



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.653.998 - PE (2017/0030364-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : MARIA JOSEANE DA SILVA LINS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : PAULO MELO DE ALMEIDA BARROS - PE000795B

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO ESPECIAL. **1.** BEM FINANCIADO COM RECURSOS DO SFH E PERTENCENTE À CEF. PRETENSÃO RECHAÇADA PELA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. **2.** AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA CONFIGURAÇÃO DA USUCAPIÃO. SÚMULA 7 DO STJ. **3.** AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O Tribunal local asseverou ser inviável a usucapião de imóveis vinculados ao SFH, diante do viés público desse tipo de bem, pois são financiados por meio de fundo público. Nesse passo, verifica-se que o aresto impugnado encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Casa de Justiça no sentido de ser impossível a usucapião de imóveis construídos com recursos do SFH e pertencentes à CEF.

2. Ademais, a Corte de origem asseverou que a recorrente não preenche os requisitos necessários para usucapir o imóvel. Desse modo, o acolhimento do inconformismo, segundo as alegações lançadas nas razões do especial, demanda o revolvimento fático-probatório dos autos, situação vedada pela Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 03 de agosto de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.653.998 - PE (2017/0030364-7)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por Maria Joseane da Silva Lins contra a decisão de fls. 257-260 (e-STJ), que negou provimento ao recurso especial, nos termos da seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO ESPECIAL. **1.** BEM FINANCIADO COM RECURSOS DO SFH E PERTENCENTE À CEF. PRETENSÃO RECHAÇADA PELA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. **2.** AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA CONFIGURAÇÃO DA USUCAPIÃO. SÚMULA 7 DO STJ. **3.** RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

Nas razões do agravo interno (e-STJ, fls. 267-274), a insurgente alega que, para a ocorrência da usucapião, “não há empecilhos para que uma pessoa jurídica de direito público atribua a uma pessoa jurídica de direito privado a administração de algum serviço, desde que nesta hipótese sejam aplicáveis as normas regentes das empresas privadas, ou seja, que não ocorra qualquer privilégio estatal” (e-STJ, fl. 269).

Sustenta que “o apartamento que se pretende usucapir, que se encontra localizado no Conjunto Medeiros Neto II, apesar de ter sido financiado pela Caixa Econômica Federal e firmado uma garantia hipotecária em favor da mesma, sua administração referente à construção e venda dos imóveis foi passada a empresa COOHAL” (e-STJ, fl. 270).

Defende que o bem objeto da controvérsia não tem natureza pública.

Aduz não ser o caso de aplicação da Súmula 7 do STJ.

Requer a reconsideração da decisão agravada ou a submissão do inconformismo ao Órgão Colegiado.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 277).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.653.998 - PE (2017/0030364-7)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

A irresignação não merece prosperar.

O Tribunal local asseverou ser inviável a usucapião de imóveis vinculados ao SFH, diante do viés público desse tipo de bem, pois são financiados por meio de fundo público (e-STJ, fl. 164).

Nesse passo, verifica-se que o aresto impugnado encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Casa de Justiça no sentido de ser impossível a usucapião de imóveis construídos com recursos do SFH e pertencentes à CEF.

Veja-se:

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 1448026/PE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/11/2016, DJe 21/11/2016)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. USUCAPIÃO ESPECIAL. IMÓVEL URBANO, FINANCIADO PELO SFH E COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. IMPRESCRITIBILIDADE. REQUISITOS LEGAIS À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. REFORMA DO JULGADO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inaplicabilidade do NCPD neste julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. Esta eg. Terceira Turma já consolidou o entendimento de que 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 nº 1.448.026/PE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 21/11/2016).

3. No caso, a revisão do entendimento a que chegaram as instâncias ordinárias acerca do preenchimento dos requisitos autorizadores e necessários para que o imóvel urbano fosse adquirido por usucapião, seria necessário o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, soberanamente delineados pelas instâncias de base, o que é defeso nesta fase recursal a teor da Súmula nº 7 desta Corte.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente recurso não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1487677/AL, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/04/2017, DJe 22/05/2017)

Ademais, a Corte de origem asseverou que a recorrente não preenche os requisitos necessários para usucapir o imóvel (e-STJ, fl. 164):

O *animus domini*, suficiente para ensejar a usucapião sobre um imóvel, caracteriza-se pela posse exercida com ânimo de dono, ou seja, de ter a coisa para si, como se dono fosse, excluindo desta



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

forma os locatários, arrendatários e comandatários que têm a posse do bem imóvel somente com o consentimento do proprietário.

In casu, verifica-se que a autora não preenche os requisitos legais, para a declaração de usucapião do imóvel em questão, visto que, possui precariamente o imóvel, pois tinha pleno conhecimento de ser a COOHAL a responsável pelo financiamento e construção do imóvel e a CEF a credora hipotecária.

Desse modo, o acolhimento do inconformismo, segundo as alegações lançadas nas razões do especial, demanda o revolvimento fático-probatório dos autos, situação vedada pela Súmula 7 do STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0030364-7

**AgInt no
REsp 1.653.998 / PE**

Números Origem: 08040543120154058000 8040543120154058000

PAUTA: 03/08/2017

JULGADO: 03/08/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIA JOSEANE DA SILVA LINS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : PAULO MELO DE ALMEIDA BARROS - PE000795B

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Especial (Constitucional)

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA JOSEANE DA SILVA LINS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : PAULO MELO DE ALMEIDA BARROS - PE000795B

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.