



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280549

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001185-24.2018.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante DILCIO VIEIRA DA SILVA, são apelados J.M.C.7 CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., BLOCOPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, e TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - MASSA FALIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001185-24.2018.8.26.0229

Apelante: **Dilcio Vieira da Silva.**

Apelados: **Blocoplan Construtora e Incorporadora Ltda. e outros.**

Comarca: Hortolândia - 2ª Vara Cível.

Magistrada: **Cinthia Elias de Almeida.**

V O T O Nº 13434

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Rejeita-se a preliminar de cerceamento de defesa, pois as provas nos autos são suficientes para o deslinde da causa, conforme entendimento do STJ.

2. No mérito, o imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) com recursos da Caixa Econômica Federal possui natureza de bem público, sendo insuscetível de usucapião, conforme art. 183, § 3º, da Constituição Federal.

3. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por **DILCIO VIEIRA DA SILVA** contra sentença proferida às fls. 804/811, cujo relatório se adota, que em ação de usucapião proposta em face de **BLOCOPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E OUTROS**, julgou improcedente a pretensão inicial.

Suscitam o apelante, em preliminar, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa. No mérito, defende estar comprovada a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel por mais de 20 anos, daí estarem preenchidos os requisitos da usucapião, independentemente de vinculação ao sistema de financiamento habitacional (fls. 848/852).

Recurso tempestivo, dispensado de preparo e com contrarrazões (fls. 861/879).

É o relatório.

2. *Rejeita-se* de pronto a preliminar de cerceamento de

defesa, pois as provas amealhadas aos autos são suficientes para desate seguro da causa e, como vem decidindo o e. STJ, o C. Superior Tribunal de Justiça, “*o magistrado, que é o destinatário final da prova, pode, de maneira fundamentada, indeferir a realização daquelas que considerar protelatórias ou desnecessárias ou impertinentes*”.¹

No mérito, conforme entendimento pacificado no Supremo Tribunal Federal (STF) e no Superior Tribunal de Justiça (STJ), os imóveis vinculados ao SFH *que sejam de propriedade da CEF ou financiados por ela* possuem natureza de bem público de destinação especial enquanto durar o vínculo hipotecário com o agente financeiro, pelo que se afigura insuscetível de usucapião, conforme o art. 183, § 3º, da Constituição Federal.

No presente caso, é incontroverso que o imóvel foi vinculado ao SFH *com recursos da Caixa Econômica Federal*, de tal sorte que não havia possibilidade de contagem do prazo aquisitivo, pois o bem detém natureza de bem público.

A esse respeito, a sentença recorrida corretamente aplicou a jurisprudência que impede a usucapião de imóvel vinculado ao SFH.

Portanto, em se tratando de imóvel financiado pela Caixa Econômica Federal, dada sua natureza de bem público, é ele insuscetível de usucapião, pouco importando a natureza da posse exercida pelo adquirente e seu tempo de ocupação. No mesmo sentido:

APELAÇÃO CÍVEL – Usucapião – Imóvel situado em conjunto habitacional – Sentença de improcedência – Irresignação da autora – Não acolhimento – Impossibilidade de usucapir imóvel afetado ao caráter público do financiamento de moradias populares – Unidade dada em hipoteca à Caixa Econômica Federal como garantia do capital fomentado à construtora Blocoplan – Inadimplemento – Cessão do crédito da operação

¹ STJ, AgRG no HC 624654, Ministro João Otávio de Noronha, DJe 20/08/2021.

inicialmente à EMGEA, que também é empresa pública – Liquidação do valor em aberto pela apelada somente em 18/07/2022, momento no qual, perdido o caráter público, in thesi seria possível o início da contagem da prescrição aquisitiva – Ação proposta sem o transcurso do prazo necessário – Prescrição aquisitiva não consumada – Situação já conhecida por esta C. Corte em diversos precedentes, inclusive desta C. Câmara – Sentença irretocável, que fica mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1005010-97.2023.8.26.0229; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/01/2025; Data de Registro: 20/01/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Recurso de apelação contra sentença que julgou improcedente ação de usucapião. A autora alega cerceamento de defesa por ausência de prova oral e sustenta preenchimento dos requisitos para a usucapião, exercendo posse por mais de dezenove anos. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar se houve cerceamento de defesa pela ausência de produção de prova oral e (ii) se a posse exercida pela autora preenche os requisitos para a declaração de usucapião. III. Razões de Decidir 3. Não houve cerceamento de defesa, pois o juiz, como destinatário das provas, tem a prerrogativa de avaliar a necessidade e pertinência da sua produção. E as provas nos autos foram consideradas suficientes. 4. Posse decorrente de contrato de compra e venda, sem pagamento integral. Ausência de animus domini, necessário para usucapião. 5. Incidência sobre o imóvel, ademais, vinculado a financiamento pelo SFH, por isso também impassível de aquisição originária, como pretendido. Precedentes. em que construído o Residencial São Sebastião II, hipoteca decorrente de empréstimo concedido pela Caixa Econômica Federal, no âmbito no Sistema Financeiro de Habitação (fls. 127/131). Natureza de bem público, insuscetível de usucapião. IV. Dispositivo 5. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001320-36.2018.8.26.0229; Relator (a): Cláudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA CUMULADA COM PRESCRIÇÃO DE DÍVIDA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO AUTOR. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. Julgamento antecipado da lide devidamente fundamentado. Provas documentais constantes dos autos suficientes para o

deslinde da controvérsia, dispensando a produção de prova testemunhal. Decisão do magistrado em conformidade com o artigo 355, inciso I, do CPC. Preliminar rejeitada. MÉRITO. IMÓVEL VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH). USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. Posse precária derivada de contrato particular de compra e venda não quitado. Ausência de animus domini e de interversão da posse. Imóvel gravado com hipoteca vinculada ao SFH, destinado à prestação de serviço público habitacional. Natureza de bem público que impossibilita a aquisição por usucapião, conforme precedentes do STJ e deste E. Tribunal. Sentença mantida. Recurso do autor a que se NEGA PROVIMENTO. (TJSP; Apelação Cível 1001195-68.2018.8.26.0229; Relator (a): Fátima Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2024; Data de Registro: 12/12/2024)

Ação de usucapião extraordinária de lote [Jardim São Sebastião - Hortolândia/SP] - Decisão de improcedência - Cerceamento de defesa não verificado - Prescindibilidade de provas suplementares - Preliminar rejeitada - Imóvel vinculado a projeto social, integrante do sistema financeiro habitacional, alvo de hipoteca em fase de execução da garantia [n. 0013451.28.1999.4.03.6105] - Bem público - Imprescritibilidade - Inexistência do direito à conquista da propriedade - Ocupação precária por mera tolerância - Hipótese de incidência dos arts. 99, 102, 220, 221, 1.200, 1.201, 1.203 e 1.224 do Código Civil - Sentença mantida - Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1001333-35.2018.8.26.0229; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024)

Imperiosa, portanto, a manutenção da r. sentença e, em função do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais para 15% do valor atualizado da causa, observado o disposto no art. 98, § 3º, CPC.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator