



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

Embargos de Declaração na Apelação Cível n. 0826041-61.2019.8.23.0010

Embargante: Banco da Amazônia S/A

Embargado: João Alves de Oliveira

Relator: Des. Mozarildo Monteiro Cavalcanti

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos em face do acórdão que negou provimento à apelação acima identificada.

Em síntese, o embargante alega que houve omissão no julgado e pede a manifestação expressa quanto aos seguintes pontos: se as avaliações realizadas no imóvel não configurariam oposição à posse do autor; aplicação do art. 108 do Código Civil, já que o título hábil a transferir a propriedade deveria ser a escritura pública; e se o contrato praticado supre a exigência legal.

Busca também a manifestação expressa quanto à metragem da área a ser usucapida, dada a limitação legal.

Prequestionou a matéria e questões como integridade e coerência da decisão, considerando que o possuidor tinha conhecimento da hipoteca que recai sobre o imóvel; bem como o dever de observância das consequências práticas da decisão, pelo fato de o imóvel estar hipotecado a uma Instituição Federal e o bem garantir créditos da União.

Requer, por fim, o acolhimento dos embargos de declaração para sanar as omissões apontadas.

Nas contrarrazões, o embargado alega que os pontos suscitados foram amplamente analisados no julgado e que o embargante pretende rediscutir a matéria.

Pede o não conhecimento ou a rejeição dos embargos e, caso entenda, a aplicação das multas previstas nos arts. 80, VII e 1.026, §2º, do CPC.

Inclua-se na pauta de julgamento eletrônico.

Des. Mozarildo Monteiro Cavalcanti
Relator

Embargos de Declaração na Apelação Cível n. 0826041-61.2019.8.23.0010

Embargante: Banco da Amazônia S/A

Embargado: João Alves de Oliveira

Relator: Des. Mozarildo Monteiro Cavalcanti

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Os embargos de declaração têm como objetivo sanar eventuais omissões, contradições, obscuridades e erros materiais de qualquer decisão judicial (CPC, art. 1.022), sendo incabíveis para rediscutir a matéria já decidida no processo.

A parte embargante alega que houve omissão no que se refere às avaliações como atos de oposição à posse do autor, à aplicação do art. 108 do Código Civil e à observância da simetria da forma, e busca manifestação acerca da integridade e coerência e das consequências práticas da decisão.

Entretanto, o julgamento do recurso abordou todas as questões nele suscitadas, com o amparo de precedentes do STJ e de outros tribunais.

Vejamos a fundamentação do voto:

(...)

O apelante busca a reforma da sentença sob o argumento de que o apelado não demonstrou os requisitos para o reconhecimento da usucapião e que ele estava ciente da hipoteca registrada.

(...)

O apelante alega que “o requisito de posse contínua e incontestável cai por terra em face dos autos de avaliação e reavaliações realizados pelo Oficial de Justiça nos anos de 1997 e 2011, bem como pelo perito oficial no ano de 2018, extraídos dos autos nº 0029257-59.2002.8.23.0010”.

No entanto, em que pese a litigiosidade do bem na ação de execução mencionada, não foi demonstrada oposição à posse do autor por parte do proprietário registral ou do credor hipotecário.

Em amparo:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESERÇÃO. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. RENOVAÇÃO DO PEDIDO. DESNECESSIDADE. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA.

1. A assistência judiciária gratuita estende-se a todas as instâncias e a todos os atos do processo.

2. A renovação do pedido ou a comprovação de que a parte recorrente é beneficiária da justiça gratuita não é necessária quando da interposição do recurso especial.

3. Afasta-se a alegada violação do art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões

recursais.

4. O contrato de promessa de compra e venda constitui justo título apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião.

5. A hipoteca firmada entre o antigo proprietário do imóvel e o agente financiador da obra não atinge o terceiro adquirente.

Incidência da Súmula n. 308/STJ.

6. A execução da garantia pelo agente financeiro em desfavor apenas do proprietário do imóvel não interrompe a prescrição da ação de usucapião por não constituir resistência à posse de quem pleiteia a prescrição aquisitiva. (grifei)

7. Agravo regimental parcialmente provido.

(STJ. AgRg no AREsp n. 600.900/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 1/9/2015, DJe de 8/9/2015.)

Usucapião extraordinário. Requisitos autorizadores do usucapião extraordinário que se mostram presentes. Gravame hipotecário sobre o imóvel que não inviabiliza o reconhecimento do usucapião extraordinário, se preenchidos os requisitos legais. Precedente do STJ. **A execução hipotecária pelo credor em face do proprietário do imóvel não interrompe a prescrição aquisitiva, por não importar em resistência à posse de quem postula a declaração do domínio em ação de usucapião.** Conjunto probatório a evidenciar exercício de posse mansa, pacífica e ininterrupta com 'animus domini'. Sentença de procedência mantida. Verba honorária que observou o artigo 85, § 2º, CPC, agora majorada, em razão da fase recursal. Recurso não provido. (grifei)

(TJ-SP - AC: 10133359420168260071 SP 1013335-94.2016.8.26.0071, Relator: João Pazine Neto, Data de Julgamento: 23/06/2020, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/06/2020)

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. A ação que visa usucapir com base no art. 1.238 do CC, usucapião extraordinário, tem por requisito prova da posse de imóvel por quinze anos ininterruptos, sem oposição, independentemente de título e boa-fé. Na hipótese do possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual ou ter realizado obras ou serviços de caráter produtivo o prazo é reduzido para 10 anos, respeitada a regra de transição disposta no art. 2.209 do CC. **A hipoteca que não seja em favor da Caixa Econômica Federal por financiamento do Sistema Financeiro de Habitação, ou a execução promovida pelo credor hipotecário em face do proprietário registral, não caracteriza oposição à posse de terceiro que comprove a posse necessária à prescrição aquisitiva.** ? Circunstância dos autos em que presente os requisitos ao reconhecimento da prescrição aquisitiva se impõe a procedência da ação. RECURSO PROVIDO. (grifei)

(TJ-RS - AC: 70083643601 RS, Relator: João Moreno Pomar, Data de Julgamento: 30/01/2020, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: 07/02/2020)

Além disso, conforme exarado na sentença, as testemunhas ouvidas em audiência confirmaram a alegação de que o apelado vive no imóvel desde 2011, o que corrobora a alegação de posse contínua.

O justo título refere-se a qualquer documento apto, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro (I Jornada de Direito Civil, Enunciado 86).

Dos documentos juntados na inicial, destacam-se os seguintes: solicitação de ligação de água feita pelo apelado, com data de 23.08.2011 (EP 1.3), e contratos de compra e

venda do bem que antecederam a posse do apelado e que indicam a venda realizada pelo requerido Nelson Arinos Curado Cesar em 2006 (EPs 1.6 e 1.7).

A este respeito, a Procuradoria de Justiça se manifestou no seguinte sentido:

(...)

Vejamos que, conforme as razões do apelante, *o justo título seria entendido como qualquer documento que, em tese, seria hábil a transferir a propriedade, mas que em razão de apresentar vício substancial ou formal não é apto a fazê-lo*. Na verdade, não nos parece que o apelante esteja com a razão, pois, de acordo com os elementos objetivos demonstrados nos autos, o possuidor realmente acreditava que tinha um bom direito sobre o imóvel, o que nos leva a constatar a presença de justo título, pouco importando a aptidão para a realização da transferência da propriedade.

(...)

Portanto, no que concerne ao "justo título" ensejador da usucapião ordinária, considera-se justo o título formalmente translativo, mesmo na hipótese de ser inapto a transferir validamente a propriedade de imóvel.

A sentença reconhece, de forma acertada, que a declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, opondo-se à aquisição derivada, de forma que a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele, sendo, portanto absolutamente nova e não nasce da antiga.

O entendimento do STJ é no sentido de que o contrato, bem como a promessa de compra e venda, constitui justo título para fins de usucapião.

Vejamos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. O acórdão recorrido, ao concluir que o instrumento de compra e venda se enquadra no conceito de justo título para fins de usucapião, encontra amparo na jurisprudência desta Corte, fazendo incidir o teor da Súmula 83/STJ, aplicável aos recursos por ambas as alíneas do permissivo constitucional. (grifei)

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.026.266/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1/9/2022.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMÓVEL RURAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. JUSTO TÍTULO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INTERRUPTÃO. IMPOSSIBILIDADE. BOLETIM DE OCORRÊNCIA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. TERCEIRO. CITAÇÃO. FRUSTRADA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A falta de registro de compromisso de compra e venda não é suficiente para descaracterizar o justo título como requisito necessário ao reconhecimento da usucapião ordinária. (grifei)

3. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente é possível na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo consegue reaver a posse para si. Precedentes.

4. A mera lavratura de boletim de ocorrência, por iniciativa de quem se declara proprietário de imóvel litigioso, não é capaz de, por si só, interromper a prescrição aquisitiva.

5. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.584.447/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/3/2021, DJe de 12/3/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. **"Esta Corte Superior reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público"** (AgInt no REsp 1325509/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 06/02/2017). (grifei)

2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela inexistência de vícios no instrumento contratual. Alterar essa conclusão demandaria reexame de matéria fática, vedado em recurso especial.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 202.871/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 3/4/2018, DJe de 16/4/2018.)

O argumento de que o apelado estava ciente da hipoteca incidente sobre o imóvel também não se sustenta.

No caso em exame, não ficou comprovado que o apelado tinha ciência inequívoca do gravame hipotecário a justificar a descaracterização da boa-fé, sobretudo porque sua posse não decorre de relação jurídica com o requerido Nelson Arinos Curado Cesar, tampouco de relação jurídica com o banco credor.

Neste ponto, a sentença registrou:

(...) o presente caso traz como nuance o fato de que o autor adquiriu o bem de terceiro, não possuindo inequívoca consciência acerca do registro da referida hipoteca, passando, pois, agir como possuidor com *animus domini*, uma vez que não havia qualquer relação jurídica direta com o credor hipotecário, ora banco corréu.

Outrossim, a hipoteca registrada sobre o bem não impede a sua aquisição pela usucapião.

Neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO – CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS – POSSIBILIDADE – USUCAPIÃO ORDINÁRIA – JUSTO

TÍTULO – CONTRATO DE COMPRA E VENDA – BOA FÉ PRESUMIDA – POSSE ININTERRUPTA E PACÍFICA SUPERIOR A 10 ANOS – HIPOTECA SOBRE O IMÓVEL QUE NÃO IMPEDE A DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO – RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. I - Nos termos do artigo 1.242, do CC, são requisitos para a usucapião ordinária, além dos que são comuns a toda espécie de prescrição aquisitiva - posse ininterrupta e sem oposição – o decurso de 10 anos, acompanhado de justo título e boa fé. II - Conforme precedentes do STJ, o instrumento de promessa de compra e venda insere-se na categoria de justo título apto a ensejar a declaração de usucapião, sendo presumível a boa-fé. III - **A usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade, não subsistindo qualquer gravame eventualmente existente sobre o bem.** (grifei)

(TJ-MS - AC: 08007650220178120011 MS 0800765-02.2017.8.12.0011, Relator: Des. João Maria Lós, Data de Julgamento: 24/11/2021, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 25/11/2021)

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 1.240 do CCB). HIPOTECA. **A existência de gravame de hipoteca sobre o bem imóvel não implica óbice à aquisição pela usucapião por terceiro.** No caso concreto, restou suficientemente comprovado o ânimo de dono pelo período de tempo legalmente exigido. De igual sorte, não há demonstrativo de que se trate de imóvel garantidor da Caixa Econômica Federal e vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, não se verificando óbice à prescrição aquisitiva, o que enseja a manutenção da sentença que julgou procedente a pretensão deduzida na petição inicial. APELAÇÃO DESPROVIDA. (grifei)

(TJ-RS - AC: 70084879220 RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Data de Julgamento: 26/08/2021, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: 06/09/2021)

