



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

4ª Câmara Cível

Apelação Cível - Nº 0800755-13.2016.8.12.0004 - Amambai

Relator – Ex.mo. Sr. Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva

Apelante : Pamella Barbosa da Rosa.

Advogada : Fernanda Fernandes Miranda (OAB: 23625/PR).

Apelante : Shirley Barbosa.

Advogada : Fernanda Fernandes Miranda (OAB: 23625/PR).

Apelado : Jaime Signori.

Advogado : Athemar D Sampaio Ferraz (OAB: 9179B/MS).

Advogado : Caroline Praetorius Ferraz (OAB: 16236/MS).

Confrontante : Ieda Aparecida Correia Lemes.

Confrontante : Fernando Jorge Messa de Brum.

Confte : Maristela Vanzin Moreira.

Interessado : Estado de Mato Grosso do Sul.

Interessado : Município de Amambai.

Interessado : União - Advocacia Geral da União - AGU/MS.

EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO – CONTRATO DE *GAVETA* – CONHECIMENTO PRÉVIO DO ADQUIRENTE ACERCA DO FINANCIAMENTO DO IMÓVEL – HIPOTECA REGISTRADA NA MATRÍCULA – AUSÊNCIA DE *ANIMUS DOMINI* – IMÓVEL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – IMPRESCRITIBILIDADE – PRECEDENTES – RECURSO DESPROVIDO.

1. Não há espaço para a declaração de prescrição aquisitiva, já que os compradores originários tinham conhecimento de que o imóvel havia sido financiado e estava hipotecado (tanto que se comprometeram a pagar as parcelas do financiamento), presumindo-se a ciência do direito dominial da Caixa Econômica Federal. O artigo 1.238 do CC exige como um dos requisitos da usucapião a existência de posse própria (possuir como seu), o que é incompatível com a presente hipótese, em que a oneração do imóvel por hipoteca, desde a data da aquisição da propriedade, impossibilita o exercício da posse com ânimo de dono.

2. Ademais, "*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*" (Resp. 1.448.026-PE)

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, em sessão permanente e virtual, os(as) magistrados(as) do(a) 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Campo Grande, 15 de janeiro de 2025



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva
Relator

R E L A T Ó R I O

O Sr. Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva.

Shirley Barbosa e Pamela Barbosa apelam da sentença (f. 557-567) proferida na ação de conhecimento ajuizada contra Jaime Signori, que tramitou no juízo da 1ª vara cível de Amambai.

Em suas razões (f. 586-614, 615-643) as apelantes alegam que o Tribunal de Justiça de São Paulo tem considerado a função social da propriedade e o direito à moradia em suas decisões, mesmo em casos de arrematação de imóveis financiados, bem como tem sido aplicado pelo TJSP em casos de usucapião, o princípio da dignidade da pessoa humana.

Afirmam que ocuparam o imóvel por mais de 30 (trinta) anos, o que demonstra o *animus domini* e que cumpriram com os requisitos exigidos pelo artigo 1.238 do Código Civil.

Aduzem que pode ser mitigado o argumento utilizado na sentença de que os imóveis vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) seriam imprescritíveis, conforme jurisprudência do STJ, pois há decisões que permitem o reconhecimento da usucapião em imóveis financiados, quando houver o cumprimento dos requisitos legais.

Sustentam que o apelado assumiu que comprou a casa no lance mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) em 2016 e que a Caixa Econômica Federal (CEF), não daria a posse do imóvel a ele, e que as apelantes já tinham direito em adquirir a propriedade por meio da usucapião quando ocorreu o leilão. Salientam que o apelado era amigo da família e usou de má fé para participar do leilão.

Alegam ainda que se a arrematação para o banco foi em setembro de 1988 e o banco não requereu a posse, teria transcorrido outro prazo de usucapião, pois a CEF se manteve inerte e somente houve pedido de reintegração de posse por parte do apelado em 2018.

Requerem provimento do recurso, para que seja reconhecido o direito das apelantes à usucapião. Requerem seja riscado do processo as expressões utilizadas pelo advogado da outra parte, em relação a acusações e ofensas dirigidas à advogada das apelantes.

Contrarrazões às f. 646-660.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

V O T O

O Sr. Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva. (Relator)

1. Juízo de admissibilidade

O recurso é tempestivo e desacompanhado de preparo, por ser a parte recorrente beneficiária da gratuidade da justiça.

Desta forma, preenchidos os requisitos de admissibilidade, recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo, nos termos do art. 1.012, CPC, e passo ao exame das matérias devolvidas.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

2. Mérito

Buscam as autoras o reconhecimento da aquisição da propriedade do imóvel objeto destes autos pela prescrição aquisitiva (usucapião), destacando que o conjunto probatório demonstra essa situação.

Alegam que em 1985, a primeira autora e seu companheiro, falecido em 4 de dezembro de 2012, compraram um imóvel por meio de um compromisso de compra e venda. Ocorre que o bem era financiado pela Caixa Econômica Federal (CEF) e para que não aumentasse o valor das prestações, o financiamento se manteve em nome do vendedor, sr. José Luis Lancini.

Afirmam que mantiveram o pagamento das prestações sempre em dia, porém, quando o mesmo faleceu, devido a dificuldades familiares, deixaram de pagar algumas prestações, devido a isso a CEF propôs ação contra o antigo proprietário e o imóvel foi leiloado e arrematado pelo réu, em valor ínfimo.

Salientam que desde 1985 possuem a posse do imóvel de forma mansa e pacífica, sem interrupção, com ânimo de dono e com justo título e boa fé, utilizando-o de sua moradia e que apenas nos últimos anos o imóvel foi locado

Pois bem.

Usucapião é forma originária de aquisição da propriedade pelo exercício da posse com 'animus domini', na forma e pelo tempo exigidos pela lei. A posse (...) hábil para a aquisição do domínio pela usucapião, denomina-se posse 'ad usucapionem' (...).¹

A matéria, atualmente, é regida pelo disposto no art. 1.238 do Código Civil, que estabelece em seu *caput* que *Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.*

O parágrafo único deste dispositivo dispõe que *"o prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo"*.

Contudo, como as autoras alegam que sua posse teve início em 1985, importante trazer também a redação do art. 550 do Código Civil revogado, que estabelecia que *Aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis.*

Ao caso concreto aplica-se a regra de transição prevista no art. 2.028 do atual Código Civil, que dispõe que *Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houve transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.*

Pela leitura da norma, constata-se que para a configuração da usucapião extraordinária pouco importa que o possuidor tenha justo título e boa-fé, caracterizando-se tão somente em razão do exercício da posse sobre o imóvel, aliado ao prazo estabelecido.

Sobre a usucapião extraordinária, ensinam Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho² que:

¹ Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, *Código Civil comentado*. 8. ed. São Paulo: RT, 2011, p. 985.

² *Manual de direito civil*; vol. único. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 1024-1025.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

"Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé, por meio da usucapião extraordinária.

Em tal caso, o prescribente (possuidor) requererá ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o Cartório de Registro de Imóveis.

Note-se que, para esta forma de prescrição aquisitiva, pouco importa a intenção do sujeito, se atuou de boa ou de má-fé.

O prazo estabelecido no referido art. 1.238 reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, caracterizando a denominada "posse-trabalho".

Todavia, como já afirmado, para o acolhimento da alegação da prescrição aquisitiva da propriedade é indispensável a demonstração do *animus domini*, que, no caso concreto, como registrado pelo juízo singular, foi descaracterizado pelo indubitado conhecimento dos autores sobre a alienação fiduciária existente, conforme transcrevo:

Não obstante, conforme já discorrido, destaca-se que a usucapião extraordinária exige a comprovação simultânea de todos os elementos caracterizadores do instituto, constantes do art. 1.238 do Código Civil, especialmente o animus domini, que é a condição subjetiva e abstrata que se refere à intenção de ter a coisa como sua, exteriorizada por atos de verdadeiro dono.

No caso dos autos, tem-se que a posse das demandantes não foi exercida com animus domini, pois houve um contrato de gaveta para cessão dos direitos e obrigações do contrato de financiamento.

Nesse ponto, quanto ao "contrato de gaveta" firmado entre a demandante Shirley, seu falecido esposo e o Sr. José Lanzini não possui eficácia. Isso porque a celebração de um contrato entre o adquirente fiduciário e um terceiro, ora demandante, sem a ciência do banco alienante, e no caso concreto, da Caixa Econômica Federal, pode ser classificado como fenômeno da ineficácia, sendo certo que o entendimento jurisprudencial é no sentido de negar eficácia à cessão de contrato, quando não houver a anuência do alienante fiduciário.

(...)

Além disso, as demandantes sequer apresentaram o contrato firmado com o Sr. José, bem como não demonstraram que a Caixa Econômica Federal tinha ciência que o Sr. José firmou contrato com terceiros, o que contribui para o afastamento da eficácia de tal contrato.

Está claro nos autos que os compradores originários **tinham conhecimento de que o imóvel havia sido financiado e estava hipotecado** (tanto que se comprometeram a pagar as parcelas do financiamento), presumindo-se a ciência do direito dominial da Caixa Econômica Federal.

Assim, como também registrado pelo julgador singular, *"o artigo 1.238 do CC exige como um dos requisitos da usucapião a existência de posse própria ('possuir como seu'), o que é incompatível com a presente hipótese, em que a oneração do imóvel por hipoteca, desde a data da aquisição da propriedade, implica a*



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

impossibilidade de se entender presente a posse com ânimo de dono".

Mesmo que assim não fosse, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento de que os bens pertencentes à Caixa Econômica não podem ser usucapidos, já que devem ser tratados como bens públicos, vez que se encontram vinculados a uma prestação de serviço do governo.

A relatora do Recurso Especial 1.448.026/PE, entendeu que 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 para facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, *"Logo, o imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível"*. Assim a ementa do julgado:

"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." (STJ. Resp n. 1.448.026-PE, Rel. Ministra Nancy Andrighi, julgado em 17.11.2016)

Desta forma, ausente a prova da existência do *animus domini* e tratando-se de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, não há se falar em reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Posto isso, conheço do recurso e nego-lhe provimento.

Em razão ao desprovimento do recurso (e por não ter sido fixado o percentual de honorários na sentença), fixo os honorários advocatícios em favor da parte vencedora em 10% sobre o valor atribuído à causa, nos termos do art. 85, § 11, CPC. Suspensa a exigibilidade da verba, por litigar a parte sucumbente sob o pálio da



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

gratuidade da justiça.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR

Presidência do(a) Ex.mo(a). Sr(a). Des^a. Elisabeth Rosa Baisch

Relator, o Ex.mo. Sr. Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva

Tomaram parte no julgamento os(as) Ex.mos(as). Srs(as). Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva, Juiz Wagner Mansur Saad e Des^a Elisabeth Rosa Baisch.

Campo Grande, 15 de janeiro de 2025.