



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446599

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001258-93.2018.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante KYRSTEN CARDOSO DA FONSECA, são apelados BLOCOPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e J.M.C.7 CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA..

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), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001258-93.2018.8.26.0229

Apelante: Kyrsten Cardoso da Fonseca

Apelados: Blocoplan Construtora e Incorporadora Ltda. e J.m.c.7 Construções, Incorporações e Participações Ltda.

Comarca: 2ª Vara Cível do Foro de Hortolândia

Magistrado(a): ELIZABETH SHALDERS DE OLIVEIRA ROXO

Voto nº 6417

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. IMPROCEDÊNCIA. INSTRUMENTO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. *EX COMMODATUM* ONEROSO. AUSÊNCIA DE QUALIDADE AD USUCAPIONEM DA POSSE DO AUTOR. POSSE PRECÁRIA. IMÓVEL VINCULADO AO SFH. NATUREZA DE BEM PÚBLICO COM DESTINAÇÃO ESPECIAL. INSUSCETÍVEL DE USUCAPIR. SÚMULA 340 DO STF. PRECEDENTE DESTA CÂMARA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de ação declaratória de propriedade por usucapião c/c declaração de prescrição e pedido de tutela de evidência promovida por Kyrsten Cardoso da Fonseca em face de Blocoplan Construtora e Incorporadora Ltda julgada improcedente pela r. sentença de fls. 489/496 por entender a MM. Juíza a quo pela falta de posse *ad usucapionem* e por se tratar de bem público vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação.

Irresignada, a autora interpôs recurso de apelação às fls. 535/540, alegando, resumidamente, que busca a aquisição originaria de propriedade de um imóvel que foi objeto de aquisição perante a construtora apelada. Argumenta que o imóvel não foi objeto de financiamento pelo SFH e exerce a posse sobre o imóvel há mais de 20 anos, realizando manutenções e benfeitorias, preenchendo todos os requisitos para realizar a usucapião do imóvel.

Recurso devidamente processado, eis que tempestivo, sendo a apelante beneficiária da gratuidade de justiça.

Houve contrarrazões (fls. 563/589). As apeladas argumentam que o apelante é promitente comprador e comodatário do imóvel matriculado sob o nº 62.285 inscrito no CRI de Sumaré/SP denominado Conjunto São Sebastião II no município de Hortolândia. Narra que houve imbróglio processual que perdurou cerca de 15 anos decorrente da indisponibilidade do bem. Após a regularização da indisponibilidade das unidades imobiliárias, foi atualizado o “habite-se”, narrando que alguns dos proprietários dos imóveis do conjunto habitacional regularização financeiramente sua situação perante o credor, enquanto outros optaram pela via judicial para adquirir o imóvel sem realizar a devida contraprestação. Aduz que o imóvel havia gravação de hipoteca como garantia do financiamento contratado perante as regras do SFH, razão pela qual o imóvel possui natureza de bem público, insuscetível de usucapião, além de que o autor reconheceu a precariedade da sua pose no termo de entrega de chaves até a efetiva quitação do financiamento. Aduz que não houve posse mansa e pacífica do imóvel, uma vez que se encontrava gravado com hipoteca desde o ano de 1991 sob premente execução hipotecária, culminada com a execução nº 0013451-28.1999.4.03.6105 promovida pela Caixa Econômica Federal na condição de credor hipotecário, além da indisponibilidade do bem decorrente da arrecadação do imóvel em processo falimentar em face da antiga construtora “TRESE”, que transferiu o empreendimento para a Blocoplan. Por fim, pugnou pela manutenção da sentença de improcedência, requerendo o desprovimento do recurso.

A apelada manifestou-se não se opondo ao julgamento virtual do recurso (fls. 593).

É o relatório.

VOTO.

Acerca do instituto da usucapião, cuida-se de forma originária de aquisição de propriedade prevista nos arts. 1.238 e seguintes do Código Civil.

Os requisitos da usucapião extraordinária estão

previstos no *caput* do art. 1.238 e são eles a posse *ad usucapionem*, sendo aquela que se exerce com intenção de dono (“*cum animo domini*”), havendo de ser também pacífica e ininterrupta e, o tempo, que no caso deve de ser quinze anos contínuos e ininterruptos, sendo desnecessária a presença dos requisitos do justo título e boa-fé para essa modalidade (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Volume IV, 25ª edição, Rio de Janeiro, Forense, pp. 137-145).

Cabe enfatizar que o prazo estabelecido no *caput* pode ser reduzido para 10 anos caso o possuidor haja estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (CC, art. 1.238, parágrafo único).

Outra modalidade é a usucapião ordinária, prevista no art. 1.242 do Código Civil, também tendo como requisito a posse, entretanto, o tempo exigido para aquisição é de 10 anos ininterruptos e incontestados, podendo o lapso temporal ser reduzido para cinco anos se o imóvel houver sido adquirido onerosamente (CC, art. 1.242, parágrafo único).

Além disso, para que se opere a aquisição da propriedade por usucapião ordinária, o interessado deve comprovar outros dois requisitos, o justo título e a boa-fé. Para tal efeito, considera-se justo o título hábil em tese para a transferência do domínio independentemente de outra qualquer providência, se viesse escorreito, mas que não a tenha realizado na hipótese por padecer de algum defeito ou lhe faltar qualidade específica. Já a boa-fé consiste na convicção de que o fenômeno jurídico gerou a transferência da propriedade (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *op. sup. cit.*, pp. 146-148).

A usucapião especial urbana, também denominada usucapião especial *pro misero*, é prevista no art. 1.240 do Código Civil e no art. 183 da Lei Magna, estabelecendo que “*aquele que estabelecer como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos contínuos e sem oposição, valendo-se do imóvel para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio se não for proprietário de outro imóvel*”.

Também há usucapião especial rural, denominada como usucapião *pro labore*, prevista no art. 1.239 do Código Civil e art. 189 da Lei Magna, estabelecendo que *“aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade”*.

As modalidades de usucapião urbana e rural destacam a função social da propriedade, pelo que convém destacar excerto da obra que enfatiza tal conceito:

“A lei refere-se à moradia no local. Essencial que exista, portanto, edificação no imóvel que sirva para moradia do usucapiente ou de sua família. Não existe exigência de justo título e boa-fé nessa modalidade, o que se aplica tanto ao usucapião especial urbano, assim como ao usucapião especial rural. O que leva alguém a apossar-se de imóvel para obter um teto é a ânsia da moradia, fenômeno social marcante nos centros urbanos. Por outro lado, há interesse do Estado de que terras produtivas permaneçam em mãos trabalhadoras e não com proprietário improdutivo. Há também o intuito de fixar a pessoa no campo. Daí a razão de denominar-se esse usucapião rural de pro labore. [...]”

A lei, declinando sua finalidade social, enfatiza, também, que esse usucapião é concedido em benefício da família, ao homem ou à mulher ou a ambos, independentemente do estado civil.” (VENOSA, Silvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**, 3ª edição, Atlas, São Paulo, 2013, pp. 1.456-1.465).

Por fim, resalto que predomina no ordenamento jurídico brasileiro a Teoria Objetiva da Posse formulada por Rudolf Von Ihering, segundo a qual existem dois elementos da posse, a coisa e a vontade. Na concepção do jurista, a coisa (também denominada *corpus*) é a relação exterior que há entre o proprietário e a *res*. Quanto ao elemento psíquico, que corresponde à vontade, contrapondo-se à Teoria Subjetiva de Savigny, para Ihering não se situa propriamente na intenção de ser dono (*animus domini*), mas na vontade de proceder habitualmente como proprietário (*affectio tenendi*), sendo possuidor aquele que tem aparência de dono, tendo visibilidade de domínio independente de querer ser dono da *res* (PEREIRA, Caio Mário da Silva. **op. sup. cit.**, p. 36).

No caso concreto, pretende o autor realizar a usucapião do imóvel na forma do art. 1.242 do CC, e subsidiariamente, na forma do art. 1.238 do mesmo diploma legal.

No entanto, a qualidade da posse do autor não se presta a nenhuma das formas de aquisição originária de propriedade, uma vez que se trata de posse precária.

Pela documentação carreada nos autos, depreende-se que o autor é comodatário do imóvel que adquiriu e credora a apelada Blocoplan, conforme instrumento de confissão de dívida firmado em 03/01/1995 (fls. 28/33). Ressalto que o aludido instrumento possui características de contrato *ex commodatum* a título oneroso, figurando como comodatário o adquirente.

A posse precária decorre do fato do autor apelante ter a coisa consigo na condição de compromissário comprador, exercendo a posse direta sobre o imóvel por ser comodatário, tendo a obrigação de quitar sua dívida a fim de tornar-se dono da *res* (isto é, proprietário).

A coisa lhe foi entregue com base na confiança do credor em decorrência da relação jurídica estabelecida entre as partes, recebendo o adquirente a posse precária sobre o imóvel ainda não quitado.

É cediço que a posse precária não é suscetível de usucapião, uma vez que não é qualificada como posse *ad usucapionem* (CC, art. 1.200).

A precariedade então iniciou-se quando o comodatário se tornou inadimplente e se manteve na *res* em contrariedade aos interesses do legítimo dono e da relação jurídica subjacente.

Ainda que seja possível a transformação da qualidade da posse precária para posse justa (*ad usucapionem*), não ocorre essa mudança simplesmente pela vontade do unilateral do possuidor, dependendo a inversão da qualidade da posse de conduta tomada pelo possuidor em relação esbulhado que

promova essa alteração, de forma clara e inequívoca, tornando o bem passível de usucapir, o que não se verifica no caso:

“No que se refere à posse precária, é ela imprestável para usucapião não por ser injusta, mas por faltar ao possuidor animus domini, já que reconhece a supremacia do direito de terceiros sobre a coisa. Caso, porém, o precarista inverta a qualidade de sua posse, quer alterando a causa (exemplo, o locatário ou comodatário que adquirem a posse indireta sobre a coisa locada ou emprestada), quer por atos de oposição, que demonstrem ao titular do domínio de modo inequívoco o não reconhecimento do direito alheio, deixando clara a vontade do possuidor de alterar a natureza da posse, inverte-se sua qualidade. [...] A existência somente da vontade não altera o caráter da posse, segundo o art. 1.203 do CC. Ninguém pode, apenas mudando de vontade, transformar uma relação possessória existente. A transformação decorre da inversão do título da posse, que decorre de ato negocial ou de conduta inequívoca do possuidor frente ao esbulhado. São casos comuns o de locatários, ou comodatários, ou de promitentes compradores inadimplentes, que almejam usucapir os imóveis ocupados. A princípio, não se admite tal prática, pois aludidos possuidores diretos admitem a supremacia da situação dos possuidores indiretos, salvo se inverterem a qualidade da posse [...]” (Código Civil Comentado, doutrina e jurisprudência, coord.: Cezar Peluso, 16ª edição rev., e atual., Manole, São Paulo, 2022, p. 1.158)

No mais, ainda que a hipoteca firmada entre a CEF e a construtora originária não seja oponível ao adquirente do imóvel (STJ, Súmula 308), estando o imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (fls. 155/187), permanece sobre o bem a qualidade de bem público com destinação especial, insuscetível de usucapião, nos termos da Súmula 340 do STF.

Ademais, essa C. 6ª Câmara possui entendimento no sentido de que imóveis financiados perante o SFH não são passíveis de usucapir, conforme já decidido em caso semelhante do mesmo empreendimento envolvendo a construtora Blocoplan:

“USUCAPIÃO – Autora que obteve a posse por meio

de contrato de compromisso de compra e venda financiado pelo SFH - Pretensão à declaração de usucapião, sob o fundamento de que estariam prescritas as parcelas em aberto - Sentença que julgou improcedente o pedido - Irresignação da autora – Não acolhimento - Inexistência de "animus domini" - Autora que indica, na inicial, que é compromissário compradora do imóvel - Inadimplemento que, por si só, não altera a natureza da posse - Imóvel, ademais, pertencente à programa habitacional público para pessoas de baixa renda, vinculado ao SFH, com destinação especial - Posse subordinada e insuscetível de usucapião - Precedentes deste E. TJSP envolvendo o mesmo empreendimento – Sentença mantida - Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1001324-73.2018.8.26.0229; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 12/06/2024)

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

Face à sucumbência do autor apelante, com fundamento no art. 85, § 11 do CPC, majoro para 15% sobre o valor da causa os honorários advocatícios sucumbenciais, cuja exigibilidade ficará suspensa em virtude do art. 98, § 3º daquele mesmo diploma legal.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois “*desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais*” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR