RECURSO ESPECIAL Nº 1.669.708 - MG (2017/0101515-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	OURO PRETO EMPREENDIMENTOS LTDA - EPP
ADVOGADOS	:	CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO E OUTRO(S) - MG057893
		ANA CRISTINA GOULART DE MENDONCA SANTOS - MG039475
RECORRIDO	:	MARISTELA PROENCA SIGAUD - ESPÓLIO
REPR. POR	:	LEDA MYRIAM SIGAUD SARMENTO - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	OSVALDO ERNANI DE ALMEIDA E OUTRO(S) - MG066110

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

> CIVIL - USUCAPIÃO ORDINÁRIO - ARTIGO 1.242, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL - REQUISITOS LEGAIS - PREENCHIMENTO - AUSÊNCIA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - CRITÉRIO DE FIXAÇÃO - RECURSO DESPROVIDO. 1. Adquire a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos, admitida a redução para cinco anos se o possuidor demonstrar que estabeleceu moradia no imóvel ou nele haja realizado investimentos de interesse social e econômico. 2. Não comprovados os requisitos exigidos pela lei de regência, confirma-se a sentença de improcedência do pedido. 3. Tratando-se de julgado de natureza condenatória, para fins de arbitramento dos honorários advocatícios, deve ser aplicado o § 3º do artigo 20 do Código de Processo Civil/1 973, inclusive os limites percentuais nele previstos, com incidência sobre o valor da condenação. 4. Considerando o benefício econômico para a parte vencedora na causa, deve a verba honorária ser mantida, pois fixada pelo magistrado em valor inferior ao limite mínimo previsto na norma de regência.

A parte agravante sustenta, em resumo, que cumpriu os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião, ante a ausência de juntada da planta do imóvel.

Destaco que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Verifico que o Tribunal de origem, analisando as provas carreadas aos autos, assim decidiu (fls. 709/713 e-STJ):

Consta dos autos que o imóvel, objeto da lide, pertencia a Maristela Proença Sigaud tendo ela doado em 26.03.1998 aludido bem a Adelaide Augusta Sigaud Nunes, que por sua vez o vendeu a Terezinha de Oliveira Sábio em 18.07.2003, ocasião em que a ora apelante o adquiriu mediante escritura pública de compra e venda em 05.08.2003. Por fim, as três averbações decorrentes desses negócios tiveram seus atos cancelados "com retorno do domínio ao Espólio de Maristela Proença Sigaud, tudo conforme mandado oriundo da 4e Vara Cível desta Comarca, expedido nos autos do processo n° 0024.01.607579-8" (ff. 28/28v).

(...)

Compulsando os autos verifico que a apelante adquiriu o imóvel litigioso em 25.07.2003, conforme Instrumento Particular de Compra e Venda (ff. 42/44), constando da escritura pública correspondente que não foram apresentadas "certidões de feitos" relacionados ao imóvel que estava adquirindo (f. 48v), ao que se acresce que nesta época já se encontrava em curso desde 28.12.2001 o processo n° 1.0024.01.607579-8/001 ajuizado pelo Espólio de Maristela Proença Sigaud visando anular o termo de doação acima mencionado.

Diante da procedência do pedido contido nessa ação anulatória, foi averbado em 15.04.2008 o cancelamento da doação e das alienações ocorridas posteriormente (f. 28v).

De acordo com a legislação processual civil todos os adquirentes da cadeia sucessiva de alienações são alcançados pela sentença. Logo, mesmo que a apelante não tenha tido ciência da ação declaratória de nulidade de doação, está sujeita aos efeitos da sentença proferida entre as partes originárias, no caso, entre a ação movida pelo Espólio de Maristela Proença Sigaud contra Adelaide Augusta Sigaud Nunes. Conforme ressaltado, desde quando adquiriu o imóvel de Terezin ha Oliveira Sábio, a apelante poderia diligenciar-se na obtenção de certidões junto aos cartórios de distribuição para informar-se sobre a situação pessoal dos alienantes do imóvel, de modo a ter ciência da existência de ação judicial que eventualmente poderia implicar na constrição do bem objeto do contrato.

Não vislumbro nos autos fundamentação convincente para justificar a afirmação de uma suposta presunção de boa -fé ou inocência por parte da apelante, pois somente se pode considerar que agiu corretamente se tivesse atendido não só a exigência do § 2° do artigo 1° da Lei n° 7.433/8 (vigente à época), mas também àdotado mínimas cautelas para a segurança jurídica da sua aquisição, conforme

> entendimento pacífico do colendo SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA(...).
>
> Tratando-se a apelante de pessoa jurídica cujo objeto social é a "compra e venda de imóveis próprios, construções de edifícios e congêneres" (f. 23), sobre ela recai o ônus de analisar a regularidade da cadeia dominial do imóvel, sobretudo diante das elevadas somas envolvidas nessa modalidade de negócio.
>
> Reforça a tese de inidoneidade da transação o fato de não constar o recolhimento do ITBI no negócio de compra e venda envolvendo a vendedora Adelaide Augusta Sigaud e a compradora Terezinha de Oliveira Sábio (f. 221).
>
> Por fim, anoto que entre a data da aquisição do imóvel (25.07.2003) e a averbação do cancelamento dos registros de transmissão de propriedade (08.04.2008) não se passaram os cinco anos necessários para a aquisição originária do bem, sendo igualmente descabida a pretensão de somar as posses anteriores, uma vez que a recorrente não demonstrou o preenchimento dos mesmos requisitos que a lei exige e que afirma ter, quais sejam, posse contínua e incontestadamente, com justo título e boa -fé.
>
> Forçoso concluir que não comprovados os requisitos exigidos pela lei de regência, confirma-se a sentença de improcedência do pedido.

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 n° 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 01/12/2015, 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 revaloração da prova.
> 2. Somente se poderá dizer que a pretensão recursal se limita à revaloração 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 01/12/2015, DJe 14/12/2015)

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial. 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.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora