



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006672-67.2021.8.26.0229

Registro: 2025.0000345389

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006672-67.2021.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante ELEONORA BULGARELLI (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados BLOCOPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e J.M.C.7 CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MAURICIO VELHO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006672-67.2021.8.26.0229

VOTO Nº 37.810

Apelante: Eleonora Bulgarelli

Apelada: Blocoplan Construtora e Incorporadora Ltda.

Comarca: Hortolândia – 1ª Vara Cível

Juiz: Rafael Imbrunito Flores

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. IMPROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame

Ação de usucapião extraordinária ajuizada pelo autor, que alega posse mansa, pacífica e com animus domini sobre imóvel desde 1995.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a ocorrência de cerceamento de defesa e (ii) a presença dos requisitos para a usucapião extraordinária, considerando a natureza pública do imóvel vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação.

III. Razões de Decidir

3. Não há cerceamento de defesa, pois o juiz, como destinatário das provas, pode indeferir diligências inúteis ou protelatórias, conforme artigo 370, parágrafo único, do CPC.

4. A posse do autor é considerada precária, pois o imóvel está hipotecado à Caixa Econômica Federal e vinculado a programas habitacionais, impossibilitando a usucapião.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. Não há cerceamento de defesa quando o juiz considera o acervo probatório suficiente. 2. Imóveis vinculados a programas habitacionais públicos não podem ser adquiridos por usucapião.

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 370, parágrafo único; art. 85, § 11; art. 98, § 3º; Código Civil, art. 1.238.

Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1003648-36.2018.8.26.0229, Rel. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 31/03/2025; TJSP, Apelação Cível 1001195-68.2018.8.26.0229, Rel. Fatima Cristina Ruppert Mazzo, 4ª Câmara de Direito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006672-67.2021.8.26.0229

Privado, j. 12/12/2024; TJSP, Apelação Cível 1001800-09.2021.8.26.0229, Rel. Miguel Brandi, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 22/07/2024; TJSP, Apelação Cível 1024479-91.2020.8.26.0114, Rel. Vitor Frederico Kümpel, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 27/03/2024; TJSP, Apelação Cível 1001135-95.2018.8.26.0229, Rel. Pastorelo Kfoury, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 20/09/2023.

Vistos,

Ao relatório de fls. 523, acrescento ter a r. sentença apelada julgado improcedente a ação de usucapião. Diante da sucumbência, a parte autora foi condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

A parte autora interpôs recurso de apelo (fls. 531/567), pugnando pela reforma da r. sentença para que o feito seja julgado procedente. Alega cerceamento de defesa. Aduz que exerce a posse mansa, pacífica e com *animus domini* sobre o bem imóvel desde o ano de 1995. Argumenta que devem ser observados princípios constitucionais.

Contrarrazões às fls. 574/594.

Petições da parte ré e da parte autora às fls. 600 e 604/605, respectivamente.

Não houve oposição ao julgamento virtual do recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006672-67.2021.8.26.0229

É o relatório.

De início, não há se falar em cerceamento de defesa.

Como se sabe, ao juiz, na condição de destinatário final das provas, cumpre indeferir as diligências que considerar inúteis ou meramente protelatórias quando avaliar que o acervo probatório é suficiente para firmar seu livre convencimento, nos termos do artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

No caso em tela, o juízo “a quo” entendeu por bem julgar a lide no estado em que se encontrava o que, como mencionado, lhe é permitido. A prova encartada aos autos, sobretudo documental, mostra-se suficiente para a análise do feito, de modo que a dilação probatória pretendida pela parte pouco contribuiria para o deslinde da controvérsia.

Cuida-se de ação de usucapião extraordinária ajuizada pelo autor aduzindo que reside há mais de 20 anos no imóvel usucapiendo, sem qualquer oposição quanto à posse. Aduz que exerce a posse mansa, pacífica e com *animus domini* sobre o bem imóvel registrado sob o número de matrícula 62.645, com registro em Sumaré, sendo a localização do imóvel na Rua Perpétua, nº 359, lote 25, Hortolândia, município posteriormente emancipado.

Como é cediço, a usucapião extraordinária, à luz do disposto no artigo 1.238 do Código Civil, impõe como requisitos para sua declaração a (a) posse contínua e incontestada;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006672-67.2021.8.26.0229

(b) o ânimo de dono, bem como (c) o prazo de quinze anos, independente do justo título e boa-fé ou o prazo reduzido de dez anos para o caso de ser utilizado como moradia.

Referente à usucapião extraordinária, como leciona Flávio Tartuce, Manual de Direito Civil: Volume Único, Editora Método: *“Ora, é requisito essencial da usucapião extraordinária a existência, em regra, de uma posse mansa e pacífica, ininterrupta, com animus domini e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho. O que se percebe é que nos dois casos não há necessidade de se provar a boa-fé ou o justo título, havendo uma presunção absoluta ou iure et de iure da presença desses elementos. O requisito, portanto, é único, isto é, a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei”*.

No caso concreto, observa-se que há garantia hipotecária prestada a terceiro, pois o bem sub examine foi dado em garantia à Caixa Econômica Federal em operação de crédito firmada entre o banco agente do Sistema Financeiro da Habitação e a construtora Blocoplan, para a construção do loteamento de moradias populares, incluindo o imóvel objeto dos autos.

Infere-se que não houve abandono do bem imóvel tampouco dos créditos pendentes, o que permitiria, em tese, que o bem usucapiendo fosse objeto de aquisição originária. Entretanto, o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006672-67.2021.8.26.0229

que ocorreu na realidade foi que a vendedora dos imóveis sofreu intervenção e indisponibilidade.

Assim, ante os problemas financeiros e estruturais enfrentados pela vendedora, houve ocupação precária da parte autora, não se vislumbrando, portanto, a presença dos requisitos autorizadores do reconhecimento da pretendida usucapião.

Com efeito, com a dificuldade enfrentada pela Blocoplan, os créditos da instituição bancária foram transferidos para a EMGEA, empresa pública responsável por negociar com a inadimplente, sendo ainda os débitos assumidos pela JMC7.

Neste cenário, verificado o caráter precário da posse, era mesmo o caso de se julgar improcedente o pedido inicial.

Neste mesmo sentido já se manifestou o
C. Tribunal de Justiça em diversos outros casos envolvendo a apelada:

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 –



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006672-67.2021.8.26.0229

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.

(TJSP; Apelação Cível 1003648-36.2018.8.26.0229; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)

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): Fatima 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)

APELAÇÃO – USUCAPIÃO – Sentença de improcedência – Insurgência dos autores – Descabimento – Arguição de nulidade da sentença por cerceamento de defesa – Inocorrência – Provas que se mostram suficientes para apreciação do caso, competindo ao juiz a aferição da necessidade de produção de outras para o julgamento da lide – Mérito – Imóvel usucapiendo vinculado ao SFH, considerado bem público – Posse exercida pelos autores que não é apta a autorizar a usucapião – Bem imóvel que se qualifica como público, ou de interesse eminentemente público – Mera tolerância da ocupação – Precedentes desta Corte – Sentença de improcedência mantida pelos próprios fundamentos – Art. 252 do RITJSP – RECURSO DESPROVIDO.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006672-67.2021.8.26.0229

(TJSP; Apelação Cível 1001800-09.2021.8.26.0229; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/07/2024; Data de Registro: 22/07/2024)

APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de improcedência. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Sendo o julgador o destinatário da prova compete-lhe aferir da conveniência e oportunidade para o pronto julgamento da ação. Imóvel objeto de compromisso de compra e venda não pago. Posse precária. Ausência de "animus domini". Imóvel vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, destinado para programas habitacionais. Natureza de bem público. Requisitos necessários para a procedência da ação não demonstrados. Imóvel hipotecado anteriormente à posse, com ciência inequívoca por parte do autor. Impossibilidade de reconhecimento da usucapião Sentença mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1024479-91.2020.8.26.0114; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2024; Data de Registro: 27/03/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de usucapião. Sentença que julgou improcedente o pedido de usucapir bem imóvel hipotecado em favor da CEF e posteriormente à EMGEA, empresas públicas atuando em âmbito de interesse público de construção de moradias populares. Garantia integrada ao patrimônio com esta natureza. Impossibilidade jurídica de usucapião sobre bens públicos. Prazo de usucapião que passa a fluir a partir da data em que o bem não faz mais parte do domínio das empresas estatais. Quitação do bem que poderá servir para eventual adjudicação compulsória perante a atual titular do imóvel, mas não a este feito. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1001135-95.2018.8.26.0229; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/09/2023; Data de Registro: 20/09/2023)

A r. sentença apelada, portanto, deve ser mantida em sua integralidade, pois conferiu satisfatória solução à lide.

Por fim, ante o não provimento deste



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1006672-67.2021.8.26.0229

recurso, eleva-se, em atendimento ao disposto no Artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios arbitrados na r. sentença apelada para 12% sobre o valor da causa. Anota-se que a exigibilidade da referida verba sucumbencial fica suspensa nos termos do artigo 98, §3º do Código de Processo Civil, ante a gratuidade processual.

Em face do exposto, pelo voto, Nega-se provimento ao recurso.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora