



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315473

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001311-74.2018.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante MARCOS ROBERTO MAÇAIOLA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados J.M.C.7 CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. e BLOCOPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001311-74.2018.8.26.0229

APELANTE: MARCOS ROBERTO MAÇAIOLA (JG)

APELADOS: JMC7 CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E
PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTRO

COMARCA: HORTOLÂNDIA – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: ELIZABETH SHALDERS DE
OLIVEIRA ROXO

Voto nº 12322

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO -
IMÓVEL VINCULADO A SFH - INVIABILIDADE DA
CONTAGEM DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA -
IMÓVEL CONSIDERADO BEM PÚBLICO -
SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 - Cuida-se de ação declaratória de propriedade por usucapião c/c declaração de prescrição e pedido de tutela de evidência julgada improcedente, às fls. a r. sentença de fls. 807/814. Em virtude da sucumbência condenou o autor nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, ficando suspensa a sua execução ante a concessão dos benefícios de gratuidade de justiça deferida a parte autora.

Apela o autor, em busca da procedência. Antes argui preliminar de cerceamento de defesa. No mérito afirma que o fato de o imóvel possuir financiamento junto ao SFH não pode ser considerado óbice para a sua pretensão (fls. 846/850).

Contrarrazões, fls. 869/886.

É o relatório.

2 – Rechaça-se a preliminar de cerceamento de defesa, porquanto, como adiante se verá, o exercício da posse e o lapso temporal são questões que se revelam secundárias, uma vez que a controvérsia reside na análise da natureza do bem objeto da ação e da natureza da posse do autor sobre o imóvel.

A controvérsia gira em torno de ação declaratória de propriedade por usucapião de imóvel localizado na Rua das Roseiras, nº 302, Conjunto Residencial São Sebastião II, Hortolândia/SP, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Sumaré, sob nº 62.540.

A matrícula do imóvel veio às fls. 69/71.

Em contestação, a JMC7 CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTIIPAÇÕES afirma, dentre outros argumentos, que o imóvel matrícula nº 62.54 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré (SP), o imóvel encontra-se hipotecado perante a Caixa Econômica Federal, em garantia de financiamento de construção do empreendimento, na condição de agente do Sistema Financeiro da Habitação, desde 20.11.1991. Destaca que o Autor se encontra desde então na posse a título precário, na condição de sub cessionário de direitos de promessa de compra e venda (fls. 128).

Referida afirmação está às fls. 70 (R2. da matrícula)

A BLOCOPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, por sua vez, ao contestar a ação, afirma que

referido imóvel não foi prometido à venda ao autor pela TRESE, e tampouco pela sua sucessora, BLOCOPLAN Destaca que Inicialmente o imóvel foi prometido à venda pela TRESE Ltda, para Rubens Beloto, pelo preço total de Cr\$ 15.660.000,00, padrão monetário de janeiro/1992, com pequena entrada, mais um valor parcelado durante a fase de construção, e o saldo devedor restante, de Cr\$ 12.647.146,98, no momento de entrega das chaves, mediante financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Destaca que, sem a anuência da promitente vendedora, os direitos do contrato foram sucessivamente cedidos para terceiras pessoas, até que, por meio de outro documento particular o autor fez contrato de cessão de direitos, obre o imóvel com Valmir Honório Pires, também sem anuência da proprietária BLOCOPLAN (fls. 236/254).

Com efeito, a aquisição do imóvel pelo autor - sem anuência da BLOCOPLAN - ocorreu posteriormente à hipoteca que existente sobre o bem, formalizada entre a BLOCOPLAN e a CEF, decorrente de um financiamento vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação. Ou seja, até que houvesse a quitação do financiamento, o imóvel ostenta natureza de bem público, a impedir o curso da prescrição aquisitiva.

A precariedade da posse, diante da existência de saldo pendente de quitação, somada à natureza pública do bem e à inoccorrência do lapso temporal necessário para reconhecer a prescrição aquisitiva, conduzem à manutenção da r. sentença, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Quanto ao tema, traga-se precedente envolvendo as rés e o mesmo loteamento:

APELAÇÃO. USUCAPIÃO. Sentença de improcedência. Alegação de posse mansa, pacífica e ininterrupta. Não detecção. Precariedade da posse que salta aos olhos. INADIMPLEMENTO confesso de contrato de compra e venda. Inequivoca ciência da existência de HIPOTECA sobre o imóvel, em benefício da CEF, previamente à firma de contrato de compra e venda com o original adquirente do bem

(também inadimplente). Vínculo do imóvel ao SFH até o ano passado, que não comporta abstração e que igualmente importa em prejuízo ao curso da posse ad usucapionem. Requisitos necessários à usucapião não preenchidos. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. **RECURSO IMPROVIDO.**" (TJSP; Apelação nº 1001267-55.2018.8.26.0229, Órgão julgador, 10ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. JAIR DE SOUZA; Hortolândia; Data de julgamento: 30/06/2023; Data de Registro: 30/06/2023).

3 - Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Majoram-se em mais 5% a verba honorária recursal (art. 85, § 11, do C.P.C).

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR