

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1008456-77.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Usucapião - Usucapião Ordinária
Requerente:	Jéferson Antunes de Oliveira e outro
Requerido:	Progresso e Habitação de São Carlos S/A - Prohab

JÉFERSON ANTUNES DE OLIVEIRA e CLEDINEIDE OLIVEIRA DA CRUZ ajuizaram ação contra **PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S/A - PROHAB**, pedindo a declaração de domínio, por efeito da usucapião, sobre o imóvel localizado na Rua Joaquim Roda, nº 35, Cidade Aracy II, nesta cidade, pois há mais de nove anos exercem a posse mansa e pacífica, em nome próprio, como se donos fossem.

O Dr. Promotor de Justiça justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Cumpriram-se as citações e cientificações pertinentes.

Progresso e Habitação de São Carlos S.A. - Prohab São Carlos apresentou defesa, aduzindo a inexistência de posse mansa e pacífica pelo prazo prescricional necessário para aquisição da propriedade, a ausência de *animus domini* e a impossibilidade de usucapir bens pertencentes à sociedade de economia mista sujeitos a uma destinação pública ou vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação.

Houve réplica.

Os réus ausentes, incertos e desconhecidos foram citados por edital.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Com assento constitucional (art. 183, § 3º, da CF), o Código Civil estabelece que não estão sujeitos a usucapião os bens públicos, assim considerados aqueles pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno (arts. 98 e 101).

A despeito da literalidade de tais dispositivos, a jurisprudência têm estendido a impossibilidade de usucapir aos bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito privado, quando afetados à determinada finalidade pública. Nesse sentido:

1008456-77.2017.8.26.0566 - lauda 1

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL VINCULADO AO SFH. IMPRESCRITIBILIDADE. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

1. Ação de usucapião especial urbana ajuizada em 18/07/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/01/2013 e concluso ao Gabinete em 01/09/2016.
2. Cinge-se a controvérsia a decidir sobre a possibilidade de aquisição por usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação e de titularidade da Caixa Econômica Federal.
3. A Caixa Econômica Federal integra o Sistema Financeiro de Habitação, que, por sua vez, compõe a política nacional de habitação e planejamento territorial do governo federal e visa a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, de modo a concretizar o direito fundamental à moradia.
4. Não obstante se trate de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, a Caixa Econômica Federal, ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora serviço público, de relevante função social, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64.
5. O imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível.
6. Alterar o decidido pelo Tribunal de origem, no que tange ao preenchimento dos requisitos legais para o reconhecimento da usucapião, seja a especial urbana, a ordinária ou a extraordinária, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido." (REsp 1.448.026/PE, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 17/11/2016).

No caso, observa-se que a ré Prohab São Carlos foi criada mediante autorização legislativa, com maioria de capital público (sociedade de economia mista), visando "a realização de atividades de caráter social, de exploração e de execução de serviços públicos e de expansão industrial" (fl. 139). Dentre as suas finalidades essenciais, está a execução da política habitacional do Município de São Carlos, que visa, sobretudo, a promoção do direito social à moradia da população de baixa renda (art. 6º da Constituição Federal).

Nesse sentido, é evidente que os imóveis de sua propriedade que estejam destinados ao cumprimento de sua finalidade precípua são insuscetíveis de aquisição por usucapião, porquanto sobre eles incidem as mesmas prerrogativas conferidas aos bens

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

públicos. Portanto, não pode ser acolhido o pedido formulado pelos autores, justamente porque o imóvel que atualmente ocupam destina-se à execução da política pública de habitação e, por isso, não pode ser adquirido por usucapião.

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"(...) Bem imóvel pertencente à COHAB, classificado como dominical e, portanto, não passível de usucapião. Sociedade de economia mista cujo patrimônio se destina à construção e alienação de imóveis à população de baixa renda. Natureza jurídica do imóvel comparável à dos bens públicos. Exegese dos artigos 183, § 3º e 191, § 1º da Constituição Federal. Aplicabilidade, outrossim, da Súmula 340 do C. STF. Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido." (Apelação nº 1012950-06.2016.8.26.0344, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Rômulo Russo, j. 28/06/2018).

"APELAÇÃO – Ação de Usucapião Especial Urbana – Pretensão de reconhecimento de domínio por usucapião em razão do exercício da posse mansa e pacífica sobre o imóvel desde 2010, com "animus domini", ininterrupto e sem oposição – Sentença de extinção – Inconformismo do autor – Alegação de que que o imóvel usucapiendo não possui relação com a atividade de política habitacional exercida pela ré - Descabimento - Insuscetibilidade de bem pertencente à PROHAB sujeitar-se à usucapião, pois, mesmo se tratando de sociedade de economia mista sujeita ao regime de direito privado, o bem imóvel objeto do litígio se trata de bem público destinado ao cumprimento da política pública de provisão habitacional – Recurso desprovido." (Apelação nº 1005521-35.2015.8.26.0566, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, j. 19/06/2018).

"Apelação. Ação de usucapião especial urbana. Ação de procedência. Inconformismo da ré. Cabimento. O imóvel usucapiendo é bem público pertencente a sociedade de economia mista com destinação especial, para garantir moradia à população de baixa renda (COHAB), com predominância de capital público. Por ser bem público, é insuscetível de usucapião. Inteligência do art. 183, § 3º, da Constituição Federal, art. 102 do Código Civil de 2002 e Súmula 340 do C. STJ. Precedentes desta C. Câmara. Posse precária decorrente da cessão de direitos sobre imóvel. Sentença reformada. Recurso provido." (Apelação nº 1007088-93.2015.8.26.0019, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, j. 14/09/2018).

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Ademais, ainda que fosse possível usucapir o imóvel descrito na petição inicial, nota-se que os autores apenas exerceram a posse precária sobre o bem, a qual é insuscetível de acarretar na aquisição da propriedade pelo decurso do prazo prescricional. Com efeito, os documentos juntados com a petição inicial (fls. 19/20 e 28/33) demonstram que os autores tinham pleno conhecimento de que o imóvel era de propriedade da ré, e não de Daiane do Nascimento Maciel, mera compromissária compradora.

A Companhia Habitacional titular do domínio prometeu vender para Daiane do Nascimento Maciel e André Felisberto em 23 de janeiro de 2010 (págs. 154/157), mediante o pagamento do preço em parcelas, ao longo de duzentos e quarenta meses, portanto **vinte anos**. Daiane não está pagando as prestações do preço e foi notificada pela promitente vendedora (fls. 159/169).

Afirma o autor que adquiriu o imóvel por compra feita a Daiane (v. Fls. 2). Sucede que **Daiane não é proprietária do imóvel**, mas apenas compromissária compradora, exercendo **posse derivada de um contrato particular de compromisso de compra e venda, posse portanto precária**.

Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida. Assim dispõe o artigo 1.203 do Código Civil.

Nessas circunstâncias, a posse exercida pelos autores não é *ad usucapionem*, pois sabiam e sabem do embaraço à aquisição do domínio, cientes de que apenas sucedem promitente comprador inadimplente. Na verdade, está configurado esbulho, com resistência do proprietário, pois os autores sucedem a promitente compradora que deixou de pagar as prestações do preço. Esta, a promitente compradora, alienou bem que não integrava seu domínio, pois proprietária não era. Ao assim fazer, inverteu a natureza da posse, que era justa, transmutando-a para injusta.

O legislador chama de precariedade essa inversão manifesta do ânimo do possuidor precário, que passa a não mais reconhecer os direitos do possuidor anterior (indireto). Configura-se, nessa hipótese, o esbulho, explica Carlos Roberto Gonçalves (Direito Civil Brasileiro, Ed. Saraiva, 2008, Vol. V, pág. 72).

Cediço que não se considera posse "ad usucapionem" aquela revestida de precariedade, exercida pelo mero detentor, locatário, comodatário e de qualquer pessoa que tenha conhecimento de que não é proprietária (TJSP, Apelação Cível nº 0008211-26.1998.8.26.0477, Rel. Des. J. B. Paula Lima, j. 25.04.2017).

Os autores sabiam que o imóvel havia sido prometido à venda pela ré, razão pela qual a pretensão esbarra na ausência de convicção de serem donos do imóvel. Sabiam, por óbvio, que somente poderiam adquirir a propriedade sucedendo no contrato quem lhes transferiu direitos sobre o imóvel, não a propriedade em si, o que exigia pagarem o preço.

P O D E R J U D I C I Á R I O**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios ao patrono da contestante, fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 11 de outubro de 2018.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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