AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.397.340 - SP (2018/0297587-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	COMERCIAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA ITARARE LTDA
ADVOGADOS	:	GUZTAVO HENRIQUE ZUCCATO - SP162456 IRMO ZUCCATO FILHO - SP028638
REPR. POR	:	ROSALIMBO AUGUSTO PAESE
AGRAVADO	:	OMNI SUL LOCACAO DE BENS S/A
ADVOGADO	:	EDUARDO PENA DE MOURA FRANCA - SP138190
INTERES.	:	TEOLINDA GAZAFI BORSARI
ADVOGADO	:	MARCIA LUIZA BORSARI - SP286242
INTERES.	:	AUSENTES, INCERTOS E DESCONHECIDOS
ADVOGADO	:	CLARISSA ALINE PAIÉ RODELLA - CURADOR ESPECIAL - SP209019

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 822, e-STJ):

> Ementa: Usucapião Extraordinária - Aquisição dos imóveis pela usucapiente que já foi reputada fraudulenta em outro feito, estando pendente de julgamento recurso especial tirado pela apelante em face de decisão que julgou improcedentes as ações por ela intentadas - Ausência de exercício de posse mansa e pacífica - Usucapião que não pode ser utilizada como via oblíqua, para modificação da sentença que reconheceu a fraude na compra dos imóveis - Sentença mantida - Recurso desprovido.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados pelo acórdão de fls. 838-844, e-STJ.

No recurso especial, o agravante aponta violação ao artigo 1.238 do Código Civil, afirmando que preenche todos os requisitos para a aquisição por usucapião dos imóveis sob debate, uma vez que encontra-se há mais de quinze anos na posse mansa, pacífica e ininterrupta de tais imóveis, não havendo que se cogitar em má-fé na aquisição originária da propriedade.

Contrarrazões às fls. 862-873, e-STJ.

O recurso especial não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls.877-878, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se 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.

O recurso especial não merece prosperar em razão da incidência da Súmula 7/STJ.

Com efeito, ao solucionar a controvérsia, o Tribunal de origem assim dispôs (fls. 823-824, e-STJ):

> A alegação da autora, em síntese, é a de que desde a data da aquisição (agosto de-1991) até a propositura desta demanda, exerceu posse ininterrupta, com ânimo de dono, de forma mansa e pacifica, realizando diversas obras de caráter produtivo e benfeitorias, regularizando construções e promovendo a locação para fins comerciais.
> Todavia e diversamente do afirmado pela recorrente, não se pode reconhecer o exercício de posse mansa e pacífica, pelo período legalmente previsto, uma vez que já houve a prolação de sentença reconhecendo a ocorrência de fraude na aquisição dos imóveis, mantida nesta instância, ainda que pendente de julgamento o recurso especial tirado pela ora apelante em face do acórdão que manteve a improcedência das ações por ela ajuizadas.
> Destarte, conclui-se que, por via oblíqua, a demandante pretende a reforma da decisão que reputou fraudulentas as aquisições, o que, de todo modo, não pode ser tolerado.

Como se vê, o acórdão recorrido decidiu a controvérsia à luz do conjunto fático-probatório dos autos, concluindo não terem sido preenchidos os requisitos para a prescrição aquisitiva por usucapião referente ao imóvel sob discussão, tendo inclusive reconhecido, a ocorrência de má-fé na aquisição originária da propriedade, de sorte que a modificação do julgado no ponto esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ANULATÓRIA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. **EXCEÇÃO**

> **DE USUCAPIÃO. REQUISITOS. AUSÊNCIA. MÁ-FÉ COMPROVADA. MATÉRIA PROVA. SÚMULA Nº 7/STJ.** OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CERCEAMENTO DE DEFESA. RECURSO. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF.
> [...]
> 2. **Quando as conclusões da Corte de origem resultam da estrita análise das provas carreadas aos autos e das circunstâncias fáticas que permearam a demanda, não há como infirmar tal posicionamento, em virtude da incidência da Súmula nº 7/STJ**.
> 3. A errônea valoração da prova que enseja a incursão desta Corte na questão é a de direito, ou seja, quando decorre de má aplicação de regra ou princípio no campo probatório e não que se colham novas conclusões sobre os elementos informativos do processo.
> [...]
> 5. Agravo interno não provido.
> (AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 2/2/2018 - grifou-se).
>
> 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).

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, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora