

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001755-37.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **Camila Costa Francisco e outro**
 Requerido: **Progresso e Habitação de São Carlos S/A - Prohab São Carlos**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Camila Costa Francisco e Ezequiel Marcionilo do Nascimento movem ação de usucapião especial urbana contra Progresso e Habitação de São Carlos S/A, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 83.152, sustentando que ingressaram no referido bem, que não vinha cumprindo sua função social, no ano de 2009, desde quando exercem a referida posse, com animus domini, ininterruptamente e sem oposição.

Citada a ré, proprietária registrária, que contestou, afirmando a impossibilidade de o bem em questão ser usucapido.

Citados os confrontantes.

Cientificadas as fazendas públicas.

Contestação por negativa geral, oferecida pela Defensoria Pública,

1001755-37.2016.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

enquanto curadora especial.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

A ré Progresso e Habitação de São Carlos S/A – Prohab São Carlos tem a formatação jurídica de sociedade de economia mista, de maneira que, em tese, considerada apenas a roupagem formal, o imóvel poderia ser objeto de usucapião (STJ, REsp 120.702/DF, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, 4ªT, j. 28/06/2001).

Sem embargo, deve ser levada em conta, no presente caso, a missão institucional da entidade, qual seja, executar a política habitacional do município, construindo empreendimentos e alienando imóveis com o propósito de garantir à população de baixa renda o direito social à moradia (art. 6º, Constituição Federal).

Assim o faz, aliás, em cumprimento a uma das competências que a Constituição Federal outorga ao Município, no art. 23, IX: "promover programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e saneamento básico".

O que se tem é o Poder Público suprimindo um vácuo do mercado, para viabilizar a aquisição da casa própria por uma fatia da população que normalmente não tem acesso factível ao crédito junto aos agentes econômicos privados, para adquirir esse bem essencial.

O interesse público está fortemente presente nessa atividade.

Tais premissas demonstram que o imóvel deve ser considerado bem público, nos termos do art. 99 do Código Civil, e portanto insuscetível de ser usucapido, em conformidade com o art. 102 do Código Civil e art. 183, § 3º da Constituição Federal. É um imóvel afetado a uma atividade de importância primordial, pública, de interesse social.

Se a o imóvel já tivesse sido comercializado pela ré, desnaturando-se,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

poder-se-ia cogitar de conclusão diversa, mas não é o caso, em que o imóvel integra o patrimônio da ré para futuramente ser utilizado em programas habitacionais e foi simplesmente invadido pelos autores.

Há diversos precedentes do Tribunal de Justiça no sentido ora adotado, inclusive referentes a sociedades de economia mista de outros Municípios, também voltadas a programas de habitação:

Ação de usucapião – Sentença de improcedência – Insurgência do autor (...) Bem imóvel pertencente à COHAB – Bem classificado como dominical e, portanto, não passível de usucapião – Artigos 183, § 3º e 191, §1º da Constituição Federal – Sociedade de economia mista cujo patrimônio se destina à construção e alienação de imóveis à população de baixa renda – Sentença mantida – (...) (Apelação 1000166-26.2014.8.26.0066, Rel. Marcia Dalla Déa Barone, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 29/08/2017)

Usucapião – Pretensão da autora em ver declarado o domínio sobre imóvel de propriedade da COHAB - Impossibilidade jurídica do pedido – A COHAB é sociedade de economia mista, tem por sócia majoritária a prefeitura municipal de São Paulo e recebe dinheiro público para atingir seu fim social que é a construção de moradias populares – Bem de domínio público com destinação especial é insuscetível de ser usucapido – Inteligência dos arts. 183, §3º, da CF, e, 102 do CC – Precedentes - Sentença mantida – Recurso desprovido. (Apelação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

0059371-32.2013.8.26.0100, Rel. Theodureto Camargo, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 03/07/2017)

APELAÇÃO – Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse – Alegação de inadimplência de 70 parcelas – Pedido de reconhecimento da Usucapião Urbana, elencada no art. 183, CF – Pleito não reconhecido, já que os bens da sociedade de economia mista ostentam natureza similar à de bem público, os quais não são suscetíveis de aquisição pela via da Usucapião – Vedação expressa do art. 183, §3º, CF - Súmula 340 do STF (...) – Sentença mantida. (Apelação 0119696-40.2008.8.26.0005, Rel. Mario Chiuvite Junior, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 04/05/2017)

Ação de usucapião – Sentença de improcedência – Insurgência dos autores – Cerceamento de defesa – Não ocorrência – Elementos disponíveis nos autos suficientes para o julgamento da causa – Sentença devidamente fundamentada – Bem imóvel pertencente à COHAB – Bem classificado como dominical e, portanto, não passível de usucapião – Artigos 183, § 3º e 191, §1º da Constituição Federal – Sociedade de economia mista cujo patrimônio se destina à construção e alienação de imóveis à população de baixa renda – Sentença mantida – Recurso não provido. (Apelação 0009649-29.2013.8.26.0100, Rel. Marcia Dalla Déa Barone, 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, j. 27/04/2017)


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Usucapião. Imóvel pertencente a sociedade de economia mista. Insuscetível de usucapião. Inteligência dos arts. 183, § 3º e 191, parágrafo único, da Constituição Federal Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento. (Apelação 0000642-95.2012.8.26.0084, Rel. Mauro Conti Machado, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 17/04/2017)

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO - Ação julgada improcedente

- Alegação de que por ser a ré pessoa jurídica de direito privado, seus bens são considerados de natureza privada - Inadmissibilidade - Bem de titularidade da Companhia de Habitação Popular São Paulo/Cohab SP, sociedade de economia mista, destinado a atender e suprir déficit habitacional da população de baixa renda - Atividade desenvolvida com recursos financeiros provenientes do erário público, norteadas pelo interesse coletivo - Finalidade social que confere equiparação de bem público enquanto afeto à sociedade paraestatal - Impossibilidade de usucapir - Imprescritibilidade imposta pelo ordenamento legal - Aplicabilidade dos artigos 102, do Código Civil, 183, §3º e 191, parágrafo único, da Constituição Federal e da Súmula 340, do STF - Considerações às divergências jurisprudenciais - Precedentes deste E. Tribunal - Sentença mantida - Recurso desprovido. (Apelação 1044188-67.2014.8.26.0100, Rel. Percival Nogueira, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 15/12/2016)

1001755-37.2016.8.26.0566 - lauda 5



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

USUCAPIÃO. Pretensão sobre imóvel inserido em área de titularidade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB. Sociedade de economia mista e o imóvel destinado ao desenvolvimento de política pública de habitação. Bem não suscetível de usucapião. Sentença mantida. Recurso não provido. (Apelação 0031666-59.2013.8.26.0100, Rel. Fernanda Gomes Camacho, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 30/11/2016)

Ante o exposto, julgo improcedente a ação, condenando os autores nas custas e despesas e honorários, arbitrados estes em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a Gratuidade da Justiça.

P.I.

São Carlos, 06 de setembro de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**