SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2172585 - DF (2022/0396132-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	TAGUATUR TAGUATINGA TRANSPORTES E TURISMO LTDA
ADVOGADO	:	JONAS MODESTO DA CRUZ - DF013743
RECORRIDO	:	EMPRESA SANTO ANTÔNIO TRANSPORTE E TURISMO LTDA - MASSA FALIDA
RECORRIDO	:	TRANSPORTES PROGRESSO LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADO	:	MIGUEL ALFREDO DE OLIVEIRA JUNIOR - DF012163
RECORRIDO	:	COSAN LUBRIFICANTES E ESPECIALIDADES S.A.
ADVOGADOS	:	LAUDELINO DA COSTA MENDES NETO - RJ031456 RODRIGO MOURA FARIA VERDINI - RJ107477 LIDIA GUIMARÃES CUPELLO - RJ146950
RECORRIDO	:	RAIZEN S.A.
OUTRO NOME	:	RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A
ADVOGADOS	:	HUGO DAMASCENO TELES - DF017727 DIEGO OCTAVIO DA COSTA MOREIRA - DF035519
RECORRIDO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO	:	AUSENTES INCERTOS E DESCONHECIDOS

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. NÃO CONFIGURAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. *ANIMUS DOMINI*. AUSÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Resume-se a controvérsia recursal a saber (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional e (ii) se, diante da moldura fática delineada pelas instâncias ordinárias, estão presentes os requisitos para a procedência da ação de usucapião.
2. Na origem, cuida-se de ação de usucapião julgada improcedente em primeiro grau com sentença mantida em grau de apelação.
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. Precedentes.
4. A jurisprudência do STJ admite a transmutação da posse (de imprópria para própria) em casos excepcionais, o que não foi verificado no caso concreto.
5. Tendo a Corte de origem concluído, à luz da prova dos autos, no sentido da não configuração do *animus domini*, indispensável para a procedência da ação de usucapião, inviável a inversão do julgado, por força da Súmula nº 7/STJ.
6. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, 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,

Documento eletrônico VDA44895192 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 12:48:48
Publicação no DJEN/CNJ de 13/12/2024. Código de Controle do Documento: 143e8010-32dd-4541-b13d-3131c5dea8f6

prosseguindo no julgamento, após o voto-vista da Sra. Ministra Nancy Andrighi, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) (art. 162, parag. 4º do RISTJ).

Brasília, 11 de dezembro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA44895192 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 12:48:48
Publicação no DJEN/CNJ de 13/12/2024. Código de Controle do Documento: 143e8010-32dd-4541-b13d-3131c5dea8f6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2172585 - DF (2022/0396132-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	TAGUATUR TAGUATINGA TRANSPORTES E TURISMO LTDA
ADVOGADO	:	JONAS MODESTO DA CRUZ - DF013743
RECORRIDO	:	EMPRESA SANTO ANTÔNIO TRANSPORTE E TURISMO LTDA - MASSA FALIDA
RECORRIDO	:	TRANSPORTES PROGRESSO LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADO	:	MIGUEL ALFREDO DE OLIVEIRA JUNIOR - DF012163
RECORRIDO	:	COSAN LUBRIFICANTES E ESPECIALIDADES S.A.
ADVOGADOS	:	LAUDELINO DA COSTA MENDES NETO - RJ031456 RODRIGO MOURA FARIA VERDINI - RJ107477 LIDIA GUIMARÃES CUPELLO - RJ146950
RECORRIDO	:	RAIZEN S.A.
OUTRO NOME	:	RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A
ADVOGADOS	:	HUGO DAMASCENO TELES - DF017727 DIEGO OCTAVIO DA COSTA MOREIRA - DF035519
RECORRIDO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO	:	AUSENTES INCERTOS E DESCONHECIDOS

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. NÃO CONFIGURAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. *ANIMUS DOMINI*. AUSÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Resume-se a controvérsia recursal a saber (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional e (ii) se, diante da moldura fática delineada pelas instâncias ordinárias, estão presentes os requisitos para a procedência da ação de usucapião.
2. Na origem, cuida-se de ação de usucapião julgada improcedente em primeiro grau com sentença mantida em grau de apelação.
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. Precedentes.
4. A jurisprudência do STJ admite a transmutação da posse (de imprópria para própria) em casos excepcionais, o que não foi verificado no caso concreto.
5. Tendo a Corte de origem concluído, à luz da prova dos autos, no sentido da não configuração do *animus domini*, indispensável para a procedência da ação de usucapião, inviável a inversão do julgado, por força da Súmula nº 7/STJ.
6. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por TAGUATUR TAGUATINGA TRANSPORTES E TURISMO LTDA., com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a",

Documento eletrônico VDA44895193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 12:48:49
Código de Controle do Documento: 8b621ee5-7a3d-4610-9355-72789c943175

da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

Noticiam os autos que a ora recorrente propôs ação de usucapião cumulada com embargos de terceiro contra TRANSPORTES PROGRESSO LTDA. - MASSA FALIDA e OUTROS, objetivando, além da declaração da aquisição da propriedade de dois imóveis adjacentes descritos na inicial, a suspensão das medidas constritivas que recaem sobre os imóveis e o cancelamento das averbações das garantias hipotecárias constantes em suas matrículas (e-STJ fls. 25-39).

O juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos iniciais (e-STJ fls. 1.231-1.235).

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios negou provimento às apelações em aresto assim ementado:

> *"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. DECISÃO CONCISA. PRELIMINAR REJEITADA. REQUISITOS DA USUCAPIÃO. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA. HIPOTECA ANTERIOR INCIDENTE SOBRE OS IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE BAIXA DO GRAVAME. POSSE DESQUALIFICADA. RELAÇÃO JURÍDICA PRÉVIA ENTRE AS PARTES. PRETENSÃO DE REGULARIZAR A TITULARIDADE DO IMÓVEL. SENTENÇA MANTIDA.*
> *1 – Não se confunde a decisão concisa com aquela desprovida de fundamentação. Esta é nula por violação ao art. 93, inciso IX da Constituição Federal; aquela, no entanto, mesmo concisa, reúne elementos que lhe dão sustentação, sendo, portanto, válida.*
> *2 – Tendo em vista a existência de hipotecas sobre os imóveis anteriormente ao exercício da posse pela Autora, devidamente registradas nas respectivas matrículas e informadas à promitente compradora no instrumento contratual celebrado entre as partes, não restam dúvidas de que a Autora tinha plena ciência de que os imóveis litigiosos figuravam como garantia hipotecária em favor de terceiros, o que desqualifica a sua posse e afasta o alegado animus domini.*
> *3 – A usucapião, forma originária de aquisição da propriedade, não pode ser utilizada como meio processual para resolver eventuais pendências administrativas do imóvel ou como forma de substituir a outorga de escritura definitiva, mormente levando-se em conta que a própria Autora admite expressamente que a existência de penhoras sobre os imóveis e o fato de a cessão de direitos não ter sido celebrada por ambas as proprietárias impedem a lavratura da escritura pública, o que, por óbvio, deve ser solucionado por meio adequado e não através da Ação de Usucapião.*
> *Preliminar rejeitada.*
> *Apelações Cíveis desprovidas"* (e-STJ fls. 1.454-1.455).

No recurso especial (e-STJ fls. 1.490-1.505)), alega-se violação dos seguintes dispositivos legais, com as respectivas teses:

(i) art. 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil - ao fundamento de que o acórdão combatido incorreu em negativa de prestação jurisdicional porque, além de manter sentença carente de fundamentação, *"não se dispôs a enfrentar a questão atinente à usucapião extraordinária perseguida pela Autora ora recorrente"* (e-STJ fl. 1.496), e

(ii) art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil - argumentando que nem a

Documento eletrônico VDA44895193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 12:48:49
Código de Controle do Documento: 8b621ee5-7a3d-4610-9355-72789c943175

celebração do compromisso de compra e venda nem a existência de hipotecas sobre os bens seria incompatível com o propósito de usucapir os imóveis.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 1.519-1.564), o recurso não foi admitido na origem (e-STJ fls. 1.570-1.571).

O Ministério Público Federal opinou pelo desprovimento do recurso (e-STJ fls. 1.653-1.657).

Proferida a decisão singular de fls. 1.659-1.662 (e-STJ), sobreveio o agravo interno de fls. 1.669-1.681 (e-STJ), incluído na sessão virtual com início em 6/8/2024 e término no dia 12/8/2024 (e-STJ fl. 1.722).

No entanto, em virtude de destaque feito por um dos integrantes do Órgão Colegiado e para permitir o melhor exame do recurso, foi tornada sem efeito a decisão monocrática, com a determinação de inclusão do feito em pauta de julgamento presencial (e-STJ fls. 1.725-1.726).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

1. Breve resumo dos fatos

Cuida-se de ação de usucapião julgada improcedente em primeiro grau com sentença mantida em grau de apelação.

2. Da delimitação da controvérsia recursal

Resume-se a controvérsia recursal a saber (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional e (ii) se, diante da moldura fática delineada pelas instâncias ordinárias, estão presentes os requisitos para a procedência da ação de usucapião, em especial, o *animus domini*.

3. Da alegada negativa de prestação jurisdicional (art. 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil)

Em suas razões recursais, a recorrente aponta violação dos artigos 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil, sustentando, em síntese, que o acórdão recorrido padeceria de vício porque, além de manter sentença carente de fundamentação, *"não se dispôs a enfrentar a questão atinente à usucapião extraordinária perseguida pela Autora ora recorrente"* (e-STJ fl. 1.496).

No que concerne à apontada nulidade da sentença por deficiência de fundamentação, é importante salientar que, consoante a iterativa jurisprudência desta Corte, uma fundamentação concisa não deve ser confundida com ausência de fundamentação.

A sentença em questão julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial ao fundamento central de que a condição de promitente-comprador, em regra, afasta o *animus domini,* indispensável para a procedência da ação de usucapião,

Documento eletrônico VDA44895193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 12:48:49
Código de Controle do Documento: 8b621ee5-7a3d-4610-9355-72789c943175

entendimento que encontra respaldo na jurisprudência desta Corte.

Logo, solucionou a controvérsia de forma adequada, mesmo que não tenha seguido a linha de argumentação desejada pela parte.

Portanto, não há motivo para alegar vício de nulidade.

Quanto à suposta deficiência de fundamentação do próprio acórdão, do compulsar dos autos, verifica-se que a recorrente nem sequer opôs embargos de declaração ao acórdão recorrido a fim de sanar omissão porventura existente, o que revela a patente deficiência na fundamentação do recurso especial, a atrair à hipótese a incidência, por analogia, da Súmula nº 284 do STF: "*é inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia*".

A respeito:

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. SUSPENSÃO DA AÇÃO. INAPLICABILIDADE. JUSTIÇA GRATUITA. AUSÊNCIA DE PROVEITO PARA A PARTE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 927, III, DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. QUESTÃO NÃO SUSCITADA NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. JUROS REMUNERATÓRIOS. CRÉDITO CONSIGNADO. NATUREZA ABUSIVA. TAXA MÉDIA DE MERCADO. REFERENCIAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.*
> *(...)*
> *3. Não há falar em afronta aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, por omissão ou vício de fundamentação no provimento jurisdicional recorrido, (i) quando a parte agravante nem sequer opôs embargos de declaração para fins de sanar o vício apontado em sede de recurso especial e (ii) quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca da questão suscitada nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.*
> *(...)*
> *8. Agravo interno a que se nega provimento".*
> (AgInt no AREsp n. 2.443.850/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024).

> *"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SUCESSÕES. DIREITO SUCESSÓRIO DE COMPANHEIRO SOBREVIVENTE. INDEFERIMENTO DE HABILITAÇÃO NO INVENTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO IMPROVIDO. DISSOLUÇÃO DA UNIÃO ESTÁVEL ANTERIOR A ABERTURA DA SUCESSÃO. NATUREZA EMINENTEMENTE INFORMAL DA UNIÃO ESTÁVEL. APLICAÇÃO INDEVIDA DE PENA DE LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CONHECIMENTO PRÉVIO DO TRIBUNAL ESTADUAL ACERCA DO ANDAMENTO E DO QUE FOI DECIDIDO PELO JUÍZ DE FAMÍLIA. INOCORRÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*
> *(...)*
> *8. Não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional e, por conseguinte, em ofensa ao art. 1.022 do CPC, se a parte não opôs novos embargos de declaração para buscar prequestionar o tema tido por não enfrentado pelo acórdão recorrido.*
> *9. Recurso especial provido, em parte, apenas para afastar a multa por litigância de má-fé".*
> (REsp n. 1.990.792/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 20/8/2024, DJe de 22/8/2024).

4. Da alegada presença dos requisitos para a procedência da ação de

Documento eletrônico VDA44895193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 12:48:49
Código de Controle do Documento: 8b621ee5-7a3d-4610-9355-72789c943175

usucapião (art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil)

O acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte, no sentido de que 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.

A propósito:

> *"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.*
> *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 n. 1.501.272/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/5/2015, DJe de 15/5/2015 - grifou-se).

No mesmo sentido: AgInt no REsp n. 2.127.385/MG, Terceira Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 12/9/2024; AgInt no AREsp n. 1.702.078/SC, Terceira Turma, julgado em 14/2/2022, DJe de 22/2/2022 e AgInt no REsp n. 1.520.297/RS, Terceira Turma, julgado em 23/8/2016, DJe de 1/9/2016.

Com efeito, o art. 1.238 do Código Civil estabelece a usucapião como modo de aquisição da propriedade imóvel, nos seguintes termos:

> *"Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.*
> *Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo".*

Conforme já tive a oportunidade de me manifestar nos autos no REsp nº 1.501.272/SC, 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

Documento eletrônico VDA44895193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 12:48:49
Código de Controle do Documento: 8b621ee5-7a3d-4610-9355-72789c943175

subjetiva e abstrata que se refere à intenção de ter a coisa como sua, que se exterioriza por atos de verdadeiro dono.

A esse respeito, Nelson Luiz Pinto, em específica obra a respeito da ação de usucapião, pontua que

> *"(...) Este requisito psíquico é essencial, porque é o que permite o animus rem sibi habendi, excluindo todo contato físico com a coisa que não se faça acompanhar dele, como é o caso do detentor, já que lhe falta vontade de ter a coisa para si. O mesmo se diga com relação ao locatário, ao usufrutuário e ao credor pignoratício, que possuem a coisa com base num título que os obriga à restituição da mesma.*
>
> *Embora seja importante, a nosso ver, o elemento assim chamado psíquico, quer-nos parecer que não se constitua efetivamente em traço característico, mas mera decorrência da causa da posse. Portanto, com razão Orlando Gomes e Lenine Nequetem, quando asseveram que para caracterizar-se o animus domini não basta somente a vontade (do contrário, admitir-se-ia, assim, para o ladrão que sabe que a coisa não lhe pertence), sendo o elemento característico e identificador da posse ad usucapiem, a causa possessionis, ou, o título em virtude do qual se exerce a posse.* ***Logo, se a posse se funda em contrato, não há que se falar em animus rem sibi habendi, salvo se houver, posteriormente, inversão da causa de possuir****."* (PINTO, NÉLSON LUIZ. Ação de usucapião. 2ª edição. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, pág. 101- grifou-se).

No caso dos autos, a posse não estava sendo exercida com ânimo de dono, porquanto decorrente de "instrumento particular de contrato de cessão de direitos e promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças", tendo constado no instrumento contratual celebrado entre as partes a expressa advertência de que recaiam hipotecas sobre os imóveis, devidamente registradas nas suas matrículas (junto a Esso Brasileira de Petróleo e a Shell do Brasil, para garantia de contrato firmado a título de fornecimento de combustível), e que somente após a baixa do gravame haveria a outorga da escritura pública definitiva.

Além disso, recaiam penhoras sobre os imóveis, que eram do conhecimento da parte contratante, também ciente de que a quitação das dívidas era condição para a outorgada definitiva.

Ademais, a ré TRANSPORTE PROGRESSO LTDA., que celebrou o contrato discutido nos autos, não é a única proprietária de um dos imóveis, que também pertence a ré EMPRESA SANTO ANTÔNIO TRANSPORTES E TURISMO LTDA., parte que não integrou o contrato de cessão de direitos.

Tendo em vista todos esses elementos, é que a Corte local houve por bem manter a sentença primeva de improcedência da ação de usucapião, pois não vislumbrado o ânimo de dono.

Confiram-se, a propósito, os seguintes excertos do voto condutor do acórdão recorrido:

> *"(...)*
>
> *No mérito, sustenta a Autora, em suma, que o animus domini encontra-se devidamente comprovado nos autos, principalmente pelas*

Documento eletrônico VDA44895193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 12:48:49
Código de Controle do Documento: 8b621ee5-7a3d-4610-9355-72789c943175

acessões e benfeitorias realizadas na área litigiosa.

Razão, todavia, não lhe assiste.

(...)

Convém ressaltar, quanto ao ponto, que também constou no instrumento contratual celebrado entre as partes a expressa advertência de que recaia hipoteca sobre os imóveis, sendo certo que somente após a baixa do gravame haveria a outorga da escritura pública definitiva. (...)

(...)

De fato, as provas colacionadas aos autos demonstram que, antes mesmo da celebração do contrato em epígrafe, já recaia penhora sobre os imóveis litigiosos, sendo tal fato de plena ciência da Autora. Tanto é assim que constou expressamente no contrato que a escritura definitiva somente seria outorgada após a baixa dos gravames.

Nesse sentido, a cópia da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel situado na 'Área B', matrícula nº 3814, Livro 2H, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Antônio do Descoberto/GO, demonstra que, desde 25/06/1996, o imóvel fora hipotecado em favor de Shell Brasil S/A (Num. 33436953 - Págs. 12/13), atualmente denominada Raizen Combustíveis S/A.

Por sua vez, o imóvel situado na 'Área A-2', Setor 3, Loteamento Parque da Barragem, Águas Lindas/GO, matrícula nº 6366, Livro 2, registrado no Cartório de Imóveis de Águas Lindas de Goiás/GO, em 15/09/1997, foi hipotecado em favor de Esso Brasileira de Petróleo Ltda (Num. 33436953 - Págs. 17/18).

Assim, não restam dúvidas de que, à época da celebração do negócio jurídico, os imóveis estavam gravados por hipoteca, sendo tal gravame conhecido pela Autora.

Dessa forma, em que pesem suas alegações, forçoso concluir que a Autora ***não utilizava o imóvel como se proprietária fosse****, tendo em vista que tinha plena ciência de que havia um gravame incidente sobre os bens antes mesmo do início do exercício de sua posse – hipoteca em favor de Shell Brasil S/A e Esso Brasileira de Petróleo Ltda –, sendo certo que os credores hipotecários possuem preferência na aquisição dos bens, caso a dívida garantida pela hipoteca não seja quitada.*

Ressalte-se, quanto ao ponto, que a Autora nem sequer comprovou a existência de eventual quitação da dívida contraída pela Ré Transporte Progresso Ltda com a Shell Brasil S/A e Esso Brasileira de Petróleo Ltda, o que poderia gerar a liberação dos gravames incidentes sobre os imóveis.

Igualmente, não há provas nos autos sobre a necessária anuência dos credores hipotecários em relação à cessão de direitos dos imóveis litigiosos.

Nesse sentido, tendo em vista a existência de hipotecas sobre os imóveis, devidamente registradas nas respectivas matrículas e informadas à promitente compradora no instrumento contratual celebrado entre as partes, não restam dúvidas de que a Autora tinha plena ciência de que os imóveis litigiosos figuravam como garantia hipotecária em favor de terceiros, ***o que desqualifica a sua posse e afasta o alegado animus domini.***

*Como bem destacado pela il. Procuradora de Justiça em seu parecer, '****não se pode falar que a apelante TAGUATUR possuía os imóveis 'como dona e sem oposição****', pois tinha pleno conhecimento de que os imóveis eram gravados com garantias reais em favor da Esso Brasileira de Petróleo Ltda. e Shell do Brasil, que tinham preferência na aquisição dos bens' (Num. 33911751 - Pág. 4).*

(...)

Outrossim, convém esclarecer que, conforme afirma a própria Autora, há uma relação jurídica contratual prévia entre as partes e a pessoa jurídica proprietária do imóvel, uma vez que firmaram 'instrumento particular de contrato de cessão de direitos e promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças' (Num. 33436953 - Pág. 43), restando pendente apenas a lavratura de escritura definitiva dos imóveis, após a baixa dos gravames.

Ou seja, a parte Autora possui relação jurídica anterior com a proprietária do imóvel, não se tratando, pois, de aquisição originária da

Documento eletrônico VDA44895193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 12:48:49
Código de Controle do Documento: 8b621ee5-7a3d-4610-9355-72789c943175

propriedade.

Não bastasse isso, a cópia do registro do imóvel situado na Área A-2", Setor 3, Loteamento Parque da Barragem, Águas Lindas/GO (Num. 33436953 - Págs. 17/18) demonstra que a Ré Transporte Progresso Ltda, que celebrou o contrato discutido nos autos, não é a única proprietária do imóvel acima descrito. Ao revés, o lote situado também pertence à Ré Empresa Santo Antônio Transportes e Turismo Ltda, parte que não integrou o contrato de cessão de direitos.

Exatamente por conta disso, a própria Autora, em sua petição inicial, admite que se utiliza da Ação de Usucapião para suprir os vícios do contrato discutido nos autos (Num. 33436951 - Pág. 8).

Em outros termos, em que pese requerer a usucapião, o que pretende a Autora, na realidade, é a regularização do negócio jurídico realizado ainda no ano de 1998, utilizando-se da declaração de usucapião como forma de suprir a outorga da escritura definitiva e as eventuais exigências do Cartório de Imóveis no momento do respectivo registro, bem como livrar-se da existência de anterior penhora incidente sobre os imóveis.

Todavia, a usucapião não pode ser utilizada como forma de substituir a outorga de escritura definitiva, mormente levando-se em conta que a própria Autora admite expressamente que a existência de penhoras sobre os imóveis e o fato de a cessão de direitos não ter sido celebrada por ambas as proprietárias impedem a lavratura da escritura pública, o que, por óbvio, deve ser solucionado por meio adequado e não através da Ação de Usucapião." (fls. 1.460/1.464 e-STJ - grifou-se).

Como visto, o requisito do *animus domini* não restou configurado, haja vista a posse estar sendo exercida em decorrência de relação jurídica anterior com a proprietária do imóvel (contrato), estando a parte ciente da existência de pendências cuja resolução antecedia a outorga da escritura definitiva.

Vale frisar que o artigo 1.238 do Código Civil exige como um dos requisitos da usucapião a existência de posse própria ("possuir como seu"), o que é incompatível com a presente hipótese, em que a oneração do imóvel por hipoteca, desde a data da aquisição da propriedade, implica a impossibilidade de se entender presente a posse com ânimo de dono. De fato, a existência do gravame sobre o imóvel em sua matrícula evidencia que a recorrente tinha ciência de que o bem somente seria transferido após a quitação dos débitos e a baixa dos gravames.

Não se desconhece que a jurisprudência desta Casa admite que, em casos excepcionais, possa ocorrer a transmutação da posse (de imprópria para própria) a permitir a consumação da prescrição aquisitiva, mesmo antecedida de contrato de promessa de compra e venda.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - USUCAPIÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. ***A posse advinda do contrato de promessa de compra e venda, em princípio, não induz, de fato, usucapião. Entretanto, há casos em que a prescrição aquisitiva pode se consumar, especialmente se verificada a conversão da posse não própria em própria, momento a partir do qual o possuidor passa a se comportar como se dono fosse em decorrência da interversio possessionis****, como sucedeu no caso em exame.*

Documento eletrônico VDA44895193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 12:48:49
Código de Controle do Documento: 8b621ee5-7a3d-4610-9355-72789c943175

2. Infirmar as conclusões da Corte estadual, para entender pela ausência de demonstração do animus domini e dos demais requisitos para a configuração da usucapião demandaria o revolvimento de fatos e provas, prática vedada pela Súmula 7/STJ.
3. Agravo interno desprovido".
(AgInt no AREsp n. 987.167/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/5/2017, DJe de 22/5/2017 - grifou-se).

"Processo civil e civil. Recurso Especial. Promessa de compra e venda de imóvel. Usucapião extraordinário. Transformação do caráter originário da posse. Dissídio. Caracterização.
- ***O fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel, a princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, uma vez que é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria.***
- A caracterização do dissídio jurisprudencial ensejador de Recurso Especial exige que o acórdão recorrido tenha divergido de afirmação assentada no paradigma e que os julgados comparados tenham analisado questão delineada faticamente de modo semelhante.
Recurso Especial não conhecido".
(REsp n. 220.200/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/9/2003, DJ de 20/10/2003 - grifou-se).

Essa situação excepcional, contudo, não foi verificada no caso dos autos pela Corte local, que, ao revés, consignou, de forma categórica, após ampla análise probatória, que "*não se pode falar que a apelante TAGUATUR possuía os imóveis 'como dona e sem oposição*" (e-STJ fl. 1.462).

Confiram-se, pontualmente, as assertivas da Corte local:

(i) "antes mesmo da celebração do contrato em epígrafe, já recaia penhora sobre os imóveis litigiosos, sendo tal fato de plena ciência da Autora. Tanto é assim que constou expressamente no contrato que a escritura definitiva somente seria outorgada após a baixa dos gravames" (e-STJ fl. 1.461);

(ii) "à época da celebração do negócio jurídico, os imóveis estavam gravados por hipoteca, sendo tal gravame conhecido pela Autora" (e-STJ fl. 1.461);

(iii) "a Autora não utilizava o imóvel como se proprietária fosse, tendo em vista que tinha plena ciência de que havia um gravame incidente sobre os bens antes mesmo do início do exercício de sua posse – hipoteca em favor de Shell Brasil S/A e Esso Brasileira de Petróleo Ltda –, sendo certo que os credores hipotecários possuem preferência na aquisição dos bens, caso a dívida garantida pela hipoteca não seja quitada" (e-STJ fl. 1.461);

(iv) "a Autora nem sequer comprovou a existência de eventual quitação da dívida contraída pela Ré Transporte Progresso Ltda. com a Shell Brasil S/A e Esso Brasileira de Petróleo Ltda., o que poderia gerar a liberação dos gravames incidentes sobre os imóveis" (e-STJ fl. 1461);

(v) "não há provas nos autos sobre a necessária anuência dos credores hipotecários em relação à cessão de direitos dos imóveis litigiosos" (e-STJ fl. 1.462);

(vi) "tendo em vista a existência de hipotecas sobre os imóveis, devidamente registradas nas respectivas matrículas e informadas à promitente compradora no instrumento contratual celebrado entre as partes, não restam dúvidas de que a Autora tinha plena ciência de que os imóveis litigiosos figuravam como garantia hipotecária em favor de terceiros, o que desqualifica a sua posse e afasta o alegado animus domini" (e-STJ 1.462);

(vii) "não se pode falar que a apelante TAGUATUR possuía os imóveis 'como dona e sem oposição', pois tinha pleno conhecimento de que os imóveis eram gravados com garantias reais em favor da Esso Brasileira de

Documento eletrônico VDA44895193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 12:48:49
Código de Controle do Documento: 8b621ee5-7a3d-4610-9355-72789c943175

Petróleo Ltda. e Shell do Brasil, que tinham preferência na aquisição dos bens" (e-STJ fl. 1.462);

(viii) "há uma relação jurídica contratual prévia entre as partes e a pessoa jurídica proprietária do imóvel, uma vez que firmaram 'instrumento particular de contrato de cessão de direitos e promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças' (...), restando pendente apenas a lavratura de escritura definitiva dos imóveis, após a baixa dos gravames" (e-STJ fl. 1.463);

(ix) "a cópia do registro do imóvel situado na Área A-2", Setor 3, Loteamento Parque da Barragem, Águas Lindas/GO (...) demonstra que a Ré Transporte Progresso Ltda, que celebrou o contrato discutido nos autos, não é a única proprietária do imóvel acima descrito. Ao revés, o lote situado também pertence à Ré Empresa Santo Antônio Transportes e Turismo Ltda, parte que não integrou o contrato de cessão de direitos" (e-STJ fl. 1.463); e

(x) "em que pese requerer a usucapião, o que pretende a Autora, na realidade, é a regularização do negócio jurídico realizado ainda no ano de 1998, utilizando-se da declaração de usucapião como forma de suprir a outorga da escritura definitiva e as eventuais exigências do Cartório de Imóveis no momento do respectivo registro, bem como livrar-se da existência de anterior penhora incidente sobre os imóveis" (e-STJ fl. 1.464).

Rever tais conclusões demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*".

Também não aproveita à recorrente a jurisprudência desta Corte firmada no sentido de que o instrumento de promessa de compra e venda pode ser reputado título hábil para embasar a usucapião ordinária.

É certo que a jurisprudência tem conferido ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel independentemente de registro (Súmula nº 239) e, quando registrado, o compromisso de compra e venda foi erigido à seleta categoria de direito real pelo Código Civil de 2002 (art. 1.225, inciso VII).

Assim, nada mais lógico do que considerá-lo também como "justo título" apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião, desde que atendidos todos os demais requisitos e todas as cláusulas contratadas, especialmente o integral pagamento do preço, entrega da coisa e recebimento da posse. Conforme: REsp n. 941.464/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/4/2012, DJe de 29/6/2012.

Contudo, a afirmação isolada de que o instrumento de compra e venda pode ser reputado justo título para efeito de comprovação da posse na usucapião ordinária não tem a repercussão que pretende lhe impingir a parte recorrente, dada a ausência de ânimo de dono, na hipótese em apreço, exaustivamente apreciada pela Corte local.

Nem se argumente que a usucapião, por se tratar de modo que aquisição originária, que declara a propriedade com efeitos retroativos, seria capaz de fazer desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, a teor do que dispõe a Súmula nº 308/STJ, segundo a qual "*A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel*".

Documento eletrônico VDA44895193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 12:48:49
Código de Controle do Documento: 8b621ee5-7a3d-4610-9355-72789c943175

Isso porque, segundo a jurisprudência desta Corte, a Súmula nº 308/STJ não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais, incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. DESCONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA E PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. MEDIDAS JUDICIAIS ESTABELECIDAS PREVIAMENTE À PERFECTIBILIZAÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO TERRENO. SÚMULA 7/STJ. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. VERBETE SUMULAR N. 83/STJ. CARÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ENUNCIADO SUMULAR N. 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Com base na apreciação fático-probatória e na interpretação de termos contratuais, o julgado estadual entendeu pela inviabilidade de desconstituição da hipoteca e da penhora incidente sobre o imóvel, registrando que, conquanto se verifique a boa-fé da insurgente, que manejou os embargos de terceiro, a hipoteca foi firmada e previamente registrada no registro imobiliário, antes da realização do compromisso de compra e venda; bem como firmou a ocorrência do instituto da evicção. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.*
> *2. A premissa de que não incide no caso o enunciado da Súmula 308/STJ está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça - verbete sumular n. 83/STJ.*
> *3.* ***Consoante entendimento desta Corte Superior, 'a Súmula 308/STJ não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais, incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeira de Habitação - SFH, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial. É válida a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador quando firmada anteriormente à celebração da promessa de compra e venda de imóvel comercial'*** *(AgInt no REsp n. 1.702.163/PR, relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019, DJe de 6/11/2019).*
> *4. O teor do art. 313, IV, do CPC e a alegação de pendência de julgamento de ação de usucapião não foram objeto de debate no julgado estadual, carecendo portanto do devido prequestionamento - Súmula 211/STJ.*
> *5. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 'o Recurso Especial não constitui via adequada para a análise de eventual contrariedade a enunciado sumular, por não estar este compreendido na expressão 'lei federal' constante da alínea 'a' do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal. Incidência da Súmula 518/STJ' (AgInt no REsp n. 2.080.479/BA, relatora a Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023).*
> *6. Agravo interno desprovido".*
> (AgInt no REsp n. 2.125.867/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024 - grifou-se).

5. Do dispositivo

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.

Em observância ao art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 2% (dois por cento) o percentual da verba honorária, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA44895193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/12/2024 12:48:49
Código de Controle do Documento: 8b621ee5-7a3d-4610-9355-72789c943175

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0396132-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.172.585 / DF**

Números Origem: 00229997120168070015 20160111245456 229997120168070015

EM MESA JULGADO: 03/12/2024

Relator
Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	TAGUATUR TAGUATINGA TRANSPORTES E TURISMO LTDA
ADVOGADO	:	JONAS MODESTO DA CRUZ - DF013743
RECORRIDO	:	EMPRESA SANTO ANTÔNIO TRANSPORTE E TURISMO LTDA - MASSA FALIDA
RECORRIDO	:	TRANSPORTES PROGRESSO LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADO	:	MIGUEL ALFREDO DE OLIVEIRA JUNIOR - DF012163
RECORRIDO	:	COSAN LUBRIFICANTES E ESPECIALIDADES S.A.
ADVOGADOS	:	LAUDELINO DA COSTA MENDES NETO - RJ031456 RODRIGO MOURA FARIA VERDINI - RJ107477 LIDIA GUIMARÃES CUPELLO - RJ146950
RECORRIDO	:	RAIZEN S.A.
OUTRO NOME	:	RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A
ADVOGADOS	:	HUGO DAMASCENO TELES - DF017727 DIEGO OCTAVIO DA COSTA MOREIRA - DF035519
RECORRIDO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO	:	AUSENTES INCERTOS E DESCONHECIDOS

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. JONAS MODESTO DA CRUZ, pela RECORRENTE: TAGUATUR TAGUATINGA TRANSPORTES E TURISMO LTDA

CERTIDÃO

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

Após o voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, conhecendo em parte do recurso especial e, nessa extensão, negando-lhe provimento, pediu vista antecipada a Sra. Ministra Nancy Andrighi. Aguardam os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Humberto Martins (Presidente).

Documento eletrônico VDA44737432 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 03/12/2024 11:54:49
Código de Controle do Documento: 439BC248-DA56-410C-94D2-0E9C1A5E3AA5

RECURSO ESPECIAL Nº 2172585 - DF (2022/0396132-7)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	TAGUATUR TAGUATINGA TRANSPORTES E TURISMO LTDA
ADVOGADO	:	JONAS MODESTO DA CRUZ - DF013743
RECORRIDO	:	EMPRESA SANTO ANTÔNIO TRANSPORTE E TURISMO LTDA - MASSA FALIDA
RECORRIDO	:	TRANSPORTES PROGRESSO LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADO	:	MIGUEL ALFREDO DE OLIVEIRA JUNIOR - DF012163
RECORRIDO	:	COSAN LUBRIFICANTES E ESPECIALIDADES S.A.
ADVOGADOS	:	LAUDELINO DA COSTA MENDES NETO - RJ031456 RODRIGO MOURA FARIA VERDINI - RJ107477 LIDIA GUIMARÃES CUPELLO - RJ146950
RECORRIDO	:	RAIZEN S.A.
OUTRO NOME	:	RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A
ADVOGADOS	:	HUGO DAMASCENO TELES - DF017727 DIEGO OCTAVIO DA COSTA MOREIRA - DF035519
RECORRIDO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO	:	AUSENTES INCERTOS E DESCONHECIDOS

VOTO-VISTA

Ministra NANCY ANDRIGHI:

Examina-se recurso especial interposto por TAGUATUR TAGUATINGA TRANSPORTES E TURISMO LTDA ("TAGUATUR"), fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/DFT.

Ação: de usucapião cumulada com embargos de terceiro, ajuizada pela recorrente em face de TRANSPORTES PROGRESSO LTDA - MASSA FALIDA ("PROGRESSO"), EMPRESA SANTO ANTÔNIO TRANSPORTE E TURISMO LTDA - MASSA FALIDA ("SANTO ANTÔNIO"), SHELL BRASIL S.A ("SHELL") e ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO LTDA ("ESSO") (e-STJ fls. 25-39).

Sentença: julgou improcedentes os pedidos iniciais, pois "há óbice intransponível à obtenção da declaração de domínio pretendida pelo autor, por faltar-lhe o requisito do ***animus domini***" (e-STJ fls. 1231-1235).

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pela autora e negou provimento ao recurso de apelação interposto por RAIZEN COMBUSTÍVEIS S/A (atual denominação de SHELL), nos termos da seguinte ementa:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. DECISÃO CONCISA. PRELIMINAR REJEITADA. REQUISITOS DA USUCAPIÃO. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA. HIPOTECA ANTERIOR INCIDENTE SOBRE OS IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE BAIXA DO GRAVAME. POSSE DESQUALIFICADA. RELAÇÃO JURÍDICA PRÉVIA ENTRE AS PARTES. PRETENSÃO DE REGULARIZAR A TITULARIDADE DO IMÓVEL. SENTENÇA MANTIDA.
>
> 1 – Não se confunde a decisão concisa com aquela desprovida de fundamentação. Esta é nula por violação ao art. 93, inciso IX da Constituição Federal; aquela, no entanto, mesmo concisa, reúne elementos que lhe dão sustentação, sendo, portanto, válida.
>
> 2 – Tendo em vista a existência de hipotecas sobre os imóveis anteriormente ao exercício da posse pela Autora, devidamente registradas nas respectivas matrículas e informadas à promitente compradora no instrumento contratual celebrado entre as partes, não restam dúvidas de que a Autora tinha plena ciência de que os imóveis litigiosos figuravam como garantia hipotecária em favor de terceiros, o que desqualifica a sua posse e afasta o alegado animus domini.
>
> 3 – A usucapião, forma originária de aquisição da propriedade, não pode ser utilizada como meio processual para resolver eventuais pendências administrativas do imóvel ou como forma de substituir a outorga de escritura definitiva, mormente levando-se em conta que a própria Autora admite expressamente que a existência de penhoras sobre os imóveis e o fato de a cessão de direitos não ter sido celebrada por ambas as proprietárias impedem a lavratura da escritura pública, o que, por óbvio, deve ser solucionado por meio adequado e não através da Ação de Usucapião.
>
> Preliminar rejeitada.
>
> Apelações Cíveis desprovidas

Recurso especial: alega violação (i) aos arts. 489, §1º, IV, CPC, por negativa de prestação jurisdicional; (ii) ao art. 1.238, caput e parágrafo único, CC, pois restam preenchidos os requisitos legais para aquisição de imóveis por meio de usucapião extraordinária.

Aduz que, ao contrário do que decidiu o tribunal de origem, "a doutrina e a jurisprudência colacionada nas razões de apelação são uníssonas em qualificar

o compromisso de compra e venda como título hábil a ensejar a aquisição por usucapião".

Aponta que "a usucapião extraordinária evocada pela Autora com espeque no art. 1.238 e § único do Código Civil não encontra empeço em hipotecas incidentes sobre os imóveis, além de prescindir dos requisitos do justo título e da boa-fé".

Ademais, sustenta que "a ação de adjudicação compulsória, conquanto constitua meio processual adequado para a obtenção do domínio com base no compromisso de compra e venda não inibe o promissário comprador de manejar ação de usucapião extraordinária" (e-STJ fls. 1490-1505).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/DFT inadmitiu o recurso especial (e-STJ fls. 1570-1571), dando azo à interposição do competente agravo (e-STJ fls. 1575-1589).

Decisão monocrática: diante da deficiência na fundamentação (Súmula 284/STF), e da pretensão de revolvimento probatório (Súmula 7/STJ), o Ministro Relator conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (e-STJ fls. 1659-1662).

Agravo interno: defende que os óbices sumulares aplicados pelo relator não se aplicam à hipótese (e-STJ fls. 1669-1681).

Decisão monocrática: em virtude de destaque no julgamento do agravo interno, o e. Min. Relator reconsiderou a decisão anterior e determinou a reautuação do agravo como recurso especial (e-STJ fls. 1725-1726).

Voto do e. Min. Relator Ricardo Villas Bôas Cueva: nega provimento ao recurso especial. Afasta a alegada negativa de prestação jurisdicional, apontando que tanto a sentença quanto o acórdão estão suficientemente fundamentados.

Afirma inexistir ***animus domini***, pois (i) "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"; (ii) "no

instrumento contratual celebrado entre as partes [consta] a expressa advertência de que recaiam hipotecas sobre os imóveis" e que "somente após a baixa do gravame haveria a outorga da escritura pública definitiva"; (iii) "recaiam penhoras sobre os imóveis, que eram do conhecimento da parte contratante, também ciente de que a quitação das dívidas era condição para a outorgada definitiva"; e (iv) "a ré TRANSPORTE PROGRESSO LTDA., que celebrou o contrato discutido nos autos, não é a única proprietária de um dos imóveis".

Em sessão de julgamento de 3/12/2024, pedi vista dos autos para melhor exame da controvérsia.

RELATADOS OS FATOS, PASSA-SE AO VOTO.

Relembro que o propósito recursal consiste em definir (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional e (ii) se, diante da moldura fática delineada pelas instâncias ordinárias, estão presentes os requisitos para a procedência da ação de usucapião.

Acompanho o entendimento do e. Relator e acrescento ao judicioso voto os seguintes fundamentos.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Em 1998, TAGUATUR firmou com SANTO ANTÔNIO "contrato de cessão de direitos e promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças", tendo por objeto dois imóveis localizados no município de Águas Lindas/GO.

2. As matrículas informam que, já à época da assinatura da promessa de compra e venda, os imóveis estavam gravados por hipoteca: um deles em favor de RAIZEN, o outro em favor de ESSO. Ademais, no instrumento particular, há cláusulas advertindo sobre os gravames e prevendo que apenas após sua baixa haveria outorga da escritura pública definitiva.

3. Desde a celebração de tal negócio jurídico, TAGUATUR utiliza ambos os imóveis para sediar suas atividades empresariais.

4. Em 2016, TAGUATUR ajuizou ação de usucapião cumulada com

embargos de terceiro, pretendendo a declaração de aquisição da propriedade dos dois imóveis.

5. A sentença, o acórdão e o voto do Min. Relator apontam inexistir *animus domini*, o que impede a procedência da ação de usucapião.

2. DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

6. Entende-se como usucapião a forma originária de aquisição da propriedade.

7. O art. 1.238 do CC disciplina a usucapião extraordinária, que dispensa a demonstração de justo título e boa fé. Assim, o *caput* do dispositivo prevê que "aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis".

8. Dentre os requisitos para a usucapião extraordinária, portanto, há a necessidade de manter-se na posse do bem sob a intenção de se tornar dono (*animus domini*).

9. Por sua vez, de acordo com o parágrafo único desse dispositivo, o prazo "reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo".

3. DA CARACTERIZAÇÃO DE *ANIMUS DOMINI* DIANTE DA POSSE DECORRENTE DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

10. De acordo com a jurisprudência desta Corte, "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" (REsp n. 1.501.272/SC, Terceira Turma, DJe de 15/5/2015; AgInt no REsp 1520297/RS, Terceira Turma, DJe 1/9/2016).

11. Por outro lado, o promitente comprador poderá ter direito à usucapião da propriedade, quando houver a transmutação da posse, de imprópria

para própria, ou seja, a *interversio possessionis* (AgInt no AREsp n. 987.167/SP, Quarta Turma, DJe de 22/5/2017; AgRg no AREsp n. 67.499/RS, Terceira Turma, DJe de 21/6/2012). “Para que isto se verifique, deve o possuidor praticar atos que demonstrem o querer agir na condição de proprietário” (REsp n. 220.200/SP, Terceira Turma, DJ de 20/10/2003).

12. Assim, somente será possível ao promitente comprador usucapir o imóvel diante da transmutação da posse.

4. DA CARACTERIZAÇÃO DE *ANIMUS DOMINI* DIANTE DE IMÓVEL HIPOTECADO

13. A existência de hipoteca gravada no imóvel não impede a usucapião. Assim: REsp n. 1.253.767/PR, Terceira Turma, DJe de 26/2/2016.

14. Todavia, a ciência inequívoca do possuidor sobre o gravame, a depender das circunstâncias fáticas envolvidas na espécie, pode ser incompatível com o *animus domini*. Nesse sentido, essa Terceira Turma já decidiu que “o artigo 1.238 do Código Civil exige como um dos requisitos da usucapião a existência de posse própria ("possuir como seu"), o que é incompatível com a presente hipótese, em que a oneração do imóvel por hipoteca, desde a data da aquisição da propriedade, implica a impossibilidade de se entender presente a posse com ânimo de dono. De fato, a existência do gravame sobre o imóvel em sua matrícula evidencia que os recorrentes tinham ciência de que o bem serviu como garantia do crédito mutuado para sua aquisição” (REsp n. 1.501.272/SC, Terceira Turma, DJe de 15/5/2015).

5. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

15. Na hipótese, a recorrente pretende usucapir dois imóveis objetos de promessa de compra e venda, gravados com hipotecas.

16. Não se sustenta o argumento recursal de que “a doutrina e a jurisprudência colacionada nas razões de apelação são uníssonas em qualificar o compromisso de compra e venda como título hábil a ensejar a aquisição por

usucapião" (e-STJ fl. 1501). Isso porque a qualificação de determinado documento como justo título se aplica à usucapião ordinária, não à usucapião extraordinária, como se tem nos autos.

17. Diante de usucapião extraordinária, que dispensa justo título, a promessa de compra e venda é, em regra, incompatível com o ***animus domini***, que apenas restará caracterizado diante de transmutação da posse.

18. Na espécie, contudo, não houve a transmutação da posse, em razão das hipotecas gravadas nos imóveis.

19. A recorrente sempre teve plena ciência de que os imóveis usucapiendos estão gravados com hipotecas que impedem a transferência da propriedade, vez que registradas em matrículas e expressamente descritas em cláusulas contratuais da promessa de compra e venda. Esse fato afasta o ***animus domini*** e, consequentemente, impede a procedência da ação de usucapião.

20. O acórdão do TJ/DFT analisou profundamente as circunstâncias fáticas e concluiu no seguinte sentido:

> Dessa forma, em que pesem suas alegações, forçoso concluir que a Autora não utilizava o imóvel como se proprietária fosse, tendo em vista que tinha plena ciência de que havia um gravame incidente sobre os bens antes mesmo do início do exercício de sua posse – hipoteca em favor de Shell Brasil S/A e Esso Brasileira de Petróleo Ltda –, sendo certo que os credores hipotecários possuem preferência na aquisição dos bens, caso a dívida garantida pela hipoteca não seja quitada (e-STJ fl. 1461).

21. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no sentido de que inexiste ***animus domini***, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

22. Anote-se que eventuais "entraves jurídicos" (como descrito em recurso especial, e-STJ fl. 1504) à transferência da propriedade não podem ser superados por meio de ação de usucapião, quando, também para esse instituto, não estão preenchidos os requisitos necessários.

6. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, acompanho o e. Relator, para o fim de

CONHECER EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE** provimento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0396132-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.172.585 / DF**

Números Origem: 00229997120168070015 20160111245456 229997120168070015

EM MESA JULGADO: 10/12/2024

Relator
Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	TAGUATUR TAGUATINGA TRANSPORTES E TURISMO LTDA
ADVOGADO	:	JONAS MODESTO DA CRUZ - DF013743
RECORRIDO	:	EMPRESA SANTO ANTÔNIO TRANSPORTE E TURISMO LTDA - MASSA FALIDA
RECORRIDO	:	TRANSPORTES PROGRESSO LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADO	:	MIGUEL ALFREDO DE OLIVEIRA JUNIOR - DF012163
RECORRIDO	:	COSAN LUBRIFICANTES E ESPECIALIDADES S.A.
ADVOGADOS	:	LAUDELINO DA COSTA MENDES NETO - RJ031456 RODRIGO MOURA FARIA VERDINI - RJ107477 LIDIA GUIMARÃES CUPELLO - RJ146950
RECORRIDO	:	RAIZEN S.A.
OUTRO NOME	:	RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A
ADVOGADOS	:	HUGO DAMASCENO TELES - DF017727 DIEGO OCTAVIO DA COSTA MOREIRA - DF035519
RECORRIDO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO	:	AUSENTES INCERTOS E DESCONHECIDOS

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

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista da Sra. Ministra Nancy Andrighi, a Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) (art. 162, parag. 4º do RISTJ).

Documento eletrônico VDA44877348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 10/12/2024 17:07:00
Código de Controle do Documento: 48161BF1-EEF7-4146-A720-3191024D4FC1