



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000380282

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001150-25.2021.8.26.0111, da Comarca de Cajuru, em que são apelantes JOSÉ ADÃO DE BASTOS (ESPÓLIO) e SEBATIÃO REIS BASTOS (INVENTARIANTE), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1001150-25.2021.8.26.0111

Comarca: Cajuru - Vara Única

Juiz(a) : José Oliveira Sobral Neto

Apelantes: SEBASTIÃO REIS BASTOS e JOSÉ ADÃO DE BASTOS (espólio)

Apelados: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU (autora/reconvinda)

Voto nº 45.383

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO E IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS-RECONVINTE. INADIMPLENTO DOS RÉUS CARACTERIZADO. ALEGAÇÃO DE PRESCRIÇÃO. DESCABIMENTO. DIREITO DOS RÉUS À MORADIA QUE NÃO IMPEDE A RESCISÃO DO CONTRATO POR INADIMPLENTO. DIREITO A USUCAPIÃO INEXISTENTE. IMÓVEL PERTENCENTE À SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA E COM DESTINAÇÃO PÚBLICA, INSUSCETÍVEL DE USUCAPIÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença pela qual se julgou procedente pedido da CDHU para declarar a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda e conceder reintegração de posse de imóvel, e se julgou improcedente reconvenção dos réus, que postulavam usucapião.

Fato relevante: Os apelantes alegam prescrição das parcelas vencidas, além de que o falecimento do mutuário principal, devidamente comunicado, implicaria quitação parcial do contrato, nos termos da cláusula 11ª do ajuste, sendo indevida a reintegração de posse e cabível o reconhecimento da usucapião.

Decisão recorrida: Sentença de procedência do pedido principal com improcedência da reconvenção, reconhecendo a rescisão contratual e a reintegração da posse à CDHU, diante do inadimplemento e da ausência de requisitos legais à usucapião.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se o falecimento do mutuário, com comunicação tempestiva, implica quitação do contrato firmado com a CDHU; e (ii) saber se é possível a usucapião de imóvel vinculado a programa de habitação popular gerido por empresa pública estadual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A cláusula 11ª do contrato prevê a quitação do financiamento em caso de morte do mutuário, desde que haja comunicação tempestiva, o que foi comprovado.

4. A reintegração da seguradora na lide é desnecessária, pois a questão gira em torno de cláusula contratual já existente entre as partes, e não da obrigação da seguradora.

5. Impossibilidade de usucapião sobre imóveis públicos ou afetados a

programa habitacional. A posse dos apelantes é precária, fundada em contrato de promessa de compra e venda, sem *animus domini*.

6. Não há prescrição, pois a pretensão é resolutiva, e não de cobrança, atraindo o prazo decenal contado a partir do vencimento da última parcela do contrato.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: “1. É válida a cláusula contratual que prevê quitação do financiamento em caso de falecimento do mutuário, desde que haja comunicação tempestiva do óbito. 2. É incabível a usucapião sobre imóvel vinculado a programa de habitação popular, cuja posse é precária e subordinada a contrato firmado com ente público.”

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, arts. 183, § 3º, e 191, p.u.; CC, arts. 205 e 1.238; CPC, arts. 85, §§ 2º e 11.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula 340; TJSP, Apelação Cível 1004968-53.2020.8.26.0132, Rel. Des. Fernando Akaoui, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 29.11.2023; TJSP, Apelação Cível 1001855-95.2020.8.26.0066, Rel. Des. Berenice Cesar, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 26.10.2023.

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**
ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse em face de **SEBASTIÃO REIS BASTOS** e **JOSÉ ADÃO DE BASTOS** (espólio), que, por sua vez, ofertaram reconvenção.

O ilustre Magistrado de primeiro grau, pela respeitável sentença de fls. 197/208, cujo relatório ora se adota, julgou procedente o pedido principal e improcedente a reconvenção, extinguindo o processo com análise de seu mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil (CPC), para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes (fls. 43/52, 53/56 e 57), com a compensação dos valores pagos pelo tempo de ocupação sem contrapartida, concedida à parte autora a reintegração na posse do imóvel em debate. Os réus foram condenados ao pagamento das custas e demais despesas processuais, corrigidas monetariamente pelos índices da Tabela de Atualização de

Débitos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir dos desembolsos e com incidência de juros moratórios mensais, a contar do trânsito em julgado da sentença. Os réus foram condenados, ainda, ao pagamento de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da ação, observada a concessão da gratuidade da justiça. Os réus arcarão, também, as custas e despesas processuais relativas à reconvenção, além de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da ação.

Irresignados, apelam os réus pela reforma da sentença alegando, em síntese, a necessidade de afastamento do direito à rescisão contratual e reintegração da posse do imóvel à Apelada, tendo em vista que as parcelas informadas a título de suposto inadimplemento são inexigíveis, pois alcançadas pela prescrição, não podendo ser objeto de alegação para a rescisão; diante da ocorrência do evento (falecimento de um dos mutuários, que quitou parte do contrato de compromisso de compra e venda), seja reconhecida a quitação de parte do financiamento, devendo a apelada apresentar o termo de quitação parcial do bem; seja extinto o processo, sem prejuízo da inversão das condenações de estilo. Requerem, por fim, a procedência do pleito reconvenicional para se reconhecer a usucapião do imóvel descrito nos autos (fls. 274/293).

Recurso tempestivo e isento de preparo (fls. 207).

Em suas contrarrazões, a autora pugna pelo não conhecimento do recurso, por ofensa ao princípio da dialeticidade. No mais, afirma que não se pode falar em prescrição no presente caso, uma vez que a demanda envolve uma obrigação única, cuja execução foi parcelada para facilitar o adimplemento. Aduz que a presente ação não tem como objeto a cobrança das referidas parcelas, mas sim a rescisão do contrato por inadimplemento. Reitera a total falta de provas de posse mansa, pacífica, contínua, com *animus domini* pelo lapso temporal exigido por lei, além de

não se preencher os demais requisitos básicos para a usucapião, lembrando que a jurisprudência e a doutrina são claras quando afirmam que o particular sempre tem relação de detenção do bem público, nunca de posse. Assevera, ainda, que é empresa pública, o que afasta a possibilidade de usucapião de seus bens, conforme o disposto nos arts. 183, § 3º e 191, parágrafo único da Constituição Federal (CF), 102 do Código Civil (CC), além da Súmula 340 do Excelso Supremo Tribunal Federal (E. STF). Por fim, pleiteia a majoração da honorária advocatícia (fls. 297/305).

É o relatório.

De início, rejeita-se a questão preliminar de não conhecimento do recurso por falta de dialeticidade.

Com efeito, não há dúvida de que o apelo se deve voltar especificamente contra as razões da sentença recorrida. Deve, portanto, atacar seus fundamentos. Na lição de ARAKEN DE ASSIS, a respeito dos requisitos ao atendimento do que considera ser o princípio da dialeticidade, *“é preciso que haja simetria entre o decidido e o alegado no recurso. Em outras palavras, a motivação deve ser, a um só tempo, específica, pertinente e atual.”* (Manual dos Recursos, 3ª ed., RT, p. 103).

E mais: mesmo por imposição do preceito do art. 514, inciso II, do CPC, a apelação deve conter as razões do inconformismo, assim atacando, específica e justificadamente, os fundamentos da sentença recorrida, com o que não se compadece a mera reprodução da tese antes desenvolvida, na inicial ou na contestação.

No caso, não se verifica qualquer ofensa ao referido princípio da dialeticidade. Afinal, o apelo insiste na natureza de

bem suscetível de usucapião, exatamente o contrário do que se decidiu na origem, assim configurada a impugnação específica.

Rejeita-se, pois, a matéria preliminar suscitada.

Tampouco há que se falar em prescrição, porquanto, a despeito da aplicação do prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil (CC), é certo que o termo inicial para a pretensão de rescisão é o vencimento da última parcela da avença, a propósito:

APELAÇÃO CÍVEL – Rescisão de contrato com pedido de reintegração de posse – Compromisso de compra e venda firmado pela CDHU – Imóvel objeto de programa habitacional – Inadimplemento de prestações do preço – Sentença que acolhe o pedido – Irresignação da atual ocupante, invocando a usucapião – Não acolhimento – Impossibilidade de usucapir dada a natureza do bem telado, que se destina a programa de moradia, de modo que usucapir seria premiar um mutuário em prejuízo dos demais – Irresignação também do mutuário, arguindo a prescrição – Inocorrência – A pretensão é resolutiva, e não de cobrança, de sorte a incidir o prazo decenal, contado da última parcela não paga – Precedentes – Independentemente da validade ou não da transação particular, é inconteste a mora perante a vendedora, o que por si só alberga a pretensão – Débitos que autorizam a resolução da avença, cabendo ao atual titular de eventuais direitos agir como evicto – Reintegração que é consequência imediata da rescisão – Perda das quantias pagas que, no caso, não se reputa abusiva ante a desproporção entre o tempo de ocupação e os poucos pagamentos efetuados – Sentença mantida – RECURSOS DESPROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível 1004968-53.2020.8.26.0132; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2023; Data de Registro: 29/11/2023)

Apelação – Rescisão contratual com reintegração de posse (CDHU) – Inadimplemento das prestações - Sentença de procedência, com declaração de rescisão do contrato, e perdas dos valores pagos pela ré, a título de fruição do bem e reintegração de posse - Apelo da ré – Preliminar – Prescrição – Inocorrência – Aplicação do prazo prescricional decenal e não quinquenal (art. 205, do CC) - Financiamento realizado em 300 parcelas - Contrato firmado em novembro de 1.992 - Prazo prescricional inicia-se a partir do vencimento da última parcela - Termo final para interposição desta ação seria o ano de 2027 - Ação movida em 2020 – Preliminar afastada - Mérito – Rescisão por inadimplemento da compradora – Apenas 94 prestações de 300, quitadas até a notificação (mais de 17 anos de ocupação precária) - Não é devida a devolução dos valores pagos - Mesmo com a incidência do Código de Defesa do Consumidor na relação jurídica em tela, o valor devido pela ré à autora, a título de indenização pelo período em que morou no imóvel sem quitar as

parcelas do financiamento, é muito superior àquele que esta última deveria devolver à ré - Com a compensação dos valores, a ré não faz jus à devolução de nenhuma quantia, tampouco à retenção do imóvel - Ainda que as unidades habitacionais negociadas pela CDHU sejam voltadas às famílias de baixa renda, o programa não lhes confere o usufruto gracioso do imóvel - Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1000859-11.2020.8.26.0515; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rosana - Vara Única; Data do Julgamento: 19/12/2023; Data de Registro: 19/12/2023)

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Imóvel destinado a moradias populares pela CDHU. Inocorrência de prescrição, já que a presente demanda não versa sobre pretensão de cobrança, mas de rescisão contratual, totalmente independentes entre si. Pazo decenal. Usucapião. Impossibilidade. Imóvel de caráter público e posse precária, fundada em contrato de promessa de venda e compra. Precedentes. Concessão de uso para moradia pela Medida Provisória nº 2.020/2001. Ausência de cumprimento dos requisitos legais, já que a Apelante não possui "animus domine". Perda das benfeitorias realizadas, inclusive para fins de indenização da CDHU pelo grande lapso temporal, em que nada recebeu sobre o uso do imóvel. RECURSO DA CORRÊ ANA PAULA NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001855-95.2020.8.26.0066; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/10/2023; Data de Registro: 26/10/2023)

Apelação cível. Rescisão contratual e reintegração de posse. CDHU. Prescrição. Não ocorrência. Última parcela contratualmente ajustada vencida apenas em 2015. Aplicação do prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil. Usucapião não admitida, em razão da natureza de bem público do imóvel. Inadimplemento incontroverso pela inexistência de provas do pagamento. Possibilidade excepcional de compensação das parcelas pagas com a taxa de ocupação e eventual indenização por benfeitorias, as quais não foram comprovadas e, se existentes, importariam a retenção pela violação do contrato. Perdimento de prestações adimplidas que se justifica quando do sopesamento entre o período em que houve pagamento e o tempo de ocupação for possível concluir que a compensação ocorreria em prejuízo do mutuário. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1013395-65.2020.8.26.0576; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/02/2024; Data de Registro: 09/02/2024)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CDHU. Promessa de compra e venda de imóvel de moradia popular. PRESCRIÇÃO. Inocorrência. Prazo prescricional decenal que tem início após o vencimento da última parcela. TEORIA DA CAUSA MADURA. Possibilidade de análise do mérito da demanda. RESCISÃO CONTRATUAL. Inadimplemento contratual. Imóvel que foi cedido pela mutuária originária, sem a anuência da CDHU. Infração contratual que permite a rescisão contratual com a reintegração de posse do imóvel à parte autora. Edificações promovidas pela autora que são destinadas à moradia de famílias de baixa

renda. Possibilidade de retenção dos valores pagos em contraprestação ao longo período de ocupação. POSSE PRECÁRIA. Termo de Compromisso que transferiu ao promitente comprador a posse precária do imóvel. Ausência do dever de indenizar as benfeitorias realizadas. Rescisão contratual operada em razão do inadimplemento da promitente compradora. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 0047098-81.2010.8.26.0114; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2023; Data de Registro: 30/06/2023)

Ademais, não se trata de a presente ação de cobrança a justificar o reconhecimento de prescrição de parte das parcelas, sendo o pleito de rescisão contratual e de reintegração de posse. Assim, não há respaldo para o acolhimento da questão prejudicial de mérito suscitada.

Rejeita-se, assim, a referida questão preliminar.

No mérito, a relação jurídica envolvendo as partes contendoras é incontroversa, porquanto o acervo probatório coligido nestes autos fornece seguro juízo de certeza neste sentido. Soma-se a isso o fato de que a contestação apresentada também a confirma.

A CDHU ajuizou a presente demanda objetivando, em síntese, a rescisão da promessa de compra e venda e imóvel, em razão de inadimplência do mutuário, bem como a respectiva reintegração de posse.

Não se olvide que o inadimplemento da parte requerida se iniciou em 3/2007 (fls. 34/38 e 160), ainda que houvesse quitação parcial diante do falecimento de um dos adquirentes (fl. 75), por seguro vinculado à avença, é inequívoco que remanesceria relevante débito a autorizar a procedência dos pedidos.

Quanto à exceção de usucapião, em momento algum demonstrada a presença dos requisitos à aquisição, máxime tratando-se de posse precária, sobre unidade integrada a programa de acesso à moradia popular, por anos sem pagamento das prestações devidas pelo ocupante.

Com efeito, injusta, pela precariedade, a posse dos réus, sem contar a ausência de *animus domini*. É que em momento algum alvitrou inversão do título da posse, que fizesse ao menos externada a alegação de *animus domini*, assim justificando a dilação.

Ou seja, os réus tinham plena consciência de que não possuíam a coisa para si, assim de que inábil a posse a transformar-se em domínio, por isso que faltando um dos requisitos à usucapião.

Conforme acentua FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO,

“deve o usucapiente possuir animus domini, ou, na dicção da lei, 'como seu' o imóvel. Controverte a doutrina sobre o exato sentido do animus domini, consistente na vontade de tornarem-se dono, de ter a coisa como sua, de ter a coisa para si – animus rem sibi habendi. Existem autores que entendem que o elemento animus domini da usucapião estaria ligado à teoria subjetiva de Savigny. Predomina a corrente, porém, que entende o animus estar essencialmente ligado à causa possessionis, à razão pela qual se possui, não constituindo elemento meramente subjetivo. Possui a coisa como sua quem não reconhece a supremacia do direito alheio. Ainda que saiba que a coisa pertence a terceiro, o usucapiente se arroga soberano e repele a concorrência ou a superioridade do direito de outrem sobre a coisa.” (CC comentado. Coord.: Min. Cezar Peluso. Manole. 7ª ed. p. 1208).

E nem se cogite que o exercício da posse com *animus domini* não seja requisito da usucapião constitucional, pois prevista nos arts. 183 e 191 da Constituição Federal para “aquele que possuir como sua” a área.

Neste contexto, descabe a usucapião em favor de

promissário comprador sem preço pago e que, ademais, nem mesmo alega inversão do título da posse ou, de algum modo, *animus domini*.

A propósito, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

“o impedimento primeiro que veda ao promitente comprador intentar ação de usucapião funda-se no fato de que a natureza do contrato de compromisso de compra e venda obsta ao prescribente exercer posse plena ou posse própria mediata. Na verdade, a posse direta do imóvel, por força de um contrato provisório, representativo de uma promessa de venda futura, demonstrativa de relação apenas obrigacional entre os contratantes, não leva o promitente comprador ou adquirente a exercer posse própria (o que é requisito de lei, uma vez que o art. 550 do Código Civil de 1916 fala em possuir como seu o imóvel, o que repete o novo CC no art. 1.238). A posse direta assim exercida não conduz a que o promitente possua cum animo domini, o que mesmo impediria usucapião extraordinária, constituindo posse subordinada, restando para quem entrega a coisa ao terceiro para lhe conferir direitos dessa natureza posse autônoma. Segundo a melhor doutrina, quem tem apenas a posse direta não possui a coisa como sua, faltando assim o requisito do animus domini, para o efeito de usucapião, ficando afastados os que exercem temporariamente a posse direta, por força de obrigação, ou direito. Sendo o promitente comprador possuidor direto, sua posse está subordinada à posse indireta do promitente vendedor, não tendo o imóvel como se fosse proprietário (posse própria), mas sim em decorrência de um contrato celebrado com o proprietário, que tem sobre a coisa a posse indireta, esta sim posse própria (continua a possuir a coisa como sua)” (Apelação 9187126-70.2005.8.26.0000, Rel. Elliot Akel, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 30/08/2011).

Especificamente tratando sobre negócios celebrados com a requerente, confira-se:

CONTRATO – CDHU – Cessão de direitos e obrigações decorrentes de termo de adesão e ocupação provisória com opção de compra – Rescisão e reintegração de posse – Inadimplemento por parte da cessionária verificado - Ocupação do imóvel por longo período sem qualquer desembolso – Inocorrência de usucapião constitucional urbana – Posse exercida pela ré que é precária – Hipótese, também, de bem público com destinação especial, insuscetível de usucapião – Art. 183, § 3º, da Constituição Federal, art. 102 do Código Civil e Súmula 340, do Supremo Tribunal Federal – Concessão de uso especial para moradia - Impossibilidade - Ausência de preenchimento dos requisitos previstos no art. 1º, da MP nº 2.220/01 (com redação dada pela Lei nº 13.465/17) – Violação do direito à moradia de que não se cogita - Imóvel que há de ser destinado a outra família que dele efetivamente necessite e respeite as regras básicas de convivência social – Sentença mantida – Recurso desprovido. (Ap. civ. n. 1000713-29.2020.8.26.0269, rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, j. 08/06/2020)

Apelação. Contrato imobiliário. CDHU. Resolução. Inadimplemento das

prestações a cargo do adquirente e cessão desautorizada do imóvel à corrê. Fatos incontroversos. Rescisão do contrato bem decretada, com reintegração de posse e perda dos valores pagos, sem indenização de benfeitorias. Longo período de inadimplemento e prolongada posse do bem, conjugados com pagamento de valor reduzido de prestação em razão do caráter social do empreendimento que autorizam perda dos valores pagos como compensação pela fruição do bem. Rejeição da invocação das normas da Lei 6.766/79 a respeito da regularidade do loteamento como motivo para justificar o prolongado inadimplemento. Usucapião e concessão de uso especial para fins de moradia que não se aplicam ao caso. Recurso improvido. (Ap. civ. n. 0210782-58.2009.8.26.0005, rel. Des. Enéas Costa Garcia, j. 27/03/2020)

CONTRATO IMOBILIÁRIO – CDHU – Incontroverso inadimplemento em relação às taxas de ocupação, subsidiadas – Recurso contra sentença que julgou procedente ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse, e improcedente a respectiva reconvenção – Descabimento - Parte substancial do preço ajustado em aberto, acarretando a rescisão contratual – Possibilidade – Reintegração de posse – Cabimento – Inteligência dos dispositivos da Lei nº 6.766/79 – Irrelevância da irregularidade do loteamento, para os fins desejados pela parte inadimplente – Usucapião e Concessão de Uso Especial para fins de moradia, como matéria de defesa – Inaplicabilidade – Restituição de quantias pagas indevida nas circunstâncias, pois implicaria em enriquecimento sem causa do inadimplente – Apelo desprovido. (Ap. civ. n. 0122390-79.2008.8.26.0005, rel. Des. Rui Cascaldi, j. 31/07/2018)

Apelação cível. Ação de usucapião extraordinária – Sentença que julgou a ação improcedente de plano, nos termos do artigo 332, inciso I, do Código de Processo Civil – Recurso de apelação interposto pelos autores – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Preliminar de nulidade afastada – Pleito de reconhecimento da prescrição aquisitiva sobre imóvel de titularidade da CDHU, sociedade de economia mista – Unidade habitacional que se caracteriza como bem público, não sendo, a princípio, atingida pela usucapião – Caso em que os próprios autores informam ter celebrado com a CDHU "Termo de Ocupação Provisória", através do qual reconhecem a titularidade da ré sobre o imóvel usucapiendo e se comprometem a aguardar a conclusão do processo de regularização da área maior para, ao final, adquirir o imóvel – Hipótese em que não esgotada a finalidade pública do bem – Impossibilidade de aquisição pela via da usucapião – Incidência da Súmula nº 340 do Supremo Tribunal Federal – Manutenção da R. Sentença. Nega-se provimento ao recurso de apelação. (Ap. civ. n. 1011047-29.2016.8.26.0604, rel. Des. Christine Santini, j. 06/03/2018)

Apelação Cível. Embargos de terceiro – Compromisso de compra e venda de imóvel financiado junto à CDHU – Transferência da posse do imóvel à embargante, sem consentimento da vendedora – Afastada a preliminar de cerceamento de defesa diante da desnecessidade de produção de outras provas – Aquisição irregular, sem o consentimento da CDHU, que caracteriza violação expressa de disposição contratual – Falta de pagamento das prestações – Posse da embargante que se revela de má-fé – Pleito de reconhecimento da prescrição aquisitiva – Descabimento – Unidade habitacional que se caracteriza como bem público, não sendo atingida pela usucapião. Nega-se provimento ao recurso. (Ap. civ. n. 0059604-03.2011.8.26.0002, rel. Des. Christine Santini, j. 16/09/2015)

Em suma: o imóvel pertence à sociedade de

economia mista e tem destinação pública específica, pois integrante de programa de habitação popular de interesse social, havendo cessão provisória da posse mediante pagamento de verba subsidiada, podendo ser equiparado a bem público, não sendo, portanto, suscetível de ser adquirido por meio de usucapião, consoante o disposto nos arts. 183, §3º e 191, parágrafo único da Constituição Federal.

Posto isso, por meu voto, **nego provimento ao recurso**. Levando em conta o trabalho adicional em grau recursal, elevo os honorários advocatícios devidos pelos réus/reconvintes para 15% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil (CPC), observada a concessão da gratuidade da justiça.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator