



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2031255 - SP (2021/0375378-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CASSIA REGINA ALVES
ADVOGADO : FERNANDO TOFFOLI DE OLIVEIRA - SP082072
AGRAVADO : CRUZ AZUL DE SÃO PAULO
ADVOGADO : MATILDE REGINA MARTINES COUTINHO - SP088494
AGRAVADO : ADRIANA MASSA E SILVA
OUTRO NOME : ADRIANA MASSA E SILVA DA COSTA
ADVOGADO : OSMAR DA COSTA SOBRINHO - SP050529
AGRAVADO : SAMANTHA APARECIDA RIEKIMANN LINDO
ADVOGADO : RODRIGO ROBERTO RUGGIERO - CURADOR ESPECIAL - SP222645

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. CONCLUSÃO NO SENTIDO DA AUSÊNCIA DE PROVA DE SUA OCORRÊNCIA. ENTENDIMENTO FUNDADO NA APRECIÇÃO DE FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão concluiu que as provas dos autos não demonstrariam a existência de usucapião, haja vista que a autora teria tido a posse direta do imóvel por meio de contrato de locação. Destarte, a segunda instância firmou que as teses autorais estariam em descompasso com a prova testemunhal e elementos probatórios constates no caderno processual.

2. Acerca da suposta ofensa ao art. 444 do CPC/2015, percebe-se do julgamento dos embargos de declaração a premissa no sentido de que provas oral e documental demonstrariam a existência de contrato de locação da unidade imobiliária.

3. As citadas ponderações e conclusão acerca da ausência de usucapião foram fundadas na apreciação fático-probatória e em termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

4. Agravo interno desprovido.

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 02/08/2022 a 08/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 08 de agosto de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2031255 - SP (2021/0375378-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CASSIA REGINA ALVES
ADVOGADO : FERNANDO TOFFOLI DE OLIVEIRA - SP082072
AGRAVADO : CRUZ AZUL DE SÃO PAULO
ADVOGADO : MATILDE REGINA MARTINES COUTINHO - SP088494
AGRAVADO : ADRIANA MASSA E SILVA
OUTRO NOME : ADRIANA MASSA E SILVA DA COSTA
ADVOGADO : OSMAR DA COSTA SOBRINHO - SP050529
AGRAVADO : SAMANTHA APARECIDA RIEKIMANN LINDO
ADVOGADO : RODRIGO ROBERTO RUGGIERO - CURADOR ESPECIAL - SP222645

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. CONCLUSÃO NO SENTIDO DA AUSÊNCIA DE PROVA DE SUA OCORRÊNCIA. ENTENDIMENTO FUNDADO NA APRECIÇÃO DE FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão concluiu que as provas dos autos não demonstrariam a existência de usucapião, haja vista que a autora teria tido a posse direta do imóvel por meio de contrato de locação. Destarte, a segunda instância firmou que as teses autorais estariam em descompasso com a prova testemunhal e elementos probatórios constates no caderno processual.

2. Acerca da suposta ofensa ao art. 444 do CPC/2015, percebe-se do julgamento dos embargos de declaração a premissa no sentido de que provas oral e documental demonstrariam a existência de contrato de locação da unidade imobiliária.

3. As citadas ponderações e conclusão acerca da ausência de usucapião foram fundadas na apreciação fático-probatória e em termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CÁSSIA REGINA ALVES contra a decisão desta relatoria de fls. 981-985 (e-STJ), que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

O apelo especial foi fundado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurgiu contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 812):

SENTENÇA. Nulidade Inocorrência. Preliminar afastada. USUCAPIÃO. Legitimidade do confrontante para se manifestar nos autos Posse de imóvel transmitido a título precário (locação) - Alteração do comportamento fático sobre o bem não identificado á "Animus domini" não comprovado. Ação VI improcedente. Sentença mantida Recurso § 4 improvido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 828-830).

No recurso especial, a recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 1.240 do CC; 333, II, do CPC/1973; e 444 do CPC/2015.

Esclareceu que se opôs ao acórdão que não reconheceu a existência de usucapião. Afirmou que o julgado admitiu prova testemunhal sem começo de prova escrita provinda da parte contrária, que deveria ser juntada aos autos para comprovar a existência do contrato de locação, o que evidencia a ofensa aos arts. 333, II, do CPC/1973 e 444 do CPC/2015 – desrespeito ao ônus da prova.

Isso porque o julgado admitiu "a existência de negócio jurídico através de prova testemunhal exclusiva, prestada [por] testemunha que criou o documento de fls. 254/260, para produzir prova a favor da parte ré, sem apresentar começo de prova por escrito emanado pela parte autora" (e-STJ, fl. 847).

Arguiu que a pretensão está devidamente demonstrada, não só porque a usucapião *pro moradia* dispensa justo título e boa-fé, mas também porque todos os requisitos legais estão presentes para legitimar a posse da autora. Nesse sentido, ponderou que o prazo da posse superior a 5 (cinco) anos não foi discutido nos autos e a insurgente não é proprietária de outro imóvel urbano ou rural onde possa morar. Logo, preenchidos os pressupostos do art. 1.240 do CC.

Requeru o desentranhamento de petições dos confrontantes que exorbitariam o mérito discutido na causa e o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 833-851).

Inadmitido o apelo especial, foi interposto agravo em recurso especial, o qual foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 981-985).

Contra esse *decisum* protocola a insurgente agravo interno. Reforça a fundamentação do recurso especial acima sumariada. Argui a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ. Pontua que não há discussão probatória, pois se trata de matéria incontroversa decorrente da aplicação do art. 374 do CPC/2015 – ônus da prova.

Destaca que o acórdão não traz nenhuma menção à inércia dos proprietários quanto à defesa de sua posse ou propriedade, na medida em que nunca vieram a interpor medida judicial contra a ora agravante. Pugna pelo provimento deste agravo interno (e-STJ, fls. 989-999).

Contraminuta apresentada vindicando a manutenção da decisão e a fixação de multa em desfavor da insurgente (e-STJ, fls. 1.002-1.008).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando a controvérsia, não se observam razões para o provimento deste agravo interno.

Com efeito, o acórdão concluiu que as provas dos autos não demonstrariam a existência de usucapião, haja vista que a autora teria tido a posse direta do imóvel por meio de contrato de locação. Destarte, a segunda instância firmou que as teses autorais estariam em descompasso com a prova testemunhal e elementos probatórios constates no caderno processual.

Veja-se (e-STJ, fls. 813-815):

[...]

Não é o caso dos autos com relação ao imóvel descrito na matrícula de fls. 16, cuja posse foi transmitida à autora, ora apelante, a título precário, por locação. Neste sentido são os depoimentos obtidos em audiência de instrução e julgamento.

Como observado pela Juíza de Direito, "Encerrada a instrução processual, constatou-se que a autora ingressou no imóvel na qualidade de locatária, restando acertado que os aluguéis iniciais não seriam cobrados em razão das benfeitorias que realizaria no bem. A condição foi aceita por todos e intermediada pela testemunha Djulian, a qual esclareceu que, em razão da condição financeira da autora, foi aceita referida proposta. Os contestastes acostaram aos autos os documentos de fls. 2541260, os quais, embora se tratem de relatórios apresentados pelo administrador do imóvel usucapiendo ao então proprietário, configuram indícios da locação do bem em período, coincidente ao indicado na exordial, o que foi ratificado por meio da oitiva do autor dos documentos em questão, Dr. Djulian Cavarzere dos Santos, sob o crivo do contraditório. Referida testemunha, de forma firme e convincente, confirmou que administrava o imóvel. E em questão com a ajuda de seu genitor, Ariosvaldo, o qual locou o imóvel à requerente, restando acordado que estafaria benfeitorias no imóvel usucapiendo, cujos valores seriam abatidos do valor da locação do bem. Foi feito contrato de locação-escrito, dando-se uma cópia à autora e uma ao então proprietário do imóvel, Sr. Luiz. O contrato de administração do bem foi rescindido. Contudo, foi, posteriormente, procurado pelo Sr. Luiz, que pediu sua intervenção junto à autora para recebimento dos aluguéis do imóvel usucapiendo. Ratificou,

finalmente, que o ingresso da demandante no imóvel usucapiendo se deu por meio de locação. Não se afigura, de outro lado, verossímil a versão apresentada pela autora de que ingressou no imóvel em razão de contrato compra e venda verbal. Em seu depoimento pessoal, sustentou a requerente que acertou com uma pessoa conhecida por "Ariosvaldo" suposto responsável pelo imóvel, a venda parcelada do bem pela importância de R\$ 75.000, 00, sendo que chegou a arcar com o pagamento de duas parcelas de R\$ 500,00, em dinheiro, após o que ficou sabendo do óbito de referido senhor. Informou que não foi feito qualquer contrato escrito e não conhecia "Ariosvaldo" anteriormente. Referida alegação, além de incrível, veio isolada nos autos pelo mais da prova colhida durante a instrução processual. Referida versão não foi corroborada por qualquer espécie de prova, quer documental, quer oral. Ademais, não é plausível que a autora tenha adquirido verbalmente um bem imóvel por R\$ 75.000, 00 em parcelas de R\$ 500, 00 com pessoa que sequer a conhecia" (fls. 611/612).

Com efeito, nada indica a aquisição do imóvel por contrato verbal. O relato da apelante neste sentido apresenta narrativa absolutamente desorientada, além de estar distanciado dos demais testemunhos e elementos constantes dos autos.

Acrescente-se que Adriana confirmou que a apelante seria apenas locatária do imóvel, ocupando-o há muitos anos, sem nenhuma oposição até oferecer-lhe para aquisição preferencial. Afirmou, ainda, que algum tempo depois de entrar na posse da casa como locatária, a apelante teria solicitado à sua mãe, proprietária do bem à época dos fatos, que deixasse de pagar os aluguéis, o que teria sido por ela aceito em sensibilização às condições financeiras relatadas pela apelante.

Conclui-se, assim, que, se alteração do comportamento fático sobre o bem houve, deu-se de locação para empréstimo.

O fato de a recorrente arcar com os tributos e encargos incidentes sobre o imóvel não aponta por si só oposição inequívoca ao direito de propriedade, derivando tão somente dos deveres anexos ao uso do bem.

Salta aos olhos, ademais, que as benfeitorias realizadas no imóvel ocorreram de forma significativa somente após o ajuizamento da ação de usucapião (cf. fls. 24/31 e 367/372), não podendo ser valoradas como indicativo de posse "ad usucapionem" desde 2001.

Ocorre que, "Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida" (art. 1203, do Código Civil).

Em suma, não se vislumbra mudança ostensiva do comportamento fático a alterar a causa inicial da posse. Por qualquer ângulo que se analise a questão, não restou configurado "animus domini".

No tocante, especificamente, à suposta ofensa ao art. 444 do CPC/2015, percebe-se do julgamento dos embargos de declaração a premissa no sentido de que provas oral e documental demonstrariam a existência de contrato de locação da unidade imobiliária.

Nota-se (e-STJ, fl. 830):

Veja-se que a existência do contrato de locação do imóvel objeto do litígio foi corroborada por prova oral e documental (fls. 254/260).

Da versão da embargante, no sentido de que teria adquirido o imóvel por

contrato de compra e venda verbal, é que não há sequer início de prova documental, ônus que lhe incumbia.

Por conseguinte, as ponderações acerca da ausência de usucapião foram fundadas na apreciação fático-probatória e em termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

É incabível nesta instância especial o deferimento de pleito vindicando a retirada dos autos de petições ou trechos que não guardariam conexão com o caso (e-STJ, fl. 851). Requerimentos nessa linha devem ser direcionados ao julgador inicial, a quem cabe apreciar a conexão ou não com a demanda.

Não se constata intuito meramente protelatório ou evidente má-fé com o manejo deste recurso, portanto não cabe a imposição da multa do art. 1,021, § 4º, do CPC/2015.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.031.255 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0375378-4

Número de Origem:

0206261-81.2006.8.26.0100 02062618120068260100 02062618120068260100100062062616
0206261812006826010010006206261610142006 100.06.206261-6 1014/2006 206261-81.2006.8.26.0100
2062618120068260100 2062618120068260100100062062616 206261812006826010010006206261610142006
583.00.2006.206261

Sessão Virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CASSIA REGINA ALVES
ADVOGADO : FERNANDO TOFFOLI DE OLIVEIRA - SP082072
AGRAVADO : CRUZ AZUL DE SÃO PAULO
ADVOGADO : MATILDE REGINA MARTINES COUTINHO - SP088494
AGRAVADO : ADRIANA MASSA E SILVA
OUTRO :
NOME : ADRIANA MASSA E SILVA DA COSTA
ADVOGADO : OSMAR DA COSTA SOBRINHO - SP050529
AGRAVADO : SAMANTHA APARECIDA RIEKIMANN LINDO
ADVOGADO : RODRIGO ROBERTO RUGGIERO - CURADOR ESPECIAL - SP222645

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO ESPECIAL
(CONSTITUCIONAL)

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CASSIA REGINA ALVES
ADVOGADO : FERNANDO TOFFOLI DE OLIVEIRA - SP082072
AGRAVADO : CRUZ AZUL DE SÃO PAULO
ADVOGADO : MATILDE REGINA MARTINES COUTINHO - SP088494
AGRAVADO : ADRIANA MASSA E SILVA
OUTRO :
NOME : ADRIANA MASSA E SILVA DA COSTA
ADVOGADO : OSMAR DA COSTA SOBRINHO - SP050529

AGRAVADO : SAMANTHA APARECIDA RIEKIMANN LINDO

ADVOGADO : RODRIGO ROBERTO RUGGIERO - CURADOR ESPECIAL - SP222645

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 09 de agosto de 2022