



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382725

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001307-37.2018.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante RENATO OLIVEIRA CAMPOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados J.M.C.7 CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., BLOCOPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. (MASSA FALIDA), RONIMARCIO NAVES (ADMINISTRADOR JUDICIAL), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e ENGEA-EMPRESA GESTORA DE ATIVOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001307-37.2018.8.26.0229

Apelante: Renato Oliveira Campos

Apelados: J.m.c.7 Construções, Incorporações e Participações Ltda., Blocoplan Construtora e Incorporadora Ltda., Trese Construtora e Incorporadora Ltda., Ronimarcio Naves, Caixa Econômica Federal e ENGEA-Empresa Gestora de Ativos
Comarca: 2ª Vara Cível do Foro de Hortolândia

Magistrado(a): Cinthia Elias de Almeida

Voto nº 6199

APELAÇÃO – Ação de Usucapião. – Sentença de Improcedência. – Cerceamento de defesa. – Inocorrência. – Autor que não possui os requisitos da posse ad usucapionem, isto porque deixou de honrar com os pagamentos dos valores fixados em contrato a fim de obtenção da propriedade do imóvel. - A partir do momento em que deixou de honrar com as parcelas, passou a exercer posse precária sobre o bem. – Imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH). – Impossibilidade de usucapião. - Inteligência dos arts. 183, § 3º e 191 da CF, bem como art. 102 do CC - Precedentes do STJ. - Sentença mantida - Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **RENATO OLIVEIRA CAMPOS** contra r. sentença de fls. 826/833, que nos autos da ação de usucapião movida em face de **Blocoplan Construtora e Incorporadora Ltda e Massa Falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda Np do Sindico Ronimarcio Naves**, julgou improcedente a demanda, condenando o autor 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.)

Em suas razões (fls. 864/868), aduz em sede preliminar cerceamento de defesa, haja vista que o juízo a quo não permitiu a indicação de outras provas principalmente a vocal. Ao mesmo tempo que age frente a prescindibilidade da prova, quando fundamenta as razões de decidir, afirma que o

pedido carece de comprovação que, data vênua, além de contraditório, cerceia o direito de ação do apelante em postular e promover as provas do fato constitutivo de seu direito. Requer a anulação da sentença, com retorno dos autos a origem, a fim de que sejam apontadas as provas, arroladas testemunhas, provando assim o fato constitutivo do seu direito.

Sustenta que pediu-se a prescrição aquisitiva ao fato da posse exercida ininterruptamente sobre o imóvel o que gera o direito ao usucapião, seja pela modalidade ordinária, seja extraordinária, revelando ao caso presente a desnecessidade de qualificar a posse e o título da posse, pois já se passaram mais de 27 anos de posse pacífica e essa posse ainda está ao seio patrimonial e de direito do apelante, significando que a procedência da usucapiendo, seja qual for a sua modalidade, haveria de ser aplicada.

Com efeito, o fundamento de o imóvel estar a serviço do SFH é vazio. A interessada Caixa Econômica Federal, devidamente citada às fls. 612, manifestou-se expressamente às fls. 617/618, informando que não tem interesse na demanda, a Emgea, citada às fls. 643, manifestou-se expressamente às fls. 644/659, alegando interesse na causa e requerendo a improcedência do pedido inicial.

Quanto aos direitos em disputa (perda aquisitiva da propriedade) remanesceu apenas o ora apelante e a detentora do domínio registrário, razão pela qual nada a se falar em impedimento de bem público ao estio do SFH, devendo ser afastado esse fundamento por esse E. Tribunal. O apelante alegou que adquiriu o imóvel e o usa para a sua moradia por mais de 27 anos sem impedimento ou turbção de qualquer sorte, alegação essa não infirmada, razão pela qual presentes as condições da usucapião extraordinária que alias, exige o lapso de 10 (dez) por ser imóvel de moradia habitual da demandante, independentemente de justo título e boa fé. Requer o provimento do presente recurso a fim de que seja acolhida a preliminar de nulidade ou no mérito modificar a decisão proferida pelo juízo a quo, para que retornem os autos a tal juízo, com o fito de que seja devidamente comprovado o lapso temporal da prescrição aquisitiva na modalidade de usucapião extraordinária. Invertendo-se a sucumbência.

Ofertadas contrarrazões (fls. 875/892).

É o relatório.

Em sede preliminar, o autor sustenta que ocorreu cerceamento de defesa, visto que não fora oportunizado a especificação de outras provas.

Primeiramente, 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 com a inicial e a defesa, já encontrar elementos hábeis à formação de seu convencimento, não vendo necessidade de outras ou entendendo que aquelas pretendidas mostram-se inadequadas ou impertinentes para o desate da lide, deve o Julgador fazer o conhecimento direito do pedido, não havendo falar, então, em realização obrigatória de provas, ainda que postuladas pelas partes.

Não é outro o entendimento da jurisprudência, como pode ser lido no v. Acórdão do E. Superior Tribunal de Justiça, cujo relator foi o Ministro Sálvio de Figueiredo, citado por Theotônio Negrão e outros, em seu Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, ao anotar o artigo 355:

“Constantes dos autos elementos de prova documental suficientes para formar o convencimento do julgador, incorre cerceamento de defesa se julgada antecipadamente a controvérsia.” (in nota 2, 47ª ed., 2016, pág. 426).

Nesse sentido a jurisprudência que ora se colaciona:

“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório.” (STF-2ª Turma, AI 203.793-5/MG, Rel. Min. Mauricio Corrêa - in “Código de Processo Civil e legislação processual em vigor”, Theotonio Negrão e outros, 47ª edição, 2016, Ed. Saraiva, nota 5 ao artigo 355).

Desta forma, não há que se falar em cerceamento de defesa ou infringência aos princípios do contraditório/ampla defesa.

Passo a analisar o mérito.

De acordo com os fatos, o autor adquiriu da ré BLOCOPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, Imóvel residencial lote 08, quadra K, Rua Roseiras, número 529, , na cidade de Hortolândia/SP, registrado sob a matrícula 62.518, no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Sumaré/SP, que seria objeto de financiamento pelo SFH Sistema Financeiro de Habitação em 30/8/1995.

A empresa J.M.C.7 CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. compareceu aos autos e apresentou contestação (fls. 66/116) e afirmou que adquiriu a cessão de crédito junto a empresa EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A EMGEA, em relação a dívida da empresa BLOCOPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Independentemente do tipo de usucapião que estamos discutindo nos autos, seja ela ordinária ou extraordinária, o autor não possui os requisitos da posse *ad usucapionem*, isto porque deixou de honrar com os pagamentos dos valores fixados em contrato a fim de obtenção da propriedade do imóvel. Desta forma, a partir do momento em que deixou de honrar com as parcelas, passou a exercer posse precária sobre o bem.

Outro aspecto que inviabiliza a aquisição do imóvel por usucapião, é que o bem está vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

A Caixa Econômica Federal é instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública que tem por finalidade, dentre outras, “operar no setor habitacional, como sociedade de crédito imobiliário e principal agente do Banco Nacional de Habitação, com o objetivo de facilitar e promover a aquisição de sua casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população;” (art. 2º, 'c', do Decreto Lei n. 759/1969).

O sistema Financeiro de Habitação, por sua vez, destina-se a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, tendo entre seus integrantes a CEF (art. 8º, III, da Lei 4.380/64).

Nestes termos, muito embora se trate de uma empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado - o que em princípio não constituiria óbice à usucapião de seus bens nos termos do art. 98 do CC - a Caixa Econômica Federal, ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, presta serviço público, de relevante função social, regulamentado por normas especiais previstas na Lei nº 4.380/64, de modo que os imóveis afetados à esta atividade devem gozar do mesmo tratamento conferido aos bens públicos, o que inclui a impossibilidade de usucapião nos termos dos arts. 183, § 3º e 191 da CF, bem como art. 102 do CC, em especial porque, sendo a usucapião forma originária de aquisição da propriedade, esta se daria sem qualquer ônus hipotecário e a CEF não integra a relação jurídica processual, e não poderia sofrer os efeitos da sentença.

Neste sentido é pacífica a orientação do Superior Tribunal de Justiça de que:

“ 3- O propósito recursal consiste em dizer se seria possível reconhecer a prescrição aquisitiva de imóveis financiados pelo SFH, quando ocorre o abandono da construção pela CEF.

4- Regra geral, doutrina e jurisprudência, seguindo o disposto no parágrafo 3º do art. 183 e no parágrafo único do art. 191 da Constituição Federal de 1988, bem como no art. 102 do Código Civil e no enunciado da Súmula nº 340 do Supremo Tribunal Federal, entendem pela absoluta impossibilidade de usucapião de bens públicos.

5- 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.

6- Na eventual colisão de direitos fundamentais, como o de moradia e o da supremacia do interesse público, deve prevalecer, em regra, este último, norteador do sistema jurídico brasileiro, porquanto a prevalência dos direitos da coletividade sobre os interesses particulares é pressuposto lógico de qualquer ordem social estável.

7- Mesmo o eventual abandono de imóvel público não possui o condão de alterar a natureza jurídica que o permeia, pois não é possível confundir a usucapião de bem público com a responsabilidade da Administração pelo abandono de bem público. Com efeito, regra geral, o bem público é indisponível. (REsp n. 1.874.632/AL, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 25/11/2021, DJe de 29/11/2021).

Deste modo, cuidando-se de imóvel afetado à função pública de relevante interesse social e, portanto, não passível de usucapião, é de rigor a manutenção da sentença por seus judiciosos fundamentos.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, majorando-se os honorários advocatícios devidos pelo autor para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade da justiça. É como voto.

MARCELLO DO AMARAL PERINO
Relator