



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317461

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003648-36.2018.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que são apelantes FÁTIMA APARECIDA SOLHA COSTA e JOSÉ DONIZETI COSTA, são apelados BLOCOPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e JMC7 CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA..

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) e JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1003648-36.2018.8.26.0229

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Hortolândia / 2ª Vara Cível**

Magistrada: **Cinthia Elias De Almeida**

Apelante(s): **José Donizete Costa e outro**

Apelado(a)(s): **Blocoplan Construtora e Incorporadora Ltda e outros**

Voto nº 9324

APELAÇÃO CÍVEL – Usucapião – Imóvel situado em conjunto habitacional – Sentença de improcedência – Irresignação do autor – Preliminar de cerceamento de defesa – Afastamento – Juiz destinatário das provas – Feito suficientemente instruído com vasta documentação e demais elementos – Mérito – 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 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 – Manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o art. 252 do RITJSP e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do C. STJ – **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de Sua Excelência, a Dra. Cinthia Elias De Almeida, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Hortolândia que, às p. 703/710 destes autos, ação de usucapião extraordinária ajuizada por **JOSÉ DONIZETE COSTA E OUTRO** contra **BLOCOPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA E OUTROS**, julgou improcedente o pedido.

Recorre o autor arguindo, preliminarmente, cerceamento de defesa. No mérito, assevera, em síntese, que não houve correta aplicação do direito ao caso, pois faz jus à usucapião, dado o prazo de 29 anos de ocupação do imóvel. Defende a “desnecessidade de qualificar a posse e o título da posse”, aduzindo que o prazo de ocupação já é suficiente para se reconhecer a usucapião. Requer, portanto, a anulação da respeitável sentença ou sua reforma a fim de que seja a demanda julgada procedente (p. 753/756).

Contrarrazões da JMC7 Construções, Incorporações e Participações LTDA e da Blocoplan Construtora e Incorporadora Ltda às p. 760/774, pelo desprovimento do recurso.

Recurso tempestivo, isento de preparo (p. 475).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

De proêmio, temos que não há que se falar em cerceamento de defesa, posto que o juiz é o beneficiário da prova, podendo deferi-la ou não, de acordo com a importância que a atribui (art. 370, CPC), tendo sido todos os meios necessários e imprescindíveis para a solução da lide admitidos e produzidos.

Há entendimento do Superior Tribunal de Justiça exatamente nesse sentido: “o juiz é o destinatário da prova e a ele cabe selecionar aquelas necessárias à formação de seu convencimento.” (STJ, REsp n. 431058/MA, rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 23/10/06), não se censurando, pois, o indeferimento daquelas que nada acrescentam à sua convicção.

Entretanto, essa interpretação há de ser temperada com os postulados do contraditório e da ampla defesa (art. 5º, inc. LV, da Carta Magna), sob pena de se transformar norma de linhagem constitucional em peça meramente decorativa.

O Código de Processo Civil incorporou em sua parte principiológica os mesmos postulados de dicção constitucional, acrescentando, na literalidade dos arts. 7º e 503, § 1º, inc. II, que o contraditório há de ser efetivo.

Contraditório efetivo é aquele que não se contenta com a garantia ilusória de manifestação. Funda-se no tripé (i) direito da parte à informação sobre os atos processuais, (ii) direito da parte à manifestação sobre os atos processuais e (iii) direito da parte à influenciar nas decisões judiciais.

Esse poder de influência se veicula a partir das provas que o litigante reclama produzir.

Se, diante de um requerimento de produção probatória, o juiz evoca-se destinatário da prova e, nessa condição, antevê que a prova pleiteada não colaborará com seu convencimento, deixa transparecer que, na prática, a lide está prejudgada. O direito de influenciar na decisão elementar do contraditório efetivo acaba por inutilizado, vencido pela percepção íntima do juiz, ainda não exteriorizada, de acolher certo resultado, em prol de uma ou outra parte.

Naturalmente, as duas posições acima indicadas (de um lado, o

livre convencimento; de outro, o apreço ao contraditório) reclamam um não antagonismo para um resultado justo.

É dizer, a necessidade de equilíbrio e ponderação, caso a caso, para decifrar se na hipótese concreta o pedido da parte tem capacidade efetiva de influência, ou se o viés é de entrave ao pronto julgamento.

Por certo, em alguns casos, a garantia ao contraditório efetivo poderá escamotear propósito de delonga. Em tal hipótese sem dúvida cabe ao juiz fundamentar as razões pelas quais aquela prova em concreto não se insere em um contexto defensivo coerente.

Todavia, noutros casos, apesar da delonga que o prosseguimento da instrução possa causar versus a esperada celeridade da sentença, a prova reclamada tem inserção em um contexto defensivo coerente. Para tais casos, não é suficiente o escudo do juiz enquanto destinatário da prova. Prevalecerá a necessidade do contraditório em detrimento do afogadilho de proferir a sentença.

O que deve distinguir uma situação da outra, portanto, há de ser a análise fundamentada a respeito da coerência da prova dentro da lide, e não o poder do juiz de querer, ou não, realizá-la dadas as percepções íntimas que tem sobre o resultado da demanda.

No caso em tela, a causa já se encontrava madura para o julgamento e o magistrado já dispunha de elementos suficientes para formar a sua convicção, de modo que cumpria-lhe julgar o feito, e não prolongar o processo em fase probatória desnecessária. Trata-se de conclusão decorrente do fato de que os inúmeros documentos acostados e os demais elementos coligidos autos seriam bastantes para prolatar sentença.

Verifica-se que de forma alguma justificou o autor a pertinência mínima do quanto requerido, não demonstrando a real necessidade de se dar

continuidade à instrução e de que forma seria a prova oral pretendida absolutamente imprescindível.

Era, portanto, desnecessário o alongamento da instrução cujo acervo probatório já estava suficientemente formado. Ademais, as provas constantes dos autos foram suficientemente precisas para o esclarecimento dos fatos sendo que o acervo documental se mostrou suficiente a nortear e instruir o julgador, sem que tal providência tenha gerado prejuízo ao direito de defesa.

Passo à análise do mérito.

A tese do autor é no sentido de que adquiriu o imóvel correspondente ao Lote número 04, da Rua Àster (Rua 24), Quadra nº I, nº 569, do Conjunto Residencial São Sebastião II, na cidade de Hortolândia/SP, através de Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Urbano em 01/08/1995.

O referido imóvel, como se vê da certidão de p. 33/35, ainda consta registrado em nome de Trese Construtora e Incorporadora Ltda., integrando programa para construção de 464 unidades habitacionais com o fomento do Sistema Financeiro da Habitação – SFH; tendo a Caixa Econômica Federal financiado a execução da obra a partir de outubro de 1991 mediante a hipoteca dos imóveis a serem construídos.

Acontece que a Trese Construtora passou por problemas financeiros, gerando o congelamento das parcelas destinadas à construção, **sendo a obrigação de conclusão do empreendimento, direitos e responsabilidades, transferidos à Blocoplan Construtora e Incorporadora Ltda.**

A Blocoplan, por sua vez, utilizou, para a construção das casas, as prestações intermediárias recebidas dos mutuários; pretendendo quitar a hipoteca junto à Caixa Econômica Federal com a **parcela final financiável, estabelecida em contrato; parcela essa que, nem os cedentes, tampouco os cessionários,**

acabaram por quitar.

Por consequência, havia saldo devedor ativo junto à Caixa Econômica Federal, gerando a persistência da hipoteca gravada sobre todas as casas construídas no empreendimento.

Esse tópico, por si só, já faz duvidosa a pretensão, **notadamente no cenário em que o próprio autor/apelante nada alude à quitação.**

Pois bem.

O caráter público do bem só parece se houver quitação do preço respectivo. Dito de outro modo, a questão da possibilidade ou não de usucapir somente poderia ser superada à vista da quitação do contrato e baixa da hipoteca, **o que nem de longe é o caso.**

A dívida referente ao capital tomado pela Blocoplan (**e que originou a hipoteca pendente sobre o bem**) **nunca** foi paga pela construtora, afinal, ela nunca recebeu a parcela final dos mutuários; vindo a ser cedida para a Empresa Federal de Gestão de Ativos S.A. – EMGEA. A quitação somente ocorreu por intermédio da **JMC7 Construções, Incorporações e Participações Ltda., que ingressou no feito na condição de interessada.**

E por tal motivo, em nítida sub-rogação, os direitos antes em aberto perante à Caixa Econômica Federal e a EMGEA foram transferidos à JMC7, que tão logo ingressou no feito, **manifestou expressa oposição à ocupação, ao que se vê das expressas contrarrazões (p. 760/774).**

Dentro desse contexto, **ainda que longeva a ocupação do imóvel por parte do apelante,** ela repousa sobre dois caracteres que **não admitem usucapir.**

O primeiro – desde o início da posse até a quitação da hipoteca, em

2022 – porque o imóvel hipotecado dentro da lógica do Sistema Financeiro da Habitação **tem caráter de bem público**, vertido ao interesse social e, portanto, imune à prescrição aquisitiva – **ponto que se agrava em virtude de o apelante saber da existência de mora.**

O segundo – de 18 de julho de 2022, data da quitação da hipoteca até os dias atuais – igualmente não se presta à contagem da prescrição aquisitiva, pois a JMC7 aviou sua resistência à pretensão autoral.

Ainda que não houvesse o segundo ponto, **a quitação da hipoteca apenas em 2022 afasta a consumação do prazo necessário para usucapir.**

Daí uma menção relevante a ser feita: **que o autor ocupava o imóvel há anos, não há dúvida.** A questão é apenas que tal interregno não se prestou à contagem do prazo para usucapir, bem porque **mero exercício de posse não altera a impossibilidade de usucapir que repousa sobre o bem público.**

O Colendo Superior Tribunal de Justiça já decidiu que "a usucapião está claramente vinculada à função social da propriedade, pois reconhece a prevalência da posse adequadamente exercida sobre a propriedade **desprovida de utilidade social**, permitindo, assim, a redistribuição de riquezas com base no interesse público", não se podendo falar em **ausência de interesse social de bem envolvido em programa de habitação popular que pode ser vertido a outras pessoas necessitadas** (REsp 1.818.564/DF, Rel. Min. Moura Ribeiro, 09.06.2021).

Não à toa, no julgamento do REsp 1.874.632/AL, de relatoria da Min. Nancy Andrighi, a Terceira Turma da Corte Cidadã definiu que não é possível usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), **ainda que em situação de abandono**, porquanto esse tipo de habitação está vinculado à prestação de serviço público, **devendo ser tratado como bem público insuscetível à aquisição do direito de propriedade.** Vejamos:

Não se pode olvidar, ainda, que os imóveis públicos, mesmo desocupados, possuem finalidade específica (atender a eventuais necessidades da Administração Pública) ou genérica (realizar o planejamento urbano ou a reforma agrária). Significa dizer que, aceitar a usucapião de imóveis públicos, com fundamento na dignidade humana do usucapiente, é esquecer-se da dignidade dos destinatários da reforma agrária, do planejamento urbano ou de eventuais beneficiários da utilização do imóvel, segundo as necessidades da Administração Pública **(STJ – Terceira Turma – REsp 1.874.632/AL – Rel. Min. Nancy Andrighi – j. 25.11.2021)**.

A Caixa Econômica Federal e a EMGEA não têm interesse na causa por razão óbvia: **a hipoteca já estava quitada**.

Isso, porém, não muda o cenário anterior, do tempo consumado enquanto o imóvel ainda estava hipotecado e, portanto, ainda se encontrava na esfera de interesse social que é nata ao Sistema Financeiro da Habitação.

Em verdade, a situação que envolve o bairro São Sebastião, em Hortolândia, é conhecida nesta Corte, dado que diversos ocupantes aviaram pretensões similares, no intento de **esquivarem-se da mora e legitimar ocupação irregular enquanto vencida a hipoteca**.

À guisa de exemplo, precedente desta Colenda Câmara:

Da análise dos autos ficou demonstrado tanto pela manifestação da Caixa Econômica Federal a fls. 385 quanto pela Empresa Gestora de Ativos S/A EMGEA a fls. 429/429, que o imóvel pretendido à usucapião

estava hipotecado em favor da Caixa Econômica Federal, dado em garantia de operação de crédito firmado entre esta, na condição de agente do Sistema Financeiro da Habitação, com a construtora Blocoplan para construção do loteamento em que o imóvel está situado, para edificação de moradias populares financiadas recursos do FGTS.

Há que se considerar que a partir do oferecimento do bem em garantia à CEF para financiamento de loteamento popular, o imóvel passou a incorporar o patrimônio desta empresa pública que, neste particular, atuava em estrito atendimento de interesse público, desvincilhado da atividade econômica que pratica de forma concomitante. O financiamento de moradias populares é de caráter eminentemente público e estatal, razão pela qual a hipoteca que o garante também é dotada desta natureza.

A partir de agosto de 2002, os créditos decorrentes dessa operação foram cedidos à EMGEA, empresa pública a que se destinavam os créditos da CEF para negociação, ante a inadimplência da Blocoplan. Com a assunção dos débitos pela JMC7, os valores devidos estão sendo quitados gradativamente, bem como os imóveis gravados sendo liberados à medida em que são adimplidas parcelas do negócio.

O pagamento da parcela que ensejou a liberação do imóvel em questão ocorreu aos 18 de julho de 2022, data esta que poderá ser considerada para a liberação do bem de sua natureza pública de garantia hipotecária

com as empresas públicas que viabilizaram o loteamento popular em questão.

Por isso, não obstante o longo prazo de ocupação do bem e a alegação de que apenas este requisito seria suficiente para a aquisição originária pretendida, a pretensão da recorrente não encontra amparo, **pois ao menos até julho de 2022 havia impossibilidade jurídica de o bem ser usucapido, como visto acima, ante a ausência de contagem de prazo prescricional enquanto o bem se manteve inscrito no patrimônio das empresas públicas mencionadas** (destaquei) (TJSP – 7ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 1001135-95.2018.8.26.0229 – Rel. Des. PASTORELO KFOURI – j. 20.09.2023).

Ainda, referente ao mesmo empreendimento:

Usucapião. Compromisso e compra e venda. Financiamento concedido pela CEF. Imóvel vinculado ao SFH. Caráter público. Ausência de quitação. Impossibilidade de contagem da prescrição aquisitiva. Posse precária. Precedentes. Cerceamento de prova não configurado. Ação improcedente. Recurso improvido (TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado - Apelação nº 1001264-03.2018.8.26.0229 - Rel. Des. AUGUSTO REZENDE – j. 18.12.2023).

Portanto, não há, em absoluto, espaço para debater a ocorrência da usucapião, razão pela qual acertada a conclusão de origem.

Assim sendo, tem-se que a r. sentença não comporta qualquer

reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do Colendo Superior Tribunal de Justiça².

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que

² AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. ART. 489, §1º, IV, DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. OMISSÃO. NÃO CONFIGURADOS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS. DANOS MORAIS. DANOS REFLEXOS OU INDIRETO. LEGITIMIDADE DOS FAMILIARES. NÃO HÁ PERDA DO OBJETO. PRESENÇA DE DANOS MORAIS. ABALO PSICOLÓGICO SUFICIENTE. BALAS DE OXIGÊNIO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não incorre em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adota fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, apenas não acatando a tese defendida pela recorrente. Precedentes. 2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, é admitido ao Tribunal de origem, no julgamento da apelação, utilizar, como razões de decidir, os fundamentos delineados na sentença (fundamentação per relationem), medida que não implica negativa de prestação jurisdicional, não gerando nulidade do acórdão, seja por inexistência de omissão seja por não caracterizar deficiência na fundamentação. (AgInt no AREsp 1.779.343/DF, Rel. Ministro Marco Aurélio Belizze, Terceira Turma, j. 12/4/2021, DJe 15/4/2021). (Superior Tribunal de Justiça; AgInt no REsp nº 2.026.618/MA; Rel Min. Maria Isabel Gallotti; j.04/09/2023).

o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (**EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE**); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, majorando os honorários sucumbenciais a 15% sobre o valor atualizado da causa, *ex vi* do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, respeitada a gratuidade dos vencidos.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR