



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364223

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001690-10.2021.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que são apelantes ANDERSON DAVID DA SILVA e LAUDIJANE DOS SANTOS DAVID, é apelado J.M.C.7 CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1001690-10.2021.8.26.0229

Apelantes: Anderson David da Silva e Laudijane dos Santos David

Apelado: J.m.c.7 Construções, Incorporações e Participações Ltda.

Interessados: Brz Empreendimentos e Construções S.a., Empresa Gestora de Ativos - Emgea e Trese Construtora e Incorporadora Ltda - Massa Falida

Hortolândia

Usucapião

Juiz(a) prolator(a) da sentença: Cinthia Elias de Almeida

Voto nº 19638

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação de usucapião, condenando a parte autora ao pagamento das custas e honorários advocatícios, com execução suspensa devido à gratuidade de justiça.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) se houve cerceamento de defesa pela ausência de citação da Caixa Econômica Federal, falta de produção de provas e prazo para alegações finais; (ii) se os requisitos para usucapião foram preenchidos, considerando a natureza pública do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. Não houve cerceamento de defesa, pois o juiz, como destinatário da prova, considerou suficientes as provas documentais já apresentadas.

4. Desnecessária a intervenção da Caixa Econômica Federal, visto que cedeu seus direitos à empresa EMGEA, também empresa pública, que manifestou desinteresse no feito.

5. A usucapião não é possível devido à posse precária dos autores, que adquiriram o imóvel por cessão de direitos de contrato inadimplido, e à natureza pública do bem vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A posse precária e a natureza pública do imóvel impedem o reconhecimento da usucapião. 2. A ausência

dos requisitos legais inviabilizam a aquisição por usucapião.

Legislação Citada:

CPC, art. 487, I; art. 85, §11; art. 98, §3º; art. 1.026, §2º.

CC, art. 1.238.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.874.632/AL, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 25.11.2021.

TJSP, Apelação Cível nº 1001189-61.2018.8.26.0229, Rel. Silvério da Silva, j. 21.02.2025.

TJSP, Apelação Cível nº 1001012-97.2018.8.26.0229, Rel. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, j. 14.02.2025.

TJSP, Apelação Cível nº 1001175-77.2018.8.26.0229, Rel. Corrêa Patiño, j. 07.02.2025.

Trata-se de recurso de apelação, interposto contra a sentença de fls. 435/442, que, em ação de usucapião, julgou improcedente a demanda, nos seguintes termos:

"Ante o exposto, julgo IMPROCEDENTE o feito, extinguindo-o com resolução de mérito, fazendo-o com base no artigo 487, I, do Código de Processo Civil.

Condeno a parte autora ao pagamento das custas e honorários advocatícios da parte ré, esses fixados em 10% sobre o valor dado a causa, nos moldes do artigo 85 do Código de Processo Civil, ficando suspensa a sua execução ante a concessão dos benefício de gratuidade de justiça a autora (art 98 § 3º do CPC.)"

Insurgem-se os autores arguindo, em preliminar, cerceamento de defesa. Aduzem que a Caixa Econômica Federal não foi citada para se manifestar quanto a interesse na causa e não foi oportunizado às partes apresentação de razões finais, nem produção de outras provas. Alegam que a questão do abandono do loteamento pelas construtoras e não conclusão do bairro não foi avaliado na decisão. Afirmam que não há na legislação regramento específico para esse tipo de ocorrência, na qual as construtoras desapareceram com o dinheiro da construção do conjunto residencial, as casas ficaram semiacabadas e

toda infraestrutura não foi feita. Negam que os imóveis são de fato provenientes de recursos do FGTS e por isso, são bens públicos. Asseveram que as construtoras desapareceram com o dinheiro público, os imóveis ficaram abandonados, cada possuidor teve que terminar com seus recursos próprios as casas e os serviços básicos foram feitos pelo município. Discorrem sobre o abandono das empresas e cessão de direitos para dar golpe na sociedade. Reiteram que as obras não foram concluídas e houve desvio de finalidade dos recursos da Caixa. Negam inadimplemento ou constituição em mora. Discorre sobre direitos sociais, direito à moradia e função social. Apontam que não houve produção de provas, manifestação das fazendas públicas ou alegações finais. Citam lesão ao princípio da dignidade humana. Afirmam que a decisão configura injustiça. Requerem o reconhecimento do cerceamento de defesa e, ao final, a procedência do pedido.

Recurso regularmente processado, com a apresentação de contrarrazões (fls. 524/543).

A Procuradoria Geral de Justiça declinou de se manifestar (fls. 553/556).

Memorial dos apelados a fls. 559/561.

Não há oposição ao seu julgamento virtual.

É o relatório.

A preliminar de cerceamento de defesa não comporta acolhimento.

Isto porque, sendo o Julgador o destinatário da prova, compete-lhe aferir da conveniência e oportunidade para o pronto julgamento. Se ao analisar as alegações e provas acostadas na inicial e na contestação, já encontrar elementos hábeis para formação de seu convencimento, não vislumbrando necessidade de outras ou entendendo que aquelas pretendidas se mostram inadequadas ou

impertinentes para o desate da lide, deve conhecer diretamente do pedido, não havendo falar, portanto, em realização obrigatória de provas, ainda que postuladas pelas partes, se irrelevantes para o deslinde do feito.

Neste sentido, as provas trazidas aos autos já se mostram suficientes para a solução do conflito, sendo desnecessária, portanto, a realização de outras provas, notadamente a prova oral pleiteada, que não tem o condão de infirmar a prova documental produzida.

Assim, a audiência de instrução e alegações finais não alterariam o desfecho da lide, não se podendo confundir cerceamento de defesa coma discordância da parte com o provimento jurisdicional contrário aos seus interesses.

No mais, desnecessária a intervenção da Caixa Econômica Federal, visto que cedeu seus direitos à empresa EMGEA, também empresa pública, que manifestou desinteresse no feito (fls. 392).

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Estabelece o artigo 1.238 do Código Civil que, *"Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo."*

Ressalta-se que a usucapião extraordinária exige os requisitos formais de posse mansa e pacífica, ininterrupta, com *animus domini* e sem oposição por 15 anos, período que é reduzido para 10

anos quando o requerente estabelece no imóvel sua moradia habitual.

No caso dos autos, os requisitos legais não restaram inequivocamente comprovados diante dos elementos trazidos aos autos.

Isto porque, os apelantes adquiriram a posse do imóvel por meio de cessão de direitos oriunda de contrato de promessa de compra e venda inadimplido.

Os apelantes sabiam da existência de dívida, bem como da garantia hipotecária perante a Caixa Econômica Federal, averbada na matrícula (fls. 25/31).

Neste sentido, diante dessas circunstâncias a partir da inadimplência do comprador, a posse defendida passou a ser precária.

Assim, falta aos apelantes o *animus domini*, elemento imprescindível para a aquisição da propriedade pela usucapião.

No mais, importante ressaltar que os bens destinados à programas habitacionais, vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, tem natureza de bem público, o que, igualmente, impossibilita a aquisição do bem pela usucapião.

Vale dizer, "*O entendimento desta Corte é de que "O imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível. Precedentes" (REsp 1.874.632/AL, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 25/11/2021, DJe de 29/11/2021).*

O caráter público do bem só perece se houver quitação do preço respectivo. Ou seja, a questão da possibilidade ou não de usucapir somente poderia ser superada à vista da quitação do

contrato e baixa da hipoteca.

É somente a partir do cancelamento da hipoteca que os autores passaram a exercer posse em nome próprio sobre o imóvel, o que ocorreu em setembro/2019 (fls. 29), quando que se iniciou a contagem do prazo para fins de usucapião.

Logo, ainda que não restasse pendente de quitação o saldo devedor da promessa de compra e venda originária, não se vislumbra presente o requisito do lapso temporal necessário para a usucapião, uma vez que apenas em 2019, o imóvel deixou de ser caracterizado como bem de natureza pública.

No entanto, a notificação extrajudicial encaminhada em fevereiro/2021 (fls. 35), afasta o lapso temporal necessário para reconhecer a prescrição aquisitiva.

Neste sentido os precedentes do E. TJSP sobre o Loteamento Jardim São Sebastião:

APELAÇÃO. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA, COM CLÁUSULA DE FINANCIAMENTO DE SALDO DEVEDOR. AUTORA QUE NÃO QUITOU O PREÇO. IMÓVEL DADO EM GARANTIA À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. POSSE PRECÁRIA. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. BEM PÚBLICO INSUSCETÍVEL DE USUCAPIÃO. PRECEDENTES DESTE TRIBUNAL. SENTENÇA IMPROCEDENTE. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. **(TJSP; Apelação Cível 1001189-61.2018.8.26.0229; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025)**

APELAÇÃO CÍVEL – Usucapião – Imóvel situado em conjunto habitacional – Sentença de improcedência –

Irresignação do autor – Preliminar de cerceamento de defesa – Não acolhimento – Juiz que é o destinatário das provas – Feito suficientemente instruído com vasta documentação e demais elementos probatórios – 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 Egrégia Corte de Justiça em diversos precedentes, inclusive desta Colenda 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 1001012-97.2018.8.26.0229; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/02/2025; Data de Registro: 14/02/2025)**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação interposta pelo Autor contra a r. sentença que julgou improcedente a ação. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pelo Autor quanto ao preenchimento dos requisitos para procedência da Usucapião pretendida. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Hipótese em que se constatou a existência de Posse Precária, tendo em vista se tratar de imóvel objeto de compromisso de compra e venda não pago. 4. Imóvel

vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação destinado para programas habitacionais: Natureza de bem público. 5. Requisitos necessários para a procedência da ação não demonstrados. 6. Precedentes desta Corte. 7. Aplicação do art. 252 do RITJSP: Ratificação dos fundamentos da r. sentença. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de Julgamento: "No caso concreto, em virtude de se tratar de imóvel objeto de compromisso de compra e venda não pago, a posse debatida é precária, motivo pelo qual impossível reconhecer o preenchimento dos requisitos para concessão da usucapião, bem como em virtude da natureza de bem público do bem, por ser imóvel vinculado ao SFH". **(TJSP; Apelação Cível 1001175-77.2018.8.26.0229; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/02/2025; Data de Registro: 07/02/2025)**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. NATUREZA DE BEM PÚBLICO. POSSE PRECÁRIA. PRESCRIÇÃO DO DIREITO DE COBRANÇA DA PARCELA DO PREÇO EM ABERTO NÃO VERIFICADA. RECURSO IMPROVIDO. 1. A posse alegada pelos apelantes não se consolidou como mansa e pacífica, essencial para o reconhecimento da usucapião, pois o imóvel esteve vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação até 01/11/2022, quando a dívida hipotecária foi adquirida pela apelada J.M.C.7 Construções, Incorporações e Participações Ltda. 2. Assim, até o referido marco temporal, o bem detinha caráter público com destinação especial, insuscetível de usucapião e a posse do apelante, que o adquiriu do promissário comprador, era precária, pois não quitado integralmente o preço na parte que seria objeto de mútuo junto à Caixa Econômica Federal, também a afastar o reconhecimento da usucapião,

consoante a jurisprudência deste TJSP em casos envolvendo o mesmo loteamento. 3. Tampouco se reconhece a prescrição do direito à cobrança da parcela inadimplida, pois, desconhecido o termo final da obrigação, que deveria coincidir com a data de vencimento da última prestação devida, após a obtenção do financiamento, tem-se que o prazo para a constituição do adquirente em mora iniciou-se com a expedição do Habite-se em dezembro/2017, não tendo transcorrido integralmente quando do ajuizamento desta demanda. 4. Recurso improvido. **(TJSP; Apelação Cível 1001331-65.2018.8.26.0229; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025)**

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. DECISÃO MANTIDA. I. Caso em exame Trata-se de apelação interposta pela parte autora em face de sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), reconhecendo a posse precária em razão de inadimplemento de contrato de compra e venda. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se a sentença de improcedência deve ser anulada; e (ii) avaliar a viabilidade do reconhecimento da usucapião pelo apelante. III. Razões de decidir 3. Não prospera a pretensão de anulação do decisum com vistas a viabilizar o prosseguimento da demanda, pois a sentença teve o mérito julgado. 4. A posse do apelante é reconhecida como precária, não se configurando o "animus domini". 5. O apelante reconhecia a titular dominial como dona do imóvel, de modo a afastar a existência de posse com "animus domini". IV. Dispositivo e tese 6. Negado provimento ao recurso, mantendo-se a sentença. 7. Tese de julgamento: "1. A sentença que

reconhece a posse precária sobre o imóvel deve ser mantida. 2. O reconhecimento do domínio de terceiro sobre o imóvel leva à improcedência do pedido de usucapião." **(TJSP; Apelação Cível**

1000741-83.2021.8.26.0229; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2024; Data de Registro: 28/11/2024)

USUCAPIÃO - Autora que adquiriu imóvel por meio de instrumento particular, assumindo as obrigações do mutuário firmadas na promessa de compra e venda celebrada com a incorporadora - Loteamento financiado com recursos do Sistema Financeiro da Habitação - Sentença de improcedência - Recurso da autora - Não acolhimento - Controvérsia que se resume à natureza da posse e à natureza do bem - Inequívoca a precariedade da posse, em razão da existência de saldo devedor da promessa de compra e venda perante a incorporadora, inclusive pelo mutuário originário, a afastar o animus domini - Some-se a isso o fato de que os imóveis financiados pelo SFH ostentam natureza de bem público, insuscetíveis de usucapião - Imóvel que deixou de ostentar natureza pública apenas em 2022, com a liberação da hipoteca que gravava o bem, a prejudicar o lapso temporal necessário para a prescrição aquisitiva - Precedentes deste e. TJSP envolvendo as rés e o mesmo loteamento - Sentença mantida - Honorários recursais devidos - RECURSO DESPROVIDO. **(TJSP; Apelação Cível 1001356-78.2018.8.26.0229; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 29/10/2024)**

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA JULGADA IMPROCEDENTE. Autora possuidora de imóvel residencial

em loteamento na cidade de Hortolândia. Posse precária exercida há vários anos. Quitação do contrato não verificada. Empreendimento imobiliário que contou com recursos públicos. Impossibilidade de consumação da usucapião. Precedentes. Recurso desprovido. **(TJSP; Apelação Cível 1002374-32.2021.8.26.0229; Relator (a): Alberto Gosson; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2024; Data de Registro: 23/10/2024)**

Apelação - Usucapião - Sentença de improcedência - Apelo dos autores - Preliminares - Cerceamento de defesa - Inocorrência - O destinatário da prova é o juiz, cabendo a ele, portanto, avaliar sobre sua necessidade e adequação da prova - Inteligência do art. 370 do CPC - Alegações finais - Entrega dispensável ante a ausência de audiência de instrução - Nulidades afastadas - Mérito - Usucapião extraordinária - Requisitos não preenchidos - Imóvel objeto de compromisso de compra e venda não pago - Posse precária - Imóvel vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação para programas habitacionais - Natureza de bem público - Precedentes jurisprudenciais desta Corte em casos análogos, envolvendo o mesmo empreendimento - Sentença mantida nos termos do art. 252 do RITJSP - Recurso desprovido. **(TJSP; Apelação Cível 1001681-48.2021.8.26.0229; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2024; Data de Registro: 24/09/2024)**

Logo, por qualquer ângulo os requisitos não usucapião não foram preenchidos, devendo a sentença ser mantida.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão se forem declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes, poderá

acarretar sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC.

De qualquer forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e elevo os honorários advocatícios devidos à parte apelada para 15% sobre valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11 do CPC, observado o disposto no art. 98, §3º do CPC.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica