

RECURSO ESPECIAL Nº 1.118.517 - RS (2009/0009915-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : ALEX GUILHERME MÜLLER
ADVOGADO : IZABELLA LEHN DUARTE E OUTRO(S) - RS030421
RECORRIDO : SANDRO GERHARDT E OUTROS
ADVOGADO : ELAINE NOEDI LUDVIG HAUBERT - RS035469

DECISÃO

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

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL. IMÓVEL URBANO. PRINCÍPIO DA IDENTIDADE FÍSICA DO JUIZ: RELATIVIZAÇÃO. AGRAVO RETIDO: CONTRADITA DE TESTEMUNHA FORA DE PRAZO. CONJUNTO DA PROVA. *ANIMUS DOMINI* COMPROVADO.

1. O princípio da identidade física do juiz não se reveste de caráter absoluto, sendo relativizado pelas regras de organização judiciária, bem como, pela crescente demanda pela jurisdição, impondo-se atribuir maior valor ao fato de ter sido prestada devidamente a jurisdição.

2. Magistrado pode determinar provas que entender necessárias para a correta instrução do feito, ante a notícia de manipulação ou inverdade do depoimento de testemunha compromissada (art. 130 do CPC).

3. Comprovado o implemento do requisito tempo, com posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel, exercida com ânimo de dono, sobre terreno urbano com área inferior a 250 m², entende-se preenchidos os requisitos do art. 183 da CF.

REJEITADAS AS PRELIMINARES, NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS. UNÂNIME.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Nas razões de recurso especial, Alex Guilherme Müller alega violação do artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973, porque, apesar de ter oposto embargos de declaração, deixou o Tribunal gaúcho de se manifestar sobre os artigos 77 e 78 da Lei 8.245/1991, 1208 e 1240 do Código Civil e 131, 333 e 458, do Código de Processo Civil então em vigor. Sustenta, ainda, ser impossível fracionar o imóvel usucapiendo, a fim de não extrapolar o limite previsto constitucionalmente.

Aponta, também dissídio jurisprudencial com acórdãos do Tribunal de Justiça de São Paulo e de Santa Catarina

Afirma que o Tribunal de origem desconsiderou o contrato de locação celebrado com o pai dos ora recorridos, assim como o pagamento de alugueis no período anterior à morte do locatário. Sustenta, ainda, que o imóvel objeto do pedido de usucapião possui 370 m², extrapolando a área determinada para a usucapião constitucional.

Não merece reforma o acórdão recorrido.

Afasto, de início, a alegada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil/1973, pois o Tribunal de origem manifestou-se de forma suficiente e motivada sobre o tema em discussão nos autos. Ademais, não está o órgão julgador obrigado a se pronunciar sobre todos os argumentos apontados pelas partes, a fim de expressar o seu convencimento. No caso em exame, o pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido.

Quanto à alegada má valoração da prova produzida nos autos e consequente violação dos artigos 131, 333 e 458 do Código de Processo Civil, anoto que também não assiste razão ao recorrente. No ponto, consignou o Tribunal gaúcho:

A prova testemunhal confirmou que os apelados detém a posse do imóvel, com ânimo de dono, sem qualquer interrupção, há mais de dez anos. As testemunhas relatam, inclusive, que os demandantes construíram moradia no local.

Por sua vez, os argumentos do requerido de que o imóvel estava locado e que esta situação perdurou até o ano de 2002, restaram bem refutados na sentença, nos termos que ora reproduzo:

A oposição por parte do requerido não merece acolhida, eis que houve o desdobramento da posse dos autores sobre o imóvel. Em um primeiro momento, a posse teria se iniciado em meados do ano de 1980, tendo natureza contratual, decorrente de contrato de locação, estendendo-se até maio de 1991, quando teria findado a relação locativa, conforme os documentos juntados, fls. 64-67. Posteriormente, não foi apresentada prova a respeito da renovação da avença, nem mesmo do pagamento dos alugueis, ou de tentativa de retomada do imóvel, ônus que incumbiu ao demandado.

Assim, a partir de junho de 1991, transmudou-se o caráter da

posse exercida pelos requerentes, passando os demandantes até a data do ajuizamento da ação notícias em setembro de 2000 a possuir o imóvel com ânimo de donos, sem oposição.

A prova documental carreada aos autos dá conta de que, efetivamente, quando adquirido pelo apelante, o imóvel estava locado ao Sr. Darcy (marido da primeira autora) pelos anteriores proprietários, com previsão de terminar a relação locatícia, **impreterivelmente**, no dia 31 de maio de 1990 (fl. 67). E não há prova de outro contrato ou qualquer renovação da locação. Assim, cai por terra a alegação do apelante de que ocorreu a renovação por prazo indeterminado. Tampouco o recorrente comprovou ter recebido valores referentes a pagamento de aluguel depois de maio de 1990.

Portanto, terminada a relação de locação, ocorreu a alteração do caráter de posse, passando os possuidores a agir como se donos fossem, inclusive, dividiram o terreno entre si e edificaram uma outra casa, sem qualquer oposição do proprietário que, embora ciente da ocupação do imóvel, apenas se manifestou depois de citado na ação de usucapião.

Assim, não comprovada pelo réu a alegada relação locatícia, seja de forma expressa (contrato), seja de forma verbal (testemunhal), ou, ainda, de que recebia pagamento em forma de aluguel durante o período de maio de 1990 até junho de 2002, quando iniciou o processo de usucapião, ônus que lhe cabia (art. 333, inc. I, CPC), não há como afastar a retidão da sentença que julgou procedente a ação.

Rever tais fundamentos demandaria reexame de matéria de fato, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

Por outro lado, anoto que, em observância ao princípio do *tempus regit actum*, não se aplicam as disposições da Lei 8.245, de 18.11.1991, a contrato de locação incontroversamente extinto antes da sua vigência.

Da mesma forma, em relação à área a usucapir, anoto que, ao contrário do que afirma o recorrente, depreende-se dos autos tratar-se de imóvel urbano dividido em duas áreas distintas, delimitadas e individualizadas, que não excedem os duzentos e cinquenta metros quadrados previstos para esta modalidade de usucapião, havendo uma casa edificada em cada uma das áreas.

Por fim, no tocante à possibilidade de transformação do caráter originário da posse, verifico que o entendimento do Tribunal de origem não destoia do desta Corte.

Confirmam-se:

AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - TRANSMUTAÇÃO DA POSSE, DE NÃO PRÓPRIA PARA PRÓPRIA (INTERVERSIO POSSESSIONIS) - PRECEDENTES - RECURSO IMPROVIDO.

(AgRg no AREsp 67.499/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/06/2012, DJe 21/06/2012)

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PROMESSA DE VENDA E COMPRA. TRANSMUTAÇÃO DA POSSE, DE NÃO PRÓPRIA PARA PRÓPRIA. ADMISSIBILIDADE.

– "O fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel, em princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, uma vez que é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria" (REsp nº 220.200-SP).

Recurso especial não conhecido.

(REsp 143.976/GO, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 06/04/2004, DJ 14/06/2004, p. 221)

Processo civil e civil. Recurso Especial. Promessa de compra e venda de imóvel. Usucapião extraordinário. Transformação do caráter originário da posse. Dissídio. Caracterização.

- O fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel, a princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, uma vez que é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria.

- A caracterização do dissídio jurisprudencial ensejador de Recurso Especial exige que o acórdão recorrido tenha divergido de afirmação assentada no paradigma e que os julgados comparados tenham analisado questão delineada faticamente de modo semelhante.

Recurso Especial não conhecido.

(REsp 220.200/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2003, DJ 20/10/2003, p. 269)

CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS. MUTAÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA DA POSSE ORIGINÁRIA. POSSIBILIDADE.

O usucapião extraordinário - art. 55, CC - reclama, tão-somente: a) posse mansa e pacífica, ininterrupta, exercida com animus domini; b) o decurso do prazo de vinte anos; c) presunção juris et de jure de boa-fé e justo título, "que não só dispensa a exibição desse

documento como também proíbe que se demonstre sua inexistência". E, segundo o ensinamento da melhor doutrina, "nada impede que o caráter originário da posse se modifique", motivo pelo qual o fato de ter havido no início da posse da autora um vínculo locatício, não é embaraço ao reconhecimento de que, a partir de um determinado momento, essa mesma mudou de natureza e assumiu a feição de posse em nome próprio, sem subordinação ao antigo dono e, por isso mesmo, com força ad usucapionem. Precedentes. Ação de usucapião procedente.

Recurso especial conhecido, com base na letra "c" do permissivo constitucional, e provido.

(REsp 154.733/DF, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2000, DJ 19/03/2001, p. 111)

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora