



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.483.383 - AL (2014/0244537-1)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : PAULO SERGIO COLLACO FIREMAN
AGRAVANTE : MARIA CRISTINA REGO BARROS FIREMAN
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VITOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411
INTERES. : HABITACIONAL CONSTRUÇÕES S/A
INTERES. : COOPERATIVA HABITACIONAL DE ALAGOAS COOHAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. BEM PÚBLICO. CEF. AGENTE FINANCEIRO DE POLÍTICAS PÚBLICAS. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA

1. Impossibilidade de ser reconhecida usucapião no tocante à imóvel da Caixa Econômica Federal relacionado ao Sistema Financeiro de Habitação, por configurar-se nessa situação como bem público, tendo em vista a atuação da CEF como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora relevante serviço público, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64. Precedentes da Terceira Turma desta Corte.

2. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília (DF), 20 de junho de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Aglnt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.483.383 - AL (2014/0244537-1)

AGRAVANTE	: PAULO SERGIO COLLACO FIREMAN
AGRAVANTE	: MARIA CRISTINA REGO BARROS FIREMAN
ADVOGADO	: DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	: VITOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411
INTERES.	: HABITACIONAL CONSTRUÇÕES S/A
INTERES.	: COOPERATIVA HABITACIONAL DE ALAGOAS COOHAL

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno interposto por PAULO SERGIO COLLACO FIREMAN e outra em face de decisão da minha lavra assim sintetizada:

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. BEM PÚBLICO. CEF. AGENTE FINANCEIRO DE POLÍTICAS PÚBLICAS.

1. Impossibilidade de ser reconhecida usucapião no tocante à imóvel da Caixa Econômica Federal relacionado ao Sistema Financeiro de Habitação, por configurar-se nessa situação como bem público, tendo em vista a atuação da CEF como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora relevante serviço público, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64. Precedentes.

2. Recurso especial não provido.

A parte agravante sustenta haver possibilidade de os bens da Caixa Econômica Federal serem adquiridos por usucapião, tendo em vista sua natureza de pessoa jurídica de direito privado, que realiza atividade tipicamente econômica em concorrência com outras instituições financeiras privadas.

Argumenta que há precedente da Quarta Turma do STJ no sentido de ser possível usucapião em imóveis da empresa pública e sociedade de economia mista.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.483.383 - AL (2014/0244537-1)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : PAULO SERGIO COLLACO FIREMAN
AGRAVANTE : MARIA CRISTINA REGO BARROS FIREMAN
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VITOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411
INTERES. : HABITACIONAL CONSTRUÇÕES S/A
INTERES. : COOPERATIVA HABITACIONAL DE ALAGOAS COOHAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. BEM PÚBLICO. CEF. AGENTE FINANCEIRO DE POLÍTICAS PÚBLICAS. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA

1. Impossibilidade de ser reconhecida usucapião no tocante à imóvel da Caixa Econômica Federal relacionado ao Sistema Financeiro de Habitação, por configurar-se nessa situação como bem público, tendo em vista a atuação da CEF como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora relevante serviço público, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64. Precedentes da Terceira Turma desta Corte.

2. Agravo interno não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O agravo interno não merece prosperar.

O cerne da questão é saber se imóvel cuja posse decorreu de relação jurídica embasada no sistema financeiro de habitação pode ser objeto de prescrição aquisitiva.

O tribunal de origem assim se manifestou sobre tal questão:

A pretensão dos Autores-Apelantes é a de adquirir o domínio, mediante usucapião, do imóvel urbano, situado à Rua João Carvalho Gama, nº 1580, Conjunto Residencial Senador Teotônio Vilela, Bloco 15, Aptº. 103, Serraria, Maceió/Al., construído com recursos fornecidos pela CEF no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, sob o argumento de que nele reside ininterruptamente, há mais de dez anos, sem qualquer oposição.

Sobre a matéria, o art. 183, caput, da Constituição Federal, dispõe:

"Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural'.

Entendeu o magistrado monocrático que os bens públicos, por possuírem o caráter de imprescritibilidade, "qualquer que seja a sua natureza, ainda que destituídos de finalidade pública, não podem ser usucapidos", bem como que "não há espaço para ponderação entre o princípio social da moradia e o postulado da imprescritibilidade de bens públicos, haja vista que o Constituinte Originário, ao afirmar a exceção no sentido de que 'os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião', implicitamente estendeu o ideal de imprescritibilidade, nas hipóteses em que o direito à moradia estivesse em jogo, já que este é requisito indispensável para a aquisição da propriedade, em razão do decurso temporal."

A jurisprudência pátria já se manifestou pela impossibilidade de aquisição da propriedade, por meio de usucapião, em relação aos imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, por ser manifesta a precariedade da posse, além do caráter público de que se reveste o bem em questão, em função da origem dos recursos utilizados na sua constituição.

Desta forma, tais recursos se revestem de caráter público, atuando a CEF na qualidade de administradora deste patrimônio, sob disciplina de legislação federal, mesmo quando se utiliza de recursos próprios para este fim.

Reconhecido o caráter público das verbas que sustentam o Sistema Financeiro de Habitação, não há que se falar a respeito da natureza de empresa pública da CEF, porquanto, na qualidade de administradora de patrimônio público, possuem natureza pública os bens adquiridos com esses recursos, os quais não se encontram sujeitos a usucapião, conforme § 3º, do art. 183, da Constituição Federal de 1988.

Neste sentido, trago à colação os seguintes julgados deste eg. Tribunal, in verbis: (fls. 481-482 e-STJ)

Verifica-se que o posicionamento do tribunal de origem encontra-se em consonância com o já manifestado pela Terceira Turma desta Corte, no sentido de impossibilidade de ser reconhecida usucapião no tocante a imóvel da Caixa Econômica Federal relacionado ao Sistema Financeiro de Habitação, por configurar-se nessa situação como bem público, tendo em vista a atuação da CEF como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora relevante serviço público, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64.

A propósito:

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO. POSSE. ANIMUS DOMINI NÃO CONFIGURADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA.

1. O Tribunal não está obrigado a pronunciar-se acerca de todos os artigos de lei invocados no recurso especial, desde que decida a matéria suscitada, adotando fundamento suficiente para embasar a manifestação jurisdicional. A omissão que enseja o cabimento dos embargos diz respeito a questões apreciadas, não aos argumentos trazidos no recurso.

2. A mera repetição dos fundamentos da sentença pelo acórdão da apelação, a princípio, não acarreta prestação jurisdicional deficiente, desde que tais fundamentos contenham a análise dos pontos controvertidos submetidos à decisão judicial.

3. Imóveis destinados à população de baixa renda e financiados por meio do Sistema Financeiro de Habitação, gerido pela Caixa Econômica Federal, não estão sujeitos à aquisição originária pela usucapião urbana especial do Estatuto da Cidade se, no período de cinco anos de posse previsto no art. 9º da Lei n. 10.257/2001, a CEF promovia os atos jurídicos necessários à retomada e refinanciamento.

4. Para efeitos da usucapião, mesmo a especial urbana, a posse exercida com animus domini ultrapassa a mera vontade de possuir, devendo resultar do título pelo qual é detida, de forma que posse decorrente de relações contratuais que afetem o proprietário do imóvel prescinde do animus domini.

5. Recurso especial desprovido.

(REsp 1221243/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/02/2014, DJe 10/03/2014)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Cabe observar que não foram identificados julgamentos sobre o ponto realizados por esta Quarta Turma e pelo Supremo Tribunal Federal, como alegado pela parte agravante. No máximo se referiam a usucapião de imóveis de sociedades de economia mista, como é o caso do REsp 120.702/DF, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 28/06/2001, DJ 20/08/2001, p. 468, e do REsp 37.906/ES, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 29/10/1997, DJ 15/12/1997, p. 66414.

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0244537-1 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.483.383 / AL** **AgInt no**

Números Origem: 00045503520114058000 201103600407 45503520114058000 549654

PAUTA: 20/06/2017

JULGADO: 20/06/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PAULO SERGIO COLLACO FIREMAN
RECORRENTE : MARIA CRISTINA REGO BARROS FIREMAN
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VITOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411
INTERES. : HABITACIONAL CONSTRUÇÕES S/A
INTERES. : COOPERATIVA HABITACIONAL DE ALAGOAS COOHAL

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Extraordinária

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PAULO SERGIO COLLACO FIREMAN
AGRAVANTE : MARIA CRISTINA REGO BARROS FIREMAN
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VITOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411
INTERES. : HABITACIONAL CONSTRUÇÕES S/A
INTERES. : COOPERATIVA HABITACIONAL DE ALAGOAS COOHAL

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.