



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2618933 - SP (2024/0094909-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOAO BATISTA DE CAMARGO ANDRADE
AGRAVANTE : ANGELA LUIZA DE CAMARGO ANDRADE
ADVOGADOS : LIS MARIA DE CAMARGO ANDRADE KÜSTER - SP150152
PERCY JOSE CLEVE KUSTER - SP327272
AGRAVADO : DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADO : RODRIGO CARDOGNA - SP359583
INTERES. : CONDOMINIO IBIRAPUERA CENTRAL PARK
INTERES. : PBK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
INTERES. : REUS AUSENTES, INCERTOS E DESCONHECIDOS CITADOS POR
EDITAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. MANUTENÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. NÃO OCORRÊNCIA NO CASO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Em relação ao art. 1.238 do Código Civil, constato que o acolhimento da pretensão recursal, por qualquer das alíneas do permissivo constitucional, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

2. A usucapião extraordinária não tem o prazo prescricional interrompido quando a notificação realizada pelo proprietário para a desocupação do bem é feita após o implemento dos requisitos aquisitivos. Consoante a jurisprudência desta Corte, o simples conhecimento informal do usucapiente acerca de eventual litigiosidade que recai sobre o imóvel, por si só, não é suficiente para ensejar a interrupção da prescrição aquisitiva, sobretudo quando se tratar de demanda de terceiros contra o antigo proprietário julgada extinta.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/10/2024 a 21/10/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 29 de outubro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2618933 - SP (2024/0094909-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOAO BATISTA DE CAMARGO ANDRADE
AGRAVANTE : ANGELA LUIZA DE CAMARGO ANDRADE
ADVOGADOS : LIS MARIA DE CAMARGO ANDRADE KÜSTER - SP150152
PERCY JOSE CLEVE KUSTER - SP327272
AGRAVADO : DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADO : RODRIGO CARDOGNA - SP359583
INTERES. : CONDOMINIO IBIRAPUERA CENTRAL PARK
INTERES. : PBK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
INTERES. : REUS AUSENTES, INCERTOS E DESCONHECIDOS CITADOS POR EDITAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. MANUTENÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. NÃO OCORRÊNCIA NO CASO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Em relação ao art. 1.238 do Código Civil, constato que o acolhimento da pretensão recursal, por qualquer das alíneas do permissivo constitucional, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

2. A usucapião extraordinária não tem o prazo prescricional interrompido quando a notificação realizada pelo proprietário para a desocupação do bem é feita após o implemento dos requisitos aquisitivos. Consoante a jurisprudência desta Corte, o simples conhecimento informal do usucapiente acerca de eventual litigiosidade que recai sobre o imóvel, por si só, não é suficiente para ensejar a interrupção da prescrição aquisitiva, sobretudo quando se tratar de demanda de terceiros contra o antigo proprietário julgada extinta.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por **JOÃO BATISTA DE CAMARGO ANDRADE** e **ÂNGELA LUIZ DE CAMARGO ANDRADE** contra decisão que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa parte, negou-lhe provimento, e, quanto ao ônus da sucumbência recursal, em observância ao art. 85, § 11, do CPC/2015, deixou de majorar os honorários advocatícios, visto que não fixados pelas instâncias ordinárias.

Nas razões do agravo interno, sustentam os agravantes a reconsideração da decisão, alegando para tanto que a questão recursal voltada à posse justa implica reavaliação da prova,

sendo certo, no caso concreto, que a posse exercida decorreu de expressa e pública anuência da parte ora agravada.

Reforçam que, por força do instrumento de cessão, com a devida anuência da ora agravada, para os agravantes, foi transferida a posse direta, mostrando-se inadequado no caso falar-se em detenção ou mera tolerância.

Quanto à interrupção da prescrição, requerem seja apreciado o julgamento do AgInt no AgInt nos EDcl no REsp 1.627.282/RO. E, no ponto, acrescentam que a mera notificação não tem o condão de interromper o prazo da prescrição aquisitiva.

Reiteram existência de dissídio jurisprudencial.

A impugnação do presente recurso foi apresentada às fls. 982/1011.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial, ora revisitado, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 712):

"Apelação cível. Usucapião extraordinário. Alegada posse desde 1986, após aquisição do bem por instrumento particular de cessão de direitos sobre o imóvel. Sentença de procedência. Recurso do proprietário tabular.

Preliminar. Ofensa ao princípio da dialeticidade. Afastamento. Recurso interposto que contém todos os requisitos necessários para seu conhecimento. Aplicação do artigo 1.010 do Código de Processo Civil.

Preliminar. Citação do titular do domínio efetivada validamente. Citação por edital. Apresentação de defesa pela proprietária registral. Nulidade inexistente.

Preliminar. Documento essencial. Planta. Imóvel usucapiendo consistente em unidade autônoma de condomínio edilício devidamente especificado. Registro perante ao Cartório de Registro de Imóveis, com matrícula própria. Inexistência de controvérsia a respeito dos elementos identificadores do imóvel. Mérito do pedido de usucapião foi analisado com base na prova produzida nos autos.

Mérito. Cessão realizada com a anterior compromissária do bem em 30/04/1986. Imóvel objeto de discussão judicial entre o proprietário e o cedente, consistente em ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, no ano de 1999. Autor ciente da ação proposta. Posse justa e com "animus domini" não caracterizada. Autores não demonstraram os requisitos da posse ad usucapionem (art.1238, do CC). Sentença reformada para julgar a ação improcedente.

Litigância de má fé. Autores no exercício regular dos seus direitos. Inexistentes as hipóteses do art. 80 do CPC.

Resultado. Preliminares rejeitadas. Recurso provido."

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, sustentam os recorrentes, ora agravantes, que estão preenchidos os requisitos para a usucapião extraordinária, pois estavam na posse mansa, pacífica e justa havia mais de 37 anos.

Defendem que o Tribunal *a quo* negou vigência ao art. 202 do Código Civil, pois a mera notificação não tem o condão de interromper o prazo da prescrição aquisitiva do imóvel. E, no ponto, apresentam dissídio jurisprudencial. Entendem ainda que o Tribunal *a quo* violou o art. 1.238 do Código Civil, ao não atribuir ineficácia ao ato de intimação, que teria o condão de afastar o elemento subjetivo da usucapião.

As contrarrazões ao recurso especial foram apresentadas às fls. 828/854.

Conforme delimitado na decisão agravada, o recurso especial tem origem em ação de usucapião extraordinária ajuizada por João Batista de Camargo Andrade e Ângela Luiza de Camargo Andrade, ora agravantes, referente ao imóvel localizado na Rua Stella, 515, unidade 12, Bloco G, São Paulo capital, objeto da matrícula nº 13.977 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, de titularidade dominial de Delfin Rio S/A Empreendimentos Imobiliários, cujo pedido foi julgado improcedente.

A questão recursal gira em torno dos requisitos para a usucapião extraordinária.

Acerca da questão, o Tribunal *a quo*, ao reformar a sentença de procedência do pedido, para julgar o pedido improcedente, asseverou *verbis* (e-STJ, fls. 715/716):

"Embora apontado o início da posse sobre o imóvel desde a cessão entabulada com a anterior promissória compradora PBK Empreendimentos Imobiliários S. A., em 30/04/1986 (fls. 22), referido bem é objeto de discussão judicial, haja vista que proprietária tabular (Delfin) move ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse em face da cedente (PBK), no ano de 1999 (autos n. 0065818-27.1999.8.26.0100). Verifica-se que aludido processo ainda se encontra em andamento em relação ao imóvel objeto da presente lide, pois somente foram excluídos do polo passivo da ação de rescisão dois réus (Elton Ribeiro e Daisy Almeida). Autores da presente lide foram regularmente intimados da propositura daquela lide. Portanto, não há que se falar em posse mansa e pacífica e também não há posse com 'animus domini'.

Os autores-cessionários alegam estar na posse justa do imóvel, pois adquirido da anterior promissória compradora de forma onerosa, porém o documento juntado pelos ocupantes consistente em cessão de direitos datado de abril de 1986 não é suficiente para a demonstração do direito alegado, ante a ausência da anuência da titular do domínio, ora apelante, não havendo que se falar em posse justa. Nessas condições, a ocupação pacífica e a boa-fé dos autores não restou demonstrado nos autos, vez que o bem é objeto de debate judicial, situação que somente confirma que a ora apelante não restou inerte quanto aos seus direitos sobre o bem. Além do que, o simples fato dos autores terem pago os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel também não caracteriza o 'animus domini', pois são obrigações daquele que desfruta o bem, não servindo a mera quitação dessas obrigações para comprovar a posse 'ad usucapionem'." (Grifos nossos)

Depreende-se do trecho extraído do voto condutor do acórdão proferido pelo Tribunal *a quo* que não ficou comprovada a posse justa e pacífica, porque o imóvel em tela é objeto de debate judicial, tendo os autores, recorrentes, ora agravantes, sido intimados da existência do processo, e que a cessão de direitos apresentada não se mostrou documento hábil à comprovação da posse justa.

Deveras, no que tange ao *animus domini*, exige-se que o autor detenha efetivamente a posse do bem, e não a mera detenção. Isso, porque a detenção ou mera tolerância do proprietário no uso do bem por outrem não levam à posse apta e legítima a ensejar a declaração de usucapião.

Confiram-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DEMARCATÓRIA NA ORIGEM. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. AUSÊNCIA DE POSSE COM ANIMUS DOMINI. MERA DETENÇÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. NÃO IMPUGNADO ESPECIFICAMENTE. SÚMULA 182 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO E PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Discussão sobre preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária. 2. "Se não se identificar posse com ânimo de dono, acrescido do despojamento da propriedade, que qualifica a posse, o exercício de fato sobre a coisa não servirá à aquisição da propriedade" (R Esp 1.644.897/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta turma, julgado em 19.3.2019, D Je de 7.05.2019).

3. No que tange ao animus domini, exige-se que o autor detenha efetivamente a posse do bem, e não a mera detenção. Isso, porque, a detenção ou mera tolerância do proprietário no uso do bem por outrem não levam à posse apta e legítima a ensejar a declaração de usucapião (como assim se denomina de posse ad usucapionem).

4. No caso em questão, o Tribunal de origem concluiu que a posse da ora agravante, na verdade, teria decorrido de atos de mera tolerância do proprietário com o uso do bem.

5. Por isso, concluir em sentido diverso - a fim de verificar se houve preenchimento dos requisitos e que os atos exercidos não foram de mera tolerância do proprietário para que haja possibilidade de se declarar a usucapião e, por consequência, verificar o acerto ou não da demarcação realizada pelas instâncias de origem - claramente demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que seria vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

6. Nos termos do entendimento desta Corte Superior, não se conhece do recurso pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, tendo em vista que, aplicada a Súmula 7/STJ quanto à alínea a, fica prejudicada a divergência jurisprudencial,

7. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 2.230.818 RO, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 29/05/2023, DJe de 01/06/2023)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE POSSE COM ANIMUS DOMINI. IMPOSSIBILIDADE DE SOMA DE POSSES ANTECEDENTES. REQUISITOS DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA NÃO COMPROVADOS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 535 do CPC/73, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

2. "Qualquer que seja a espécie de usucapião alegada, a comprovação do exercício da posse sobre a coisa será sempre obrigatória, sendo condição indispensável à aquisição da propriedade. Isso porque a usucapião é feito da

posse, instrumento de conversão da situação fática do possuidor em direito de propriedade ou em outro direito real. 4. Se não se identificar posse com ânimo de dono, acrescido do despojamento da propriedade, que qualifica a posse, o exercício de fato sobre a coisa não servirá à aquisição da propriedade" (REsp 1.644.897/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2019, DJe de 07/05/2019).

3. No caso dos autos, o Tribunal de origem concluiu que não ficou comprovada a posse com ânimo do dono, de modo a obstar a configuração dos requisitos da usucapião ordinária e a possibilidade de soma das posses dos proprietários anteriores para configuração da usucapião extraordinária. A modificação de tal entendimento demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1.553.599/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/04/2022, DJe de 13/05/2022)

No que se refere à interrupção da prescrição aquisitiva, a usucapião extraordinária não tem o prazo prescricional interrompido quando a notificação do proprietário para a desocupação do bem é feita após o implemento dos requisitos aquisitivos. Consoante a jurisprudência desta Corte, o simples conhecimento informal do usucapiente acerca de eventual litigiosidade que recai sobre o imóvel, por si só, não é suficiente para ensejar a interrupção da prescrição aquisitiva, sobretudo quando se tratar de demanda de terceiros contra o antigo proprietário julgada extinta.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. CAUSA INTERRUPTIVA DA PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A usucapião extraordinária não tem o prazo prescricional interrompido quando a notificação do proprietário para a desocupação do bem é feita após o implemento dos requisitos aquisitivos.

2. Consoante a jurisprudência desta Corte, o simples conhecimento informal do usucapiente acerca de eventual litigiosidade que recai sobre o imóvel, por si só, não é suficiente para ensejar a interrupção da prescrição aquisitiva, sobretudo quando se tratar de demanda de terceiros contra o antigo proprietário julgada extinta.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1.381.453/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/09/2019, DJe de 02/10/2019)

No presente caso, conforme consignado pelo Tribunal *a quo* à fl. 715, os autores da presente lide, ora recorrentes, foram regularmente intimados da propositura daquela outra lide. Por isso que não há que se falar em posse mansa e pacífica e também não há que se reconhecer a posse com "animus domini".

Outrossim, em relação ao art. 1.238 do Código Civil, constato que o acolhimento da pretensão recursal, por qualquer das alíneas do permissivo constitucional, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula

No mesmo sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. COISA JULGADA EM AÇÃO DE USUCAPIÃO. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. ARGUMENTAÇÃO DEFICIENTE. APLICAÇÃO DA SUMULA 284/STF. IMPOSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICO-PROBATÓRIAS ESTABELECIDAS PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA.

1. Nas razões do especial, a recorrente deduz argumentação de que as questões postas nos aclaratórios interpostos na origem não foram respondidas, sem pontuar, de forma específica, quais seriam e qual a sua relevância para solução da controvérsia, o que atrai, de forma inarredável, a exegese da Súmula 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."

2. Em relação ao art. 1238 do CC, constato que o acolhimento da pretensão recursal, por qualquer das alíneas do permissivo constitucional, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.

3. A parte recorrente não cumpriu o disposto no § 2º do art. 255 do RISTJ, pois a demonstração da divergência não se satisfaz com a simples transcrição de ementas, mas com o confronto entre trechos do acórdão recorrido e das decisões apontadas como divergentes, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, providências não tomadas.

4. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp 748478/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe de 09/11/2015)

Conclui-se que as razões do agravo interno não tiveram o condão de infirmar a decisão agravada, que merece ser mantida pelos seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.618.933 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0094909-9

Número de Origem:
10137416220158260100

Sessão Virtual de 15/10/2024 a 21/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO BATISTA DE CAMARGO ANDRADE

AGRAVANTE : ANGELA LUIZA DE CAMARGO ANDRADE

ADVOGADOS : LIS MARIA DE CAMARGO ANDRADE KÜSTER - SP150152

PERCY JOSE CLEVE KUSTER - SP327272

AGRAVADO : DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

ADVOGADO : RODRIGO CARDOGNA - SP359583

INTERES. : CONDOMINIO IBIRAPUERA CENTRAL PARK

INTERES. : PBK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

INTERES. : REUS AUSENTES, INCERTOS E DESCONHECIDOS CITADOS POR
EDITAL

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAO BATISTA DE CAMARGO ANDRADE

AGRAVANTE : ANGELA LUIZA DE CAMARGO ANDRADE

ADVOGADOS : LIS MARIA DE CAMARGO ANDRADE KÜSTER - SP150152

PERCY JOSE CLEVE KUSTER - SP327272

AGRAVADO : DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADO : RODRIGO CARDOGNA - SP359583
INTERES. : CONDOMINIO IBIRAPUERA CENTRAL PARK
INTERES. : PBK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
INTERES. : REUS AUSENTES, INCERTOS E DESCONHECIDOS CITADOS POR
EDITAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/10/2024 a 21/10/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 21 de outubro de 2024