

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.403.642 - RJ (2018/0308826-7)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : ARILUCAS EMPRESA DE SERVICOS TECNICOS E**  
**EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME**  
**ADVOGADO : JOÃO BATISTA DE OLIVEIRA REIS E OUTRO(S) - RJ097761**  
**AGRAVADO : MAURO RENATO HALLE DETARE**  
**ADVOGADO : PAULO SERGIO DE PAULA NEGRI - RJ077388**

**DECISÃO**

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

CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO QUE PREENCHE OS REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE. EMBORA PRETENDA A APELANTE A FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DA OCUPAÇÃO IRREGULAR E PRECÁRIA DO IMÓVEL, VERIFICA-SE QUE A TESE DEFENSIVA CONSISTE NA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DO BEM, A QUAL RESTOU RECONHECIDA NOS AUTOS DA AÇÃO DE USUCAPIÃO Nº 0116309-92.2006.8.19.0001 EM APENSO. APLICA-SE À HIPÓTESE O CÓDIGO CIVIL DE 1916, SEGUNDO O PRINCÍPIO *TEMPUS REGIT ACTUM* E CONFORME A DISPOSIÇÃO DA REGRA DE TRANSIÇÃO DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. PRESCREVE O ART. 550 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 SER POSSÍVEL A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL POR USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, DESDE QUE O POSSUIDOR EXERÇA SOBRE O BEM A POSSE ININTERRUPTA E SEM OPOSIÇÃO PELO PERÍODO DE VINTE ANOS, INDEPENDENTE DE TÍTULO E DE BOA-FÉ. O RÉU/APELADO, QUE VIVEU NO IMÓVEL DESDE A SUA INFÂNCIA, COMPROVOU INEQUIVOCAMENTE O EXERCÍCIO DA POSSE SOBRE O BEM IMÓVEL MANSA, PACÍFICA E SEM OPOSIÇÃO POR PERÍODO SUPERIOR AO LEGAL, SUCEDENDO O SEU FALECIDO PAI NA SUA POSSE, E DANDO-LHE FUNÇÃO SOCIAL COM *ÁNIMUS DOMINI* A AUTORIZAR SEJA DECLARADA A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA EXTRAORDINÁRIA, COM FULCRO NO ART. 550 DO CC DE 1916. INCONTROVERSA A POSSE DO RÉU NO MENCIONADO PERÍODO, RESIDINDO A TESE DEFENSIVA

TÃO SOMENTE EM RELAÇÃO À SUA NATUREZA, ENTENDENDO-A PRECÁRIA, A JUSTIFICAR A FIXAÇÃO DE ALUGUEIS ORA PRETENDIDA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUE A POSSE DO RÉU TEVE ORIGEM EM RELAÇÃO LOCATÍCIA FIRMADA ORIGINALMENTE ENTRE O SEU FALECIDO PAI E AS ENTÃO USUFRUTUÁRIAS DO REFERIDO BEM. DE QUALQUER MODO, É CERTO TER HAVIDO A INTERVERSÃO DA POSSE, ALTERANDO ESTA A SUA NATUREZA AO LONGO DO TEMPO, COM A PERMANÊNCIA DO RÉU POR LONGOS ANOS APÓS A EXTINÇÃO DO USUFRUTO. PRESUNÇÃO JURIS TANTUM DE QUE A POSSE MANTÉM O MESMO CARÁTER EM QUE FOI ADQUIRIDA, NA FORMA DO ART. 1.203 DO CC, ADMITINDO-SE PROVA EM SENTIDO CONTRÁRIO. NÃO HÁ QUE SE FALAR, PORTANTO, EM POSSE PRECÁRIA. LOCAÇÃO DO IMÓVEL À TERCEIRO PELO RÉU, BEM COMO A PROPOSITURA DE RECENTE AÇÃO DE DESPEJO, SOMENTE RATIFICAM O EXERCÍCIO DA SUA POSSE COMO SE DONO FOSSE. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL AO AUTOR QUE SE DEU QUANDO A AÇÃO DE USUCAPIÃO EM APENSO JÁ SE ENCONTRAVA EM CURSO HÁ MAIS DE CINCO ANOS, E QUANDO JÁ PERFEITA A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA EXTRAORDINÁRIA DO BEM PELO DECURSO DO TEMPO. NATUREZA MERAMENTE DECLARATÓRIA DA SENTENÇA QUE RECONHECE A USUCAPIÃO. FIXAÇÃO DE ALUGUEIS PELO IMÓVEL USUCAPIDO QUE NÃO SE JUSTIFICA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DESPROVIDO.

No recurso especial, além de divergência jurisprudencial, aponta violação dos arts. 1.202, 1.203, 1.208 e 1.238 do Código Civil, ao fundamento de que a parte agravada não preencheu os requisitos legais e necessários para a aquisição do imóvel em questão, pela via da usucapião, notadamente porque, segundo alega que "Destaca-se, tanto na Ação de Usucapião como na Ação de Arbitramento de Aluguel (em apenso processo n.º 0343659-56.2015.8.19.0001) o Recorrido Mauro Renato Halle Detare, comprovadamente, falta com a verdade, quando afirma em Juízo e, para o Juiz que detêm a posse mansa e pacífica do imóvel desde 1971, o que restou provado ser inverossímil, pois, as Usufrutuárias do Imóvel, alugaram o referido imóvel para o Pai do Apelado,

portanto, posse exercida sempre fora precária" (fl. 346, e-STJ).

Argumenta que "A pretensão do Recorrido é desprovida dos requisitos necessários para pleitear Ação de Usucapião! Ademais, resta incontroverso que a posse do Apelado é oriunda de contrato de locação, portanto, posse precária" (fl. 348, e-STJ). Afirma também que a parte recorrida ocupou o imóvel em análise de forma clandestina, sem nada pagar.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Com efeito, ao solucionar a controvérsia, o Tribunal de origem assim dispôs (fls. 323-325, e-STJ):

Deste modo, disciplina o art. 550 do Código Civil de 1916 ser possível a aquisição de imóvel por usucapião extraordinária, desde que o possuidor exerça sobre o bem a posse ininterrupta e sem oposição pelo período de vinte anos, independente de título e de boa-fé:

Art. 550. Aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuir como seu, um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio independentemente de título de boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis.

*In casu*, verifica-se que o Apelado comprovou inequivocamente o exercício da posse sobre o imóvel mansa, pacífica e sem oposições por período superior a vinte anos, sucedendo a posse de seu falecido pai, conforme se extrai especialmente dos Ofícios Distribuidores Cíveis.

Extraí-se dos autos que viveu o Apelado no imóvel desde a infância, juntamente com os seus pais, e que tornou a lá residir após o seu divórcio, permanecendo sozinho no imóvel desde o falecimento de seu pai em 1994.

São diversos os elementos de prova que, portanto, demonstram o exercício da posse com *animus domini* pelo Apelado há pelo menos vinte anos, considerada a sucessão de posses.

(...).

Sendo assim, o Réu sucedeu o seu falecido pai na posse do imóvel ininterrupta e sem oposição por mais de vinte anos, assegurando-lhe a sua função social com ânimo de dono, a autorizar seja declarada a prescrição aquisitiva extraordinária, com fulcro no art. 550 do Código Civil de 1916, aplicável à hipótese por força da regra de transição do Código Civil de 2002.

Destarte, incontroversa a posse do imóvel pelo Apelado no mencionado período, residindo a tese defensiva tão somente em relação a sua natureza, entendendo-a precária a justificar a fixação dos aluguéis ora pretendida.

Logo, não há como subsistir a tese de que a posse do Apelado teve origem em relação locatícia firmada originalmente entre o seu falecido pai e as então usufrutuárias o referido bem, uma vez que se trata de mera alegação sem qualquer lastro probatório.

Ou seja, não obstante a Apelante tenha comprovado a transferência do título de propriedade através de contrato de promessa de compra e venda devidamente registrado, nada trouxe aos autos com o fim de demonstrar a alegada precariedade da posse do Apelado, a qual teria se originado de antiga relação locatícia.

De qualquer modo, é certo ter havido a intersversão da posse, alterando esta a sua natureza no decurso do tempo. Isto porque com o falecimento das usufrutuárias, em 1988 e 1991, o usufruto restou desconstituído consolidando-se a propriedade plena da Santa Casa de Misericórdia, que somente regularizou a extinção do usufruto em 2005, não se opondo, contudo, à posse mansa e pacífica do Apelado ao longo dos anos e até a propositura da presente demanda.

Acerca do instituto da intersversão da posse, dispõe o art. 1.203 do Código Civil, in verbis:

Art. 1.203. Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.

Destaca-se a presunção *juris tantum* de que a posse mantém o mesmo caráter em que foi adquirida, admitindo-se, portanto, prova em sentido contrário. Na hipótese, demonstrou-se a alteração da natureza da posse com o fim da suposta relação locatícia em 1991, mantendo-se o Apelado na posse, como se dono fosse, até o presente momento.

Não há que se falar, assim, em precariedade da posse a justificar a fixação dos aluguéis como pretendido pela Apelante. (...).

No mais, a locação do sobredito imóvel a terceiro pelo Apelado somente ratifica o exercício da sua posse como se dono fosse, mormente diante da ação de despejo nº 0444215-03.2014.8.19.0001 que nesta qualidade propôs, não sendo empecilho ao reconhecimento da usucapião extraordinária.

Saliente-se, igualmente, que a alienação do imóvel à Apelante se deu somente em 2011, ou seja, quando a ação de usucapião nº 0116309-92.2006.8.19.0001 já se encontrava em curso há mais de cinco anos e quando já perfeita a prescrição aquisitiva extraordinária do bem pelo

decurso do tempo, destacando-se a natureza meramente declaratória da sentença que reconhece a usucapião.

Como se vê, o acórdão recorrido decidiu a controvérsia à luz do conjunto fático-probatório dos autos, concluindo que a parte recorrida preencheu os requisitos para a usucapião na espécie, de sorte que a modificação do julgado no ponto esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS PARA O RECONHECIMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. INEXISTÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

2. *In casu*, o reconhecimento da usucapião extraordinária decorreu da análise dos fatos e das provas coligidos aos autos, de modo especial o teor do depoimento de testemunhas e o conteúdo do contrato particular de cessão de direitos, cuja análise é vedada em recurso especial pela Súmula n.7/STJ.

3. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 1.102.214/MS. Relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe 29/2/2016.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. DISCUSSÃO RESTRITA À NATUREZA DA POSSE. SÚMULA N. 7 DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA DA ESPÉCIE. PREMISSAS FÁTICAS JÁ ASSENTADAS. ENQUADRAMENTO JURÍDICO DOS FATOS. OPOSIÇÃO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. EXERCÍCIO COM ÂNIMO DE DONO EXTERIORIZADO. AQUISIÇÃO DO

**DOMÍNIO PELA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA.**

1. O fato de o proprietário do imóvel ter celebrado negócio com instituição financeira e dado o bem em garantia, depois baixada, não configura verdadeira oposição à posse exercida por terceiros que nenhuma relação têm com aquele negócio, já que não foi adotada nenhuma providência hábil a interromper o lapso prescricional hábil a autorizar o reconhecimento da aquisição do domínio pela usucapião.

2. Exerce a posse com ânimo de dono aquele que passa a residir no imóvel por autorização de quem acreditava ser o dono e com a promessa de que o bem lhe seria doado, passando a pagar os respectivos impostos, a conservar as respectivas benfeitorias, ali recebendo correspondências particulares, tudo por mais de vinte anos, sem ser molestado por quem quer que seja. A exteriorização da posse reforça que ela é exercida com ânimo de dono.

3. Preenchidos os requisitos legais, deve-se reconhecer a aquisição do domínio pela usucapião.

4. Recurso especial provido. Sentença restabelecida.

(REsp n. 1.253.767/PR. Relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, DJe 26/2/2016.)

**AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. REQUISITOS. LAPSO TEMPORAL. REEXAME DE PROVA.**

1. Não se admite o recurso especial quando sua análise depende de reexame de matéria de prova (Súmula 7 do STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1128813/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 25/4/2018).

No mais, o Tribunal local registrou que não havia que se falar em posse precária, diante do exame do acervo fático disposto no caso. Assim, para desconstituir o acórdão recorrido seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice no enunciado da Súmula 7/STJ.

A propósito, guardadas as devidas circunstâncias fáticas próprias de cada caso, vejam-se os seguintes julgados:

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. POSSE JUSTA OU INJUSTA. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA.**

Nº 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A pretensão de verificar se a posse seria justa ou injusta somente se processa mediante o reexame do conjunto probatório carreado aos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1401307/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 07/12/2016.)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. REGULAR PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. POSSE JUSTA E DE BOA-FÉ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA, AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO

(AgRg no AREsp 340.107/SC, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2014, DJe 25/11/2014.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS DE PARCERIA AGRÍCOLA. TÉRMINO DOS CONTRATOS. SOQUEIRAS DE CANA-DE-AÇÚCAR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. NECESSIDADE DE AÇÃO POSSESSÓRIA DA PROPRIETÁRIA DAS GLEBAS. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. COLHEITA IRREGULAR DA PRODUTORA PARCEIRA ANTE À INEXISTÊNCIA DE POSSE JUSTA E DE BOA-FÉ. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Contrato de parceria agrícola para plantação de cana-de-açúcar, com data certa para o vencimento, em que se discute o direito da proprietária das glebas e da produtora parceira em relação à colheita da soqueira de cana após o término da avença.

2. Os embargos de declaração somente são cabíveis quando houver no julgado omissão, contradição ou obscuridade, nos termos do art. 535 do CPC, o que não se observa no caso dos autos, pois houve manifestação suficiente pelo Tribunal de origem, em relação à legitimidade da posse dos imóveis pela proprietária, após o término do contrato.

3. A análise da tese relativa à existência de posse justa e de boa-fé da USINA ao realizar a colheita da cana-de-açúcar após o término do contrato de parceria é providência de todo inadequada nesta

instância especial. Isso porque a pretensão da parceira produtora, que colheu a cana fora do prazo contratual e sem amparo judicial é a de obter nova análise do conjunto probatório, para que dela resulte juízo de improcedência da ação ajuizada pela BAZAN, o que é vedado pela Súmula nº 7 do STJ.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 634.521/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2015, DJe 09/09/2015.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora