



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283928

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001122-22.2022.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante JOSE APARECIDO DOS REIS LUIZ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 25 de março de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 48710

APELAÇÃO Nº: 1001122-22.2022.8.26.0079

COMARCA: Botucatu

MM. Juiz de 1º grau: Dra. Débora Cristina Fernandes Ananias Alves Ferreira

APELANTE: José Aparecido dos Reis Luiz

APELADA: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU

TDP

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação determinando a reintegração na posse da autora, CDHU, no imóvel descrito na inicial. O réu alega que sua posse é *ad usucapionem*.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a licitude da posse do réu sobre o imóvel e se a posse tem natureza *ad usucapionem*.

III. Razões de Decidir

O réu não comprovou a legitimidade de sua posse, nem a natureza *ad usucapionem*, falhando em apresentar provas adequadas.

O imóvel, proveniente de programa habitacional, é considerado bem público de uso especial, não passível de usucapião, conforme art. 183, § 3º, da CF e art. 102 do CC, além da Súmula 340 do STF.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. Imóvel de programa habitacional não pode ser adquirido por usucapião. 2. Ônus da prova não cumprido pelo réu quanto à posse *ad usucapionem*.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 149/154, que julgou procedente a *AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE* proposta pela apelada, para determinar a reintegração da posse da parte autora no imóvel descrito na inicial.

Apela o réu, alegando: (i) que sua mãe, a Sra. Maria Madalena da Silva, adquiriu em 2010 a propriedade do imóvel objeto da presente, morando no imóvel há aproximadamente 13 anos; (ii) que somente não ajuizou ação de usucapião por completo desconhecimento de seus direitos sendo sua posse, assim, *ad usucapionem*; (iii) (f. 159/165).

Recurso respondido (f. 171/178).

É o relatório.

O apelo improcede.

O cerne deste recurso diz respeito à licitude da posse do réu apelado sobre o imóvel objeto da demanda, bem como se referida posse natureza *ad usucapionem*.

Irretorquível a sentença ao dispor:

“A parte requerida se opôs ao pedido possessório, sustentando posse justa e lícita, contudo, não trouxe aos autos qualquer documento a comprovar sua alegação e não se interessou pela dilação probatória, de modo que não restou demonstrada a alegação de que está na posse mansa, pública e pacífica do bem desde 2010, porque sua genitora adquiriu os direitos incidentes sobre o bem titularizados pela antiga mututária.

Evidente, pois, que não há melhor posse em seu favor.” (f. 150).

Nos termos do art. 373 do CPC, o ônus da prova incumbe ao autor quanto ao fato constitutivo de seu direito e ao réu quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

O apelante, todavia, não se desincumbiu de seu dever de comprovar a legitimidade de sua posse, inclusive quanto à sua alegada natureza *ad usucapionem*, pois além de quedar-se inerte à determinação de especificação de provas (f. 135), limitou-se a juntar com a contestação declarações de supostas testemunhas, que, como bem mencionado pela magistrada de primeiro grau, *“além de não terem qualquer comprovação de origem, não substituem a oitiva de testemunhas em juízo, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa e sob as penas decorrentes de eventual crime de falso de testemunho”*

Para além disso, seria imprescindível, diante da notícia da existência de negociação da genitora do apelante com a primeira mutuária, tanto de

prova da existência do negócio, quanto do consentimento da apelada, tendo em vista o óbice para a transferência do imóvel a terceiros relativamente a imóvel proveniente de programas habitacionais.

A propósito:

PRELIMINAR - Nulidade da citação editalícia dos adquirentes - Inocorrência - Endereço dos mutuários constante no contrato - Citação dos ocupantes do bem - Desnecessidade – Terceiros interessados que foram notificados e que ingressaram nos autos - Cerceamento ao direito de defesa - Inocorrência - Ausência de necessidade de produção de outras provas - Inteligência do art. 330, inciso I, do CPC- Preliminar afastada. RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Ação julgada procedente - Alegação de que é terceiro de boa-fé - Inadmissibilidade - Irregularidade ocupacional verificada - Ausência de anuência da CDHU - Vedação contratual da aludida cessão - Pedido de transferência do bem - Impossibilidade de regularização da situação dos ocupantes do bem - Entidade apelada que trabalha com um sistema de inscrição de interessados - Sentença mantida - Recurso improvido. (TJSP – 6ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 0007410-41.2008.8.26.0322 – Lins – rel. Des. PERCIVAL NOGUEIRA – j. 24.03.2011).

Ação de reintegração de posse - Promitente comprador que entregou a posse do imóvel a terceiro de forma clandestina, sem a prévia e necessária aquiescência da autora - Reintegração que se impõe - Manutenção da R. Sentença. (TJSP – 5ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 9065612-87.2004.8.26.0000 – Olímpia – rel. Des.

CHRISTINE SANTINI – j. 09.02.2011)

*CDHU. Rescisão decretada pelo não pagamento de mais de 108 prestações. **Embargos de terceiros manejados por cessionário dos direitos do mutuário inadimplente e que foram corretamente rejeitados, tanto pela ausência de consentimento da credora, como pela falta de purgação da mora.** Não provimento. (TJSP – 4ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 0026474-90.2009.8.26.0196 – Franca – rel. Des. ENIO ZULIANI – j. 10.02.2011)*

*Embargos de Retenção - Compromisso de compra e venda de imóvel - Financiamento junto à CDHU - **Mutuário que transfere a posse do imóvel a terceiro, sem consentimento da vendedora - Violação expressa de disposição contratual** - Sentença mantida. Nega-se provimento ao recurso. (TJSP – 5ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 9100288-90.2006.8.26.0000 – Paraguaçu Paulista – rel. Des. CHRISTINE SANTINI – j. 25.08.2010)*

*EMBARGOS DE TERCEIRO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - FINANCIAMENTO JUNTO À CDHU - **MUTUÁRIO QUE TRANSFERE A POSSE DO IMÓVEL A TERCEIROS, SEM O CONSENTIMENTO DA VENDEDORA - VIOLAÇÃO DE EXPRESSA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL** - AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES HÁ CERCA DE 08 ANOS - POSSE DO EMBARGANTE QUE SE REVELA DE MÁ-FÉ - **EMBARGOS CORRETAMENTE REJEITADOS** - RECURSO IMPROVIDO. (TJSP – 5ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 0150427-05.2006.8.26.0000 –*

Miracatu – rel. Des. A.C. MATHIAS COLTRO – j. 09.09.2009)

Compromisso de compra e venda - Abandono do imóvel na posse de terceiros sem a anuência da vendedora - Caráter pessoal e intransferível - Desobediência da cláusula 25a, 2o, do contrato - Rescisão decretada, com a reintegração de posse do imóvel – Embargos de terceiro - Posse de má-fé – Embargos rejeitados - Provimento. (TJSP – 4ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 0119752-25.2007.8.26.0000 – Apiaí – rel. Des. ENIO ZULIANI – j. 16.04.2009) (grifos nossos)

Por fim, sendo o imóvel proveniente de programa habitacional, possui caráter de bem público e uso especial, o que impede seja adquirido através de usucapião, nos termos do art. 183, § 3º, da CF¹ e do art. 102 do CC², além da Súmula 340 do STF³.

Nesse sentido, precedente desta Câmara:

APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. BEM PERTENCENTE À CDHU. NATUREZA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO – Ausência de requisitos para tutela de urgência, pois a posse está temporariamente garantida até o julgamento final da ação, afastado o risco de dano irreparável. Ademais, a ação de usucapião é meio processual inadequado para a tutela de urgência. Apreciação prejudicada. Imóvel de titularidade da

¹ Art. 183. 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. (...) § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

² Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

³ Súmula 340. Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

CDHU, sociedade de economia mista, destinado à política habitacional, é classificado como bem público por destinação especial, não podendo ser adquirido por usucapião, conforme artigos 183, § 3º, da CF e 102 do CC, além da Súmula 340 do STF. Ademais, a posse dos apelantes é precária e derivada de inadimplemento contratual, não configurando animus domini ou boa-fé exigidos para a usucapião especial urbana. SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP - Apelação Cível 1000670-50.2024.8.26.0270; Relator (a): Olavo Paula Leite Rocha; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapeva - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 01/11/2024; Data de Registro: 01/11/2024)

Impõe-se, portanto, a manutenção da sentença apelada, majorada a verba honorária a para R\$2.200,00, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, observada a gratuidade concedida ao réu apelante.

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

JAMES SIANO

Relator