A propósito, em caso análogo, este Tribunal decidiu no mesmo sentido:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA – SENTENÇA DE RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DA AUTORA SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA LIDE – IRRESIGNAÇÃO DO BANCO APELANTE QUANTO À COMPROVAÇÃO DO ANIMUS DOMINI E DOS DEMAIS REQUISITOS DA USUCAPIÃO – REGISTRO DE HIPOTECA NA MATRÍCULA DO BEM – FATO QUE NÃO INVIABILIZA O RECONHECIMENTO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE – INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO ENTRE A APELADA E O DEVEDOR HIPOTECÁRIO E O BANCO APELANTE – ART. 1.242 DO CC – DEMONSTRAÇÃO DE POSSE MANSA, PACÍFICA, ININTERRUPTA E EXERCIDA POR PERÍODO SUPERIOR A DEZ ANOS – RECURSO DESPROVIDO – SENTENÇA MANTIDA.

(TJRR – AC 0825961-97.2019.8.23.0010, Rel. Des. TÂNIA VASCONCELOS, Câmara Cível, julg.: 01/09/2023, public.: 01/09/2023)

O voto foi claro no sentido de que não houve demonstração de oposição à posse do autor, uma vez que o ajuizamento de ação de execução em face do proprietário do imóvel - e aí se inserem as avaliações feitas naquela ação - não configuram resistência à posse de quem

busca a declaração da prescrição aquisitiva.

A respeito da necessidade de escritura pública para a validade dos negócios jurídicos (CC, art. 108) e dos contratos juntados aos autos, o voto foi amparado tanto no parecer da Procuradoria de Justiça, o qual asseverou a prescindibilidade de documento apto à realização da transferência da propriedade - tal qual a escritura pública - para a configuração de justo título, como em julgados do STJ, que reconhecem o contrato de compra e venda como justo título apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião.

A questão da metragem da área a ser usucapida não foi objeto da apelação, razão pela qual não houve a devolução disposta no *caput* do art. 1.013 do CPC.

Todavia, convém ressaltar que a legislação não exige delimitação máxima para a usucapião ordinária, prevista no art. 1.242 do Código Civil. Assim, a área do imóvel usucapiendo é aquela descrita na inicial.

Como se vê, não é caso de omissão, pois este vício ocorre quando a decisão deixa de apreciar ponto ou questão sobre a qual o órgão jurisdicional deveria se pronunciar, inclusive de ofício, o que não ocorreu nos autos.

Não se pode perder de vista, outrossim, que o julgador não está obrigado a responder, um a um, todos os argumentos das partes, quando já tiver encontrado motivo suficiente para formar seu convencimento; basta expor as questões necessárias ao deslinde da demanda, o que foi realizado.

O embargante demonstrou, na verdade, intenção de prequestionar a matéria, e indicou a existência de omissão.

Ainda que os embargos de declaração tenham sido opostos com o intuito de prequestionamento, a inexistência dos pressupostos estabelecidos no art. 1.022 do CPC enseja a sua rejeição.

A propósito, o CPC dispõe:

Art. 1.025. Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade.

Por fim, o pedido de aplicação de multa formulado nas contrarrazões não merece prosperar, tendo em vista que o embargante apenas exerceu o seu direito de recorrer da decisão judicial que lhe foi desfavorável, sem qualquer excesso.

Pelo exposto, rejeito os presentes embargos de declaração.

É como voto.

Des. Mozarildo Monteiro Cavalcanti
Relator

Embargos de Declaração na Apelação Cível n. 0826041-61.2019.8.23.0010

Embargante: Banco da Amazônia S/A

Embargado: João Alves de Oliveira

Relator: Des. Mozarildo Monteiro Cavalcanti

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os membros da Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, por unanimidade, em rejeitar os Embargos de Declaração, nos termos do voto do Relator.

Participaram do julgamento os Desembargadores Mozarildo Cavalcanti (Relator), Almiro Padilha e Tânia Vasconcelos.

Sessão de Julgamento Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, aos 24 dias do mês de outubro do ano de 2024.

Mozarildo Monteiro Cavalcanti
Desembargador(a)