

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.329.255 - RS (2018/0178713-6)**

**RELATORA** : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
**AGRAVANTE** : N C KLEIN INCORPORADORA E ADMINISTRADORA D  
IMOVEIS LTDA  
**ADVOGADOS** : SÍLVIO RONALDO SANTOS DE MORAES - RS008938  
ACELIO JACOB ROEHRS E OUTRO(S) - DF026753  
**AGRAVADO** : MARIA LURDES GULART PINTO  
**ADVOGADO** : PAULO JOSÉ DE QUEIROZ LUCAS - RS030899

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO PROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

Provados pela parte -autora os requisitos para a aquisição da propriedade imóvel mediante usucapião extraordinária, corolário lógico é a procedência do pedido formulado na petição inicial.

Em julgamento estendido, por maioria, deram provimento à apelação, Vencidos a Relatora e o Desembargador Carlos Cini Marchionatti, que a desproviam.”

Opostos os embargos de declaração, esses foram rejeitados.

Nas razões do especial, a parte recorrente alegou violação aos artigos 489, § 1º, IV, e 1022, II, do Código de Processo Civil de 2015; 1238 do Código Civil, visto que não foi devidamente comprovado o preenchimento dos requisitos para a usucapião.

A Súmula nº 568, desta Corte, dispõe que “relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.”

Presentes os pressupostos de admissibilidade e ultrapassado o limite do conhecimento do presente agravo, verifico que esse não merece provimento, senão vejamos.

No tocante às alegações de ofensa aos artigos 489, II e § 1º, IV, e 1022, II, CPC/15, verifico que essas não merecem prosperar.

Isso porque, consoante entendimento consolidado desta Corte, o

recorrente não possui o direito de ter todos os argumentos alegados rebatidos, cabendo ao tribunal analisar e debater as questões principais para o deslinde da controvérsia.

Com efeito, não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional o fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado pelo recorrente.

Dessa forma, tendo a decisão analisado de forma fundamentada as questões trazidas, não há que se falar nos vícios apontados, nos termos do acórdão cuja ementa transcrevo abaixo:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. ERRO MÉDICO. DANOS MORAIS. MATÉRIA DE FATO. REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. CPC. ART. 535. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Não ofende o art. 535 do CPC a decisão que examina, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial.
2. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" (Súmula 7/STJ).
3. Consoante entendimento pacificado no âmbito desta Corte, o valor da indenização por danos morais só pode ser alterado na instância especial quando manifestamente ínfimo ou exagerado, o que não se verifica na hipótese dos autos.
4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 829.006/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2015, DJe 28/9/2015).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. INDENIZAÇÃO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 670.511/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/2/2016, DJe 1/3/2016)

Da análise dos autos, verifico que as demais alegações de negativa de vigência à lei federal não merecem guarida.

Isso porque encontram óbice na Súmula nº 7 do STJ, que impede a revisão do conjunto fático-probatório dos autos em sede de recurso especial.

O Tribunal de origem, ao analisar o conjunto fático-probatório, decidiu nos seguintes termos (fls. 288/293 e-STJ):

“Com a devida vênia, dirijo na nobre Relatora em relação à ação de usucapião.

A autora alega, à fl. 2, que adquiriu o imóvel matrícula nº 5734 no Registro de Imóveis de Esteio em 14.04.1981, sendo que passou a ocupar nessa data a área de terras aos fundos do referido bem, detendo a posse de forma mansa, pacífica e ininterrupta há 32 (trinta e dois) anos, cultivando ali canteiros de plantações para o consumo próprio e árvores frutíferas, conforme fotos em anexo.

A ré, ora apelada, informa, à fl. 40, que:

"2. A empresa requerida no ano de 2.000, adquiriu das empresas Guajupe e Umuarama, vários lotes de terras, matrícula n2s 3446, 163, 3092, 166 e 3447, perfazendo uma área de aproximadamente 6000m2, conforme contratos em anexo.

Importante referir que ditas áreas passaram por vários desmembramentos das demais existentes e de propriedade das vendedoras, sendo que somente no ano de 2012, foi possível a outorga da escritura da matrícula n2 3446, cópia anexa."

Pela matrícula nº 3446 (fls. 17/18) verifica-se que o imóvel está registrado desde 19.04.1979, havendo vários adquirentes, sendo que a ré registrou o imóvel em seu nome em 11 de maio de 2012.

Referida compra, ao que se vê da referida matrícula, foi realizada ad corpus nos termos do parágrafo 30 do art. 500 do CC.

A respeito dessa temática, cabe tecer algumas considerações.

(...)

De outro lado, cabe referir que nenhum dos anteriores proprietários da área usucapienda manifestaram qualquer inconformidade com o

uso do espaço pela autora, tanto é que somente a demandada, possivelmente após tomar conhecimento desta ação de usucapião, que foi ajuizada em 20.05.2013, é que determinou a colocação de cerca de arame farpado rente à saída dos fundos da casa da autora (fotografias de fls. 13/17 do processo conexo com esta demanda), sendo que, em razão disso, em 22.05.2013 a autora deste feito ajuizou a ação de reintegração de posse nº 1.13.0002813-6, que foi julgada procedente e corresponde à APC nº 70065458556 que é conexa com este feito.

Afora isso, verifica-se, pelas fotografias de fls. 20/25 deste processo (ação de usucapião), que a autora plantava na referida área.

Ademais, cabe transcrever o termo da audiência cível realizada na ação de reintegração de posse, constante de fl. 79:

"Aberta a audiência, feito o pregão, compareceram as partes, bem como as testemunhas Carlos e Moisés. Pela MM. Juíza de Direito foi dito que passava a oitiva das testemunhas, abaixo arroladas. Os depoimentos foram registrados no sistema de gravação em vídeo. Em prosseguimento, pela MM. juíza foi dito que passava a analisar o pedido de reintegração de posse formulado na inicial: As testemunhas ouvidas na presente solenidade informam que a autora reside no local há cerca de trinta anos, sendo que no mesmo período utiliza a área dos fundos da casa como uma horta. Das fotografias acostadas às fls. 13 é possível se verificar que efetivamente existia uma horta no local objeto da demanda. Consta-se ainda que, recentemente, uma cerca de arame farpado foi colocada rente à casa da autora, caracterizando-se, assim, o esbulho possessório a autorizar a concessão de medida liminar de reintegração de posse. Por tais razões, defiro o pedido liminar, determinando a remoção da cerca levantada junto à residência da autora, no prazo de cinco dias, sob pena de multa diária de R\$ 100,00, consolidada em 60 (sessenta dias). Aguarde-se o decurso do prazo contestacional. Presentes intimados. Nada mais.

(grifei).

Também cabe mencionar, com a devida vênia do entendimento da nobre sentenciante, às fls. 198v./199, no sentido de que "Ao que tudo indica, a Autora sempre cultivou uma pequena horta compreendida na área que é de sua propriedade descrita no registro imobiliário nº 5734 da Comarca de Esteio (fl. 09). Oportunamente, iniciou o cultivo em área que ultrapassou os limites de sua propriedade.", verifico,

especialmente, pelas fotografias de fls. 13/17 da ação de reintegração de posse que não havia qualquer possibilidade de a demandante fazer cultivo na área correspondente à matrícula de nº 5734, pois a colocação de cerca de arame farpado pela ré foi rente à saída dos fundos da casa da autora, o que evidentemente demonstra que tal cultivo era impossível, na medida em que esse era, exatamente, o limite de sua propriedade.

Por fim, acrescento às minhas razões de decidir os seguintes trechos do parecer do nobre Procurador de Justiça com assento nesta Câmara, Dr. André Cipele, que bem apreciou a matéria sub judice, in verbis:

"Veja-se, pois, que as testemunhas Moisés e Carlos Augusto, que são vizinhos da autora e residem no local há mais de 30 anos, em depoimentos realizados em audiências diversas, referendaram a alegação posta na inicial de que a autora sempre utilizou a área adjacente a seu imóvel, nos fundos de sua casa, para cultivo de uma horta e plantio de árvores frutíferas. Seus depoimentos, em ocasiões diversas, foram harmoniosos e coerentes, merecendo credibilidade. Salvo melhor apreciação, tais declarações devem prevalecer em relação àquelas prestadas pelas testemunhas Julia Machado, Gilberto Mateus e Francisco Carlos, à vista do fato de estes somente tomaram conhecimento do local em data mais recente e por força de interesses comerciais mantidos com quem figura como proprietário registral da área maior.

Importante registrar que a posse da autora vem de longa data, enquanto que, apenas recentemente, a empresa requerida, por ter adquirido a área, passou a realizar a sua exploração econômica através da locação do espaço para estacionamento. No entanto, ficou claro que a autora jamais foi importunada no seu exercício de posse, salvo quando a requerida houve por bem colocar uma cerca de arame farpado para demarcar a sua propriedade. No entanto, a esta altura, a autora já havia implementado os requisitos da prescrição aquisitiva.

Importante ressaltar que, ao tempo em que a proprietária do imóvel onde se situa a área usucapienda era Ema Augusta Runge, não se tem notícia de que esta, a qualquer tempo, tenha contestado a posse exercida pela autora.

De outra parte, também não passa despercebido que, muito embora a empresa NC Klein tenha firmado contrato de promessa de compra e venda do terreno no ano de 2000 (fls.

84-85), foi apenas em 2012 que logrou efetuar a transcrição do negócio junto ao Registro de Imóveis (fl. 18), o que revela um certo desinteresse da sua parte em relação ao terreno.

Veja-se, ademais, que as fotografias de fls. 20- 25 bem demonstram que, nos fundos da casa da autora, efetivamente existiam árvores frutíferas. Até é possível que o plantio da horta tenha sido intermitente, tendo cessado em certos períodos, mas isso não significa que a posse tenha sofrido interrupção. Na verdade, está claro que, desde a aquisição da sua casa, a autora estendeu a sua posse ao terreno situado aos fundos de sua propriedade, utilizando-o como se fosse sua propriedade, isto é, com animus domini, sem jamais ser importunada, até o momento em que, como dito antes, houve a colocação do arame farpado pela requerida.

Diante de tal contexto, imperioso concluir que a prova dos autos é amplamente favorável à tese esposada pela parte autora, isto é, de que sempre exerceu a posse sobre a área postulada na inicial, como animus domini, de forma mansa, pacífica e ininterrupta.

Ou seja, os requisitos para o reconhecimento da usucapião extraordinária já estavam implementados quando a requerida resolveu adotar providência que resguardasse o seu suposto direito."

Assim, em face do acima exposto, entendo que restaram preenchidos os requisitos necessários à aquisição da propriedade por meio da usucapião extraordinária, pois a autora provou o fato constitutivo do seu direito, ônus que lhe incumbia (art. 333, I, do CPC/73).

Por tais razões, dou provimento à apelação para julgar procedente o pedido e, em consequência, declaro a propriedade de modo originário em favor da parte --autora sobre o imóvel descrito na petição inicial e referido no memorial descritivo de fl. 10, em conformidade com o art. 550 do anterior Código Civil (levando em conta o que dispõe o art.

2028 do atual CC) e art. 269, inciso I, do Código de Processo Civil/73, na forma da fundamentação.

A presente decisão servirá de título para a matrícula perante o Cartório de Registros de Imóveis."

Dessa forma, o pleito contido nas razões do apelo, de análise do cumprimento ou não das finalidades dos requisitos da ação de usucapião, implicaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório contido nos autos, o que é

vedado na via estreita do apelo especial, nos termos da Súmula nº 7, desta Corte.

Nesses termos:

AGRAVO REGIMENTAL RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. SUSPENSÃO. INCAPACIDADE MENTAL. ART. 198, INCISO I, DO CÓDIGO CIVIL. VIOLAÇÃO AO ART. 333, I DO CPC. SÚMULA 7/STJ.

1. Não ocorre violação ao art. 535, II do CPC, quando a matéria impugnada em embargos de declaração foi devidamente analisada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

2. A verificação do cumprimento dos requisitos indispensáveis à configuração da usucapião, tais como, posse mansa, pacífica e com ânimo de dono, pelo prazo necessário, assim como a existência de causas de suspensão daquele prazo, exigem a verificação das provas trazidas aos autos, inviável em sede de recurso especial (Súmula 7/STJ).

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1366630/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/11/2015, DJe 24/11/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ALEGAÇÃO DE OFENSA À COISA JULGADA. ART. 474 DO CPC E ART. 1.228 DO CÓDIGO CIVIL. NÃO OCORRÊNCIA. CAUSAS DE PEDIR DISTINTAS. USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. Afastada violação à coisa julgada, na medida em que o Tribunal de origem julgou não haver identidade entre as ações, visto que as causas de pedir são totalmente diversas. Na anterior, o fundamento da lide era a posse dos ora agravantes, alegadamente turbada pela ora agravada; nesta, o fundamento da demanda é o domínio da agravada sobre a área ocupada pelos agravantes.

2. O Tribunal estadual, mediante análise do acervo fático-probatório dos autos, entendeu não estarem presentes provas suficientes para corroborar a posse ad usucapione dos antecessores dos agravantes no

imóvel.

3. A alteração das premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido, tal como postulada nas razões do apelo especial, exigiria novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, o que se sabe vedado pela Súmula 7 do STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 728.367/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 1/12/2015, DJe 16/12/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PRESENÇA DOS REQUISITOS NO CASO CONCRETO. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. A verificação da presença, no caso concreto, dos requisitos para a usucapião, contrariamente às premissas fáticas estabelecidas no aresto local, é impossível em recurso especial em atenção à Súmula n. 7 do STJ. Para tanto, não é suficiente a simples reavaliação da prova.

2. Somente se poderá dizer que a pretensão recursal se limita à reavaliação da prova quando o inconformismo veicular alegações de contrariedade ou negativa de vigência às normas legais federais atinentes ao direito probatório. Precedente.

3. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ aos casos em que o recurso especial veicula alegações acerca dos fatos da causa que foram refutadas pelo acórdão recorrido ou que são incompatíveis com as premissas fáticas assentadas pelo Tribunal a quo.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 767.670/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 1/12/2015, DJe 14/12/2015)

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.



Brasília (DF), 12 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Relatora

