



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003453

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006996-10.2018.8.26.0408, da Comarca de Ourinhos, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada ROSA GABRIELA GOMES SIQUEIRA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 47952

APELAÇÃO Nº: 1006996-10.2018.8.26.408

COMARCA: Ourinhos

MM. Juiz(a) de 1º grau: Dr. (a) Nacoul Badoui Sahyoun

APELANTE (S): CDHU – Cia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

APELADO (S): Rosa Gabriela Gomes Siqueira

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação de usucapião. A CDHU sustenta a impossibilidade de usucapir bem público.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se o imóvel, vinculado a contrato de financiamento para moradia popular e de interesse público, é suscetível de usucapião.

III. Razões de Decidir

Os bens vinculados à consecução de objeto social de interesse público são insuscetíveis de usucapião, conforme art. 102 do Código Civil e art. 183, § 3º, da Constituição Federal. CDHU é empresa pública estadual. Imóvel vinculado a contrato de financiamento para moradia popular em favor de população de baixa renda, caracterizando-se como bem público por destinação, o que impede a prescrição aquisitiva.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: Bens públicos por destinação são insuscetíveis de usucapião.

Recurso provido. Ação de usucapião julgada improcedente.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 506/512, que julgou procedente ação de usucapião proposta por Rosa Gabriela Gomes Siqueira para declarar o domínio sobre o imóvel usucapiendo.

Apela a ré Cia. de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU (f. 515/523), sustentando: (i) impossibilidade de usucapir bem público; (ii) posse da recorrente se origina de ocupação clandestina, configurando invasão; (iii) imóvel é parte integrante do Sistema Financeiro de Habitação, cuja função primordial é proporcionar moradias populares, visando à redução do déficit habitacional; (iv) invoca precedente do STJ; (v) CDHU é empresa pública e não mais sociedade de economia mista.

Recurso respondido (f. 339/345).

É o relatório.

O apelo procede.

A ré-recorrente é Empresa Pública Estadual, integrante da administração indireta do Estado de São Paulo, e tem como finalidade precípua implementar programas estaduais e/ou municipais de habitação prioritários para o atendimento à população de baixa renda (f. 137 e 156/189).

São insuscetíveis de usucapião, pela destinação de interesse público, os bens que estão vinculados à consecução de seu objeto social, nos termos do art. 102 do Código Civil e art. 183, § 3º, da Constituição Federal.

Nessa hipótese se enquadra o imóvel objeto da lide, vez que vinculado a contrato de financiamento para aquisição no modelo de moradia popular (f. 191/193 e 195/2011), que restou inadimplido.

Nesse sentido, precedentes desta Câmara:

REINTEGRAÇÃO DE POSSE – - Ausência de violação ao direito social à moradia - Prevalência da finalidade social da atividade desempenhada pela CDHU - Alegação de usucapião - Ausência de requisito - Bem em questão, público por destinação, é insuscetível de prescrição aquisitiva - Sentença mantida - Recurso desprovido. TJSP; Apelação Cível 1000835-68.2022.8.26.0270; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapeva - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 11/12/2023; Data de Registro: 11/12/2023)

AGRAVO INTERNO - Interposição contra decisão do relator que negou seguimento ao recurso - Inconformismo - Desacolhimento - Sentença apelada que julgou procedente o pedido deduzido em ação de reintegração de posse em face dos ocupantes do imóvel - Impossibilidade de acolhimento da exceção de usucapião, porque o bem em questão, público por destinação, é insuscetível de usucapião - Precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça - Decisão mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Agravo Interno Cível 1011512-84.2019.8.26.0005; Relator (a): J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 3ª Vara Cível; Data do

Julgamento: 27/05/2022; Data de Registro: 27/05/2022)

USUCAPIÃO ESPECIAL – PEDIDO DE RECONHECIMENTO - ÁREA PERTENCENTE À COMPANHIA HABITACIONAL - IMÓVEL QUE OSTENTA A NATUREZA DE BEM PÚBLICO. IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO – AÇÃO IMPROCEDENTE – FUNDAMENTOS DA SENTENÇA QUE DÃO SUSTENTAÇÃO ÀS RAZÕES DE DECIDIR – APLICAÇÃO DO ARTIGO 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO – PRECEDENTES DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1005979-42.2016.8.26.0073; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Avaré - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2020; Data de Registro: 19/10/2020)

Usucapião Extraordinária ou Especial – Cessionário de compromisso de venda e compra celebrado com a CDHU – Imóvel afetado à prestação de relevante serviço público – Imprescritibilidade – Entendimento – Precedentes recentíssimos do Colendo STJ – Inadimplemento das parcelas do preço, ademais, inconteste – Demandante que somente exerce posse ad interdicta - Improcedência do pedido – Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1006316-47.2019.8.26.0066; Relator (a): A.C.Mathias Coltro; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/08/2020; Data de Registro: 18/08/2020)

Posicionamento que não discrepa da orientação do STJ, conforme o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO DE BENS DA COHAB. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. DESTINAÇÃO PÚBLICA DOS BENS. SÚMULA Nº 7 DO STJ. 1. As teses apontadas no presente recurso especial não podem ser apreciadas, em virtude da ausência de prequestionamento. Incidência dos enunciados previstos nas Súmulas 282 e 356 do STF. 2. Esta Corte Superior já manifestou o entendimento de que bens integrantes do acervo patrimonial de sociedade de economia mista sujeitos a uma destinação pública podem ser considerados bens públicos, insuscetíveis, portanto, de usucapião. 3. Por outro turno, a alteração da premissa adotada no aresto recorrido - no sentido de que o imóvel é



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

público - demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, insindicável em sede de recurso especial por força do entendimento cristalizado na Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.719.589/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 6/11/2018, DJe de 12/11/2018.)

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao recurso para julgar improcedente a ação. Sucumbência atribuída à autora, com verba honorária arbitrada em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual.

JAMES SIANO

Relator