151176

JOSÉ CRISTÓBAL AGUÍRRE LOBATO - SP208395

RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIOS MARGARIDAS E OUTROS

ADVOGADO : DANILO DA COSTA RAMOS - SP296226

INTERES. : COMPANHIA SAAD DO BRASIL

INTERES. : CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA

INTERES. : FELICIO JOSE SAD

INTERES. : ANIZ JOSE SAAD

ADVOGADO : WELESSON JOSÉ REUTERS DE FREITAS - CURADOR ESPECIAL - SP160641

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO ORDINÁRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANGELO AURELIO MOTA

ADVOGADOS : ANDRE REATTO CHEDE - SP151176

JOSÉ CRISTÓBAL AGUÍRRE LOBATO - SP208395

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIOS MARGARIDAS E OUTROS

ADVOGADO : DANILO DA COSTA RAMOS - SP296226

INTERES. : COMPANHIA SAAD DO BRASIL

INTERES. : CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA

INTERES. : FELICIO JOSE SAD

INTERES. : ANIZ JOSE SAAD

ADVOGADO : WELESSON JOSÉ REUTERS DE FREITAS - CURADOR ESPECIAL - SP160641

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 04 de outubro de 2022