

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.118.516 - RS (2009/0009910-5)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**RECORRENTE : ALEX GUILHERME MULLER**  
**ADVOGADO : IZABELLA LEHN DUARTE E OUTRO(S) - RS030421**  
**RECORRIDO : ALZENIRA FARIAS GERHARDT - ESPÓLIO**  
**ADVOGADO : ELAINE NOEDI LUDVIG HAUBERT E OUTRO(S) - RS035469**

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por Alex Guilherme Müller contra acórdão que confirmou sentença que julgara prejudicados os pedidos de despejo e cobrança de aluguéis, em razão da procedência do pedido na ação de usucapião proposta pelos ora recorridos.

O acórdão recorrido ficou assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. PRINCÍPIO DA IDENTIDADE FÍSICA DO JUIZ: RELATIVIZAÇÃO. AGRAVO RETIDO: CONTRADITA DE TESTEMUNHA FORA DE PRAZO. AÇÃO DE DESPEJO DE IMÓVEL QUE TEVE RECONHECIDO O DIREITO DE USUCAPIÃO. EXTINÇÃO DO FEITO. POSSIBILIDADE.

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

3. Correta a decisão que, em razão da sentença de procedência na ação de usucapião do imóvel objeto da ação de despejo, julgou extinta a ação de despejo, por perda do objeto.

REJEITADAS AS PRELIMINARES, NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS. UNÂNIME.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Pois bem. Consignou a instância de origem que a relação locatícia havida entre as partes cessou em maio de 1991, esclarecendo, ainda:

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.

Correta, pois, a decisão que, em razão da sentença de procedência na ação de usucapião do imóvel objeto da ação de despejo, julgou

extinta esta ação, por perda do objeto.

Assim, prejudicados os pedidos de despejo e cobrança de locativos, vez que afastada a relação que lhes dava origem pela sentença de procedência na ação de usucapião, a extinção do feito se impunha.

Não merece reforma o acórdão recorrido.

Isso porque ficou sem objeto a ação de cobrança de aluguéis referentes aos meses de abril a agosto de 2002, período em que o Tribunal gaúcho considerou que não mais havia relação de locação entre as partes, notadamente porque considerou que os recorridos preencheram os requisitos necessários à aquisição da propriedade por meio da usucapião.

Anoto, ademais, que o referido acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul foi objeto do REsp 1.118.517/RS, ao qual neguei provimento por meio de decisão proferida nesta data.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora