

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.670.886 - ES (2020/0048656-6)**

**RELATOR : MINISTRO PRESIDENTE DO STJ**  
**AGRAVANTE : JOAO PAULO DE CARVALHO**  
**AGRAVANTE : ALESSANDRA WANGUESTEL DE CARVALHO**  
**AGRAVANTE : KRISTIANE WANGUESTEL DE CARVALHO CAMPOS**  
**ADVOGADOS : SABRINA BORNACKI SALIM MURTA SERQUEIRA -**  
**ES009858**  
**THIAGO GOBBI SERQUEIRA - ES012357**  
**RENAN NOSSA GOBBI - ES019088**  
**CHARLES SANT'ANA ALVES - ES024745**  
**AGRAVADO : JOSE FERNANDO DA SILVA LIMA**  
**ADVOGADOS : RENATA CAMILA NASCIMENTO - ES017549**  
**JUSSARA BARBIERO RAPOSO - ES016500**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo apresentado por JOAO PAULO DE CARVALHO e OUTROS contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, assim resumido:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA INADIMPLIDO. POSSE PRECÁRIA SEM ANIMUS DOMINI. MANTIDA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA.

1) A aquisição da propriedade pela usucapião é ocorrência peculiar; é medida excepcional que decorre da prescrição aquisitiva, em que determinada situação de fato, porque consolidada no tempo, adquire conformação jurídica. Em quaisquer de suas modalidades, a usucapião pressupõe o exercício de posse mansa e com animus domini, tendo a Instância Primeva reputado ausente, em relação aos autores, esta última condição. O ponto nevrálgico desta lide é mesmo aferir se os promitentes compradores inadimplentes ostentavam ou não posse qualificada pelo elemento subjetivo.

2) Na espécie, resta incontroverso que os usucapientes firmaram contrato de promessa de compra e venda e não adimpliram o valor ajustado para a aquisição daquele imóvel. A promessa de compra e venda, por sua vez, é o instrumento por meio do qual o proprietário da coisa se obriga a vendê-la a pretenso comprador, desde que este pague o preço ajustado, em conformidade com as condições pactuadas.

3) Em síntese, quando firmaram a avença em questão, os autores externaram cabalmente que reconheciam os promitentes vendedores como proprietários do apartamento, recebendo deles posse precária e se comprometendo a pagar a contraprestação para que, dali por diante (do adimplemento para diante), lhes fosse transferido o domínio do bem. A intenção dos promitentes compradores inadimplentes, nesta perspectiva,

jamais pode ser considerada como animus domini, já que por meio do contrato puseram-se eles a externalizar que se comportariam como meros possuidores da coisa, até que sobreviesse a quitação do preço ajustado com os proprietários, o que nunca ocorreu. Conhecendo a avença que firmaram e optando por descumpri-la, os possuidores transmudaram sua posse de justa para injusta, por efeito da precariedade, circunstância que não equivale ao comportamento com animus domini, até porque a ninguém é dado se beneficiar da própria torpeza (nemo auditur propriam turpitudinem allegans). Não por outro motivo, a doutrina só atribui força ad usucapionem à posse exercida por promitente comprador que cuidou de quitar o preço do bem.

4) A tão reverberada assertiva de que "a usucapião é forma de aquisição originária da propriedade" não se faz em vão: a aquisição pelo usucapiente é originária porque este instituto pressupõe a inexistência de outro mecanismo derivado que seja capaz de transmitir a propriedade. Quando há, tal qual na espécie, um contrato que teria o condão de transmitir a propriedade e que não produziu efeitos em razão do comportamento furtivo dos promitentes compradores, a usucapião não pode funcionar como mecanismo de prestígio dos inadimplentes. Nessa toada, tendo os autores entabulado contrato que previa a aquisição da propriedade imobiliária e descumprido tal avença, não há como lhes conceder agora o domínio do bem pela usucapião, porquanto delineada a existência de outro mecanismo derivado que culminaria (não fosse o inadimplemento) na transmissão do domínio e, ainda, por restar ausente o requisito do animus domini.

5) Recurso desprovido, para manter incólume o édito sentenciali objurgado.

Quanto à controvérsia, pela alínea "a" do permissivo constitucional, alega violação dos arts. 1.242 do CC, 141 e 492, ambos do CPC, trazendo o(s) seguinte(s) argumento(s):

[...] restou sobejamente comprovado nestes autos que os recorrentes exerceram por mais de 10 (dez) anos, de forma contínua e incontestada, a posse sob o bem imóvel objeto dos autos, a partir da aquisição da unidade por meio de instrumento de compra e venda firmado perante o proprietário há época dos fatos.

[...].

Não restam dúvidas, Excelência, tendo em vista a demonstração inequívoca do preenchimento dos requisitos essenciais à constituir o negócio jurídico, de que o contrato firmado entre os recorrentes e o então vendedor fora efetivamente cumprido, não sendo possível adotar conclusão diversa senão pela sua validade.

[...].

Isto porque, inobstante tenha o promitente vendedor cá initio sinalizado para um suposto inadimplemento por parte dos compradores, correspondente a entrega de materiais de qualidade distinta da previamente acordada, NÃO HOUVE INTERPELAÇÃO OU PROVIDÊNCIA DE QUALQUER NATUREZA SEJA NA SEARA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL PARA FINS DE CONSTITUIÇÃO EM MORA OU MESMO DISCUSSÃO QUANTO. A RESCISÃO OU CUMPRIMENTO

DO CONTRATO.

[...].

Verifica-se, desta forma, que não houve o rompimento do instrumento contratual firmado entre os compradores, ora recorrentes, e o antigo vendedor que, diga-se de passagem, ficou com todo o numerário contratual e peças de granitos entregues em forma de pagamento, e ainda transmitiu o imóvel em posterior.

[...].

Quando se supõe imprudente a declaração do suposto inadimplemento contratual da primeira avença de compra e venda, diz-se com base na inexistência de qualquer incidente processual, seja nestes autos, ou em demanda própria, que tenha apurado o não cumprimento do referido instrumento, não havendo razões plausíveis para prestigiar uma distante teoria de que não teriam os recorrentes efetivamente cumprido o contrato, sendo que o arcabouço probatório documental aponta para o caminho oposto. Tal conclusão alcançada pelo TJES revela cristalino julgamento extra peliia, oportunidade em que acaba por reconhecer o não cumprimento da referida relação contratual, sem qualquer amparo jurídico ou &trica, distante inclusive dos limites estabelecidos pelas partes litigantes (fls. 563/567).

É o relatório. Decido.

Na espécie, em relação ao art. 1.242 do CC, o Tribunal de origem se manifestou nos seguintes termos:

Na espécie, resta incontroverso que os usucapientes firmaram contrato de promessa de compra e venda e não adimpliram o valor ajustado para a aquisição daquele imóvel. A promessa de compra e venda, por sua vez, é o instrumento por meio do qual o proprietário da coisa se obriga a vendê-la a pretendo comprador, desde que este pague o preço ajustado, em conformidade com as condições pactuadas [...].

Em síntese, quando firmaram a avença em questão, João Paulo e Sandra externaram cabalmente que reconheciam Luiz Carlos e Rosa como proprietários do apartamento, recebendo deles posse precária e se comprometendo a pagar a contraprestação para que, dali por diante (do adimplemento para diante), lhes fosse transferido o domínio do bem. A intenção dos promitentes compradores inadimplentes, nesta perspectiva, jamais pode ser considerada como animus domini, já que por meio do contrato puseram-se eles a externalizar que se comportariam como meros possuidores da coisa, até que sobreviesse a quitação do preço ajustado com os proprietários, o que nunca ocorreu. Se João Paulo e Sandra se sabiam devedores, soaria de todo incompatível reconhecer que tinham eles ânimo de dono.

[...].

Conhecendo a avença que firmaram e optando por descumpri-la, os possuidores transmudaram sua posse de justa para injusta, por efeito da precariedade, circunstância que não equivale ao comportamento com animus domini, até porque a ninguém é dado se beneficiar da própria torpeza (nervo auditur propriam turpitudinem allegans). Não por outro motivo, a doutrina só atribui força ad usucapionem à posse exercida por

promitente comprador que cuidou de quitar o preço do bem [...].

Nessa toada, tendo João Paulo e Sandra entabulado contrato que previa a aquisição da propriedade imobiliária e descumprido tal avença, não há como conceder-lhes agora o domínio do bem pela usucapião, porquanto delineada a existência de outro mecanismo derivado que culminaria (não fosse o inadimplemento) na transmissão do domínio e, ainda, por restar ausente o requisito do animus domini (fls. 515/518).

Assim, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ (“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”), uma vez que a pretensão recursal demanda o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

Nesse sentido: “O recurso especial não será cabível quando a análise da pretensão recursal exigir o reexame do quadro fático-probatório, sendo vedada a modificação das premissas fáticas firmadas nas instâncias ordinárias na via eleita (Súmula n. 7/STJ)” (AgRg no REsp n. 1.773.075/SP, relator Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJe de 7/3/2019).

Confirmam-se ainda os seguintes precedentes: AgRg no AgRg no AREsp n. 1.374.756/BA, relatora Ministra Laurita Vaz, Sexta Turma, DJe de 1º/3/2019; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.356.000/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 6/3/2019; e REsp n. 1.764.793/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 8/3/2019.

Ademais, quanto aos arts. 141 e 492, ambos do CPC, incide o óbice da Súmula n. 211/STJ, uma vez que a questão não foi examinada pela Corte de origem, a despeito da oposição de embargos de declaração. Assim, ausente o requisito do prequestionamento.

Nesse sentido: AgRg nos EREsp n. 554.089/MG, relator Ministro Humberto Gomes de Barros, Corte Especial, DJ de 29/8/2005; AgInt no AREsp n. 1.264.021/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 1º/3/2019; e REsp n. 1.771.637/PR, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 4/2/2019.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, **majoro os honorários de advogado em desfavor da parte recorrente em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, observados, se aplicáveis, os limites percentuais**

# *Superior Tribunal de Justiça*

**previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão de justiça gratuita.**

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 1º de abril de 2020.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA  
Presidente