



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1961268 - SP(2021/0300547-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CIRO MOACIR DOS SANTOS BEZERRA**
RECORRENTE : **GISELE JENSEN BEZERRA**
ADVOGADO : **VICTOR LUIZ FERNANDEZ FIGUEIREDO - SP326377**
RECORRIDO : **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU**
ADVOGADO : **VÍTOR CUSTÓDIO TAVARES GOMES - SP100151**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO DE IMÓVEL URBANO AFETADO À POLÍTICA HABITACIONAL. INSUSCETIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR AFETAÇÃO E ÓBICES SUMULARES. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em apelação, manteve sentença de improcedência liminar em ação de usucapião, afirmando a natureza pública funcional do bem e a incidência da Súmula n. 340 do STF, decisão ora mantida por óbices de admissibilidade no Superior Tribunal de Justiça.
2. A controvérsia diz respeito à ação de usucapião de imóvel urbano inserido em gleba maior, na qual se pretende reconhecer domínio por usucapião de lote vinculado a programa habitacional de interesse social.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou liminarmente improcedente o pedido, resolvendo o mérito, por reconhecer a insuscetibilidade de usucapião de bem afetado à política pública habitacional.
4. A Corte de origem, por maioria, negou provimento à apelação, mantendo a improcedência ao afirmar a afetação do bem à prestação de serviço público habitacional e a vedação constitucional e legal à usucapião de imóveis públicos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se bens da CDHU, sociedade de economia mista, submetida ao regime de direito privado, são particulares e usucapíveis à luz dos arts. 44, 98, 1.238 e 1.240 do Código Civil e do art. 4 da Lei n. 13.303/2016; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do recurso especial, com cotejo analítico adequado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido firmou que o imóvel está afetado à prestação de serviço público habitacional, o que lhe confere natureza pública por afetação e o torna insuscetível de usucapião, orientação alinhada à jurisprudência desta Corte,

inclusive à Súmula n. 619 do STJ. A revisão das premissas fático-probatórias sobre a afetação e o modo de ocupação atrai a Súmula n. 7 do STJ. A alegada divergência não observou o cotejo analítico exigido pelos arts. 1.029, § 1, do CPC e 255, §§ 1 e 2, do RISTJ, e, de todo modo, o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência atual desta Corte, incidindo a Súmula n. 83 do STJ. Ademais, a decisão impugnada apoia-se em fundamentos constitucionais (arts. 183, § 3, e 191, parágrafo único, da CF), impondo a incidência da Súmula n. 126 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: 1. Incide a Súmula n. 7 do STJ, visto que a pretensão demanda reexame de fatos e provas quanto à afetação do bem à política habitacional e ao modo de ocupação; 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porquanto o acórdão recorrido se encontra em conformidade com a jurisprudência desta Corte sobre insuscetibilidade de usucapião de bem afetado à prestação de serviço público; 3. Incide a Súmula n. 126 do STJ, dada a presença de fundamentos constitucionais determinantes (arts. 183, § 3, e 191, parágrafo único, da CF) no acórdão recorrido; 4. Bens afetados à prestação de serviço público essencial, ainda que pertencentes a sociedades de economia mista, ostentam natureza pública por afetação e são insuscetíveis de usucapião, conforme orientação desta Corte e Súmula n. 619 do STJ.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 44, 98, 1.238, 1.240; CPC, art. 1.029, § 1; CF, arts. 183, § 3, 191, parágrafo único; Lei n. 13.303/2016, art. 4; RISTJ, art. 255, §§ 1, 2.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2498172/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgados em 6/11/2024; STJ, Súmulas n. 7, 83, 619; STF, Súmula n. 340.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1961268 - SP (2021/0300547-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CIRO MOACIR DOS SANTOS BEZERRA
RECORRENTE : GISELE JENSEN BEZERRA
ADVOGADO : VICTOR LUIZ FERNANDEZ FIGUEIREDO - SP326377
RECORRIDO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADO : VÍTOR CUSTÓDIO TAVARES GOMES - SP100151

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO DE IMÓVEL URBANO AFETADO À POLÍTICA HABITACIONAL. INSUSCETIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR AFETAÇÃO E ÓBICES SUMULARES. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em apelação, manteve sentença de improcedência liminar em ação de usucapião, afirmando a natureza pública funcional do bem e a incidência da Súmula n. 340 do STF, decisão ora mantida por óbices de admissibilidade no Superior Tribunal de Justiça.
2. A controvérsia diz respeito à ação de usucapião de imóvel urbano inserido em gleba maior, na qual se pretende reconhecer domínio por usucapião de lote vinculado a programa habitacional de interesse social.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou liminarmente improcedente o pedido, resolvendo o mérito, por reconhecer a insuscetibilidade de usucapião de bem afetado à política pública habitacional.
4. A Corte de origem, por maioria, negou provimento à apelação, mantendo a improcedência ao afirmar a afetação do bem à prestação de serviço público habitacional e a vedação constitucional e legal à usucapião de imóveis públicos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se bens da CDHU, sociedade de economia mista, submetida ao regime de direito privado, são particulares e usucapíveis à luz dos arts. 44, 98, 1.238 e 1.240 do Código Civil e do art. 4 da Lei n. 13.303/2016; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do recurso especial, com cotejo analítico adequado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido firmou que o imóvel está afetado à prestação de serviço público habitacional, o que lhe confere natureza pública por afetação e o torna insuscetível de usucapião, orientação alinhada à jurisprudência desta Corte, inclusive à Súmula n. 619 do STJ. A revisão das premissas fático-probatórias sobre a afetação e o modo de ocupação atrai a Súmula n. 7 do STJ. A alegada divergência não observou o cotejo analítico exigido pelos arts. 1.029, § 1, do CPC e 255, §§ 1 e 2, do RISTJ, e, de todo modo, o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência atual desta Corte, incidindo a Súmula n. 83 do STJ. Ademais, a decisão impugnada apoia-se em fundamentos constitucionais (arts. 183, § 3, e 191, parágrafo único, da CF), impondo a incidência da Súmula n. 126 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: 1. Incide a Súmula n. 7 do STJ, visto que a pretensão demanda reexame de fatos e provas quanto à afetação do bem à política habitacional e ao modo de ocupação; 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porquanto o acórdão recorrido se encontra em conformidade com a jurisprudência desta Corte sobre insuscetibilidade de usucapião de bem afetado à prestação de serviço público; 3. Incide a Súmula n. 126 do STJ, dada a presença de fundamentos constitucionais determinantes (arts. 183, § 3, e 191, parágrafo único, da CF) no acórdão recorrido; 4. Bens afetados à prestação de serviço público essencial, ainda que pertencentes a sociedades de economia mista, ostentam natureza pública por afetação e são insuscetíveis de usucapião, conforme orientação desta Corte e Súmula n. 619 do STJ.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 44, 98, 1.238, 1.240; CPC, art. 1.029, § 1; CF, arts. 183, § 3, 191, parágrafo único; Lei n. 13.303/2016, art. 4; RISTJ, art. 255, §§ 1, 2.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2498172/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgados em 6/11/2024; STJ, Súmulas n. 7, 83, 619; STF, Súmula n. 340.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CIRO MOACIR DOS SANTOS BEZERRA e por GISELE JENSEN BEZERRA com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de usucapião de imóvel urbano.

O julgado foi assim ementado (fl. 318):

APELAÇÃO Ação de Usucapião de Imóvel Urbano Alegação de posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 1992 Sentença de improcedência Inconformismo, alegando que o CDHU é sociedade de economia mista, submetendo-se ao regime das pessoas jurídicas de direito privado, pelo que é possível o usucapião pretendido Descabimento - Impossibilidade de reconhecimento de usucapião de bem pertencente ao CDHU, posto que destinado ao cumprimento da política pública habitacional à população de baixa renda, configurando, portanto, um bem público em sua vertente funcional, abrangendo a tutela proibitiva da prescrição aquisitiva prevista nos artigos 183, parágrafo terceiro, e 191, parágrafo único, da Constituição Federal - Recurso desprovido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 467):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO — Alegações de contradições e omissões - Inexistência de anomalias - Natureza irfringente - Embargos rejeitados

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 521):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO — Alegações de contradições e omissões - Embargos de Declaração cpostos pelos mesmos embargantes contra o mesmo acórdão já julgados - Recurso não conhecido.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 44, do Código Civil, porque sociedades de economia mista se submetem ao regime jurídico de direito privado, de modo que seus bens são particulares e

suscetíveis de usucapião;

b) 4, da Lei n. 13.303/2016, pois o estatuto jurídico das empresas públicas e sociedades de economia mista lhes confere sujeição ao regime de direito privado, afastando a proteção típica de bens públicos;

c) 98, do Código Civil, porquanto somente são públicos os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno, sendo particulares os bens das sociedades de economia mista;

d) 1.238, parágrafo único, do Código Civil, visto que estão preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária, com posse contínua, mansa e pacífica, somada à dos antecessores; e

e) 1.240, do Código Civil, porque estão presentes os requisitos da usucapião especial urbana, em favor de quem utiliza o imóvel para moradia.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça e de Tribunais estaduais ao afirmar a imprescritibilidade dos bens da CDHU, indicando como paradigmas REsp 643.357/MG, REsp 120.702/DF e REsp 37906-7/ES, além de julgados do TJSP e de outros Tribunais, nos quais se reconheceu, caso a caso, a possibilidade de usucapião de bens de sociedades de economia mista, por inexistência ou esgotamento de destinação pública.

Requer o provimento do recurso para que se anule as decisões de primeiro e segundo graus e se determine o retorno dos autos à vara de origem para regular processamento; requer ainda o provimento do recurso para que se afete o julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, nos termos do art. 1.036 do CPC, e para que se condene a parte recorrida ao pagamento de honorários sucumbenciais.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que se trata de bem público afetado à política habitacional, insuscetível de usucapião, invocando 183, § 3, da

Constituição Federal, 102, do Código Civil, a Súmula n. 340 do STF e a Súmula n. 619 do STJ; sustenta inexistência de animus domini, precariedade da ocupação, ausência do lapso temporal e incompatibilidade da posse oriunda de contrato de gaveta com usucapião, além de vinculação ao SFH (fls. 626-644).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de usucapião de imóvel urbano em que a parte autora pleiteou o reconhecimento da propriedade por usucapião de lote urbano inserido em gleba maior, alegando posse mansa, pacífica e ininterrupta, com animus domini, e a submissão dos bens da CDHU ao regime de direito privado, por força do art. 173, § 1, II, da Constituição Federal, do art. 44 e do art. 98 do Código Civil, e do art. 4 da Lei n. 13.303/2016.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou liminarmente improcedente o pedido, resolvendo o mérito, ao fundamento de que os bens vinculados à política pública habitacional e afetados à finalidade pública são insuscetíveis de usucapião, condenando os autores às custas, com a ressalva da gratuidade da justiça, e sem honorários em razão da ausência de formação da relação processual (fl. 318-328).

A Corte estadual, por maioria, manteve a improcedência, negando provimento à apelação, ao afirmar a natureza pública funcional do bem, a vedação constitucional e legal à usucapião de imóveis públicos e a incidência da Súmula n. 340 do STF (fl. 318).

II. Da alegada violação aos arts. 44, 98, 1.238 e 1.240 do Código Civil e art. 4º da Lei 13.303/2016

Os recorrentes sustentam, em síntese, que o acórdão recorrido violou os artigos 44, 98, 1.238 e 1.240 do Código Civil e o artigo 4º da Lei 13.303/2016 ao considerar que os bens pertencentes à CDHU, sociedade de economia mista, são equiparados a bens públicos e, portanto, insuscetíveis de usucapião.

Argumentam que as sociedades de economia mista submetem-se ao regime jurídico de direito privado, nos termos do art. 173, § 1º, inciso II, da Constituição Federal, sendo seus bens particulares e, portanto, passíveis de aquisição por usucapião.

Contudo, o recurso não merece prosperar.

Com efeito, o acórdão recorrido pautou-se na análise da destinação do imóvel objeto da ação, e não apenas na natureza jurídica da entidade proprietária. O Tribunal de origem concluiu que o bem está afetado à prestação de relevante serviço público habitacional, vinculado aos programas habitacionais do governo estadual e regulamentado por lei, com recursos públicos, mediante atribuição de moradia às famílias de baixa renda, o que lhe confere natureza pública em sua vertente funcional.

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça tem se orientado no sentido de que bens pertencentes a sociedades de economia mista, quando afetados à prestação de serviços públicos essenciais, como é o caso da política habitacional, possuem status de bem público, sendo insuscetíveis de usucapião.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA. BEM PÚBLICO POR AFETAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Inexiste ofensa ao art. 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido. 2. O entendimento consolidado no STJ é de que imóveis pertencentes a sociedades de economia mista, afetados à prestação de serviços públicos essenciais, possuem status

de bem público, sendo insuscetíveis de usucapião, conforme Súmula 619 do STJ. 3. Tendo o tribunal de origem concluído que a perícia técnica apresentada demonstrou claramente que a área ocupada pelo agravante está inserida na faixa de segurança de 745 metros, confirmando a ocupação irregular, a alteração desse entendimento demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada pelo enunciado da Súmula n. 7 do STJ. 4. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 2498172 PR 2023 /0370634-9, Relator: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, T4 - QUARTA TURMA, DJe 06/11/2024)

Como se observa, o critério determinante não é apenas a natureza jurídica da entidade (sociedade de economia mista ou empresa pública), mas a afetação do bem à prestação de serviço público essencial.

No caso dos autos, ficou demonstrado que o imóvel está inserido em área objeto de programa habitacional de interesse social, tendo sido a área adquirida pela CDHU junto à FEPASA S/A em 1997 para fins de urbanização do assentamento informal consolidado. Como destacado no acórdão recorrido, o projeto foi objeto de aprovação pelo Executivo Municipal, por meio da Lei nº 3.892/03, transformando a ocupação clandestina em um novo bairro de Sumaré, em cumprimento à Política Habitacional do Governo Estadual.

Ademais, a CDHU requereu o enquadramento do Núcleo denominado "Conjunto Habitacional Sumaré C", onde a gleba está integrada, como Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), nos termos do §2º do art. 30 da Lei Federal nº 13.465/17, o que reforça a natureza pública do bem em questão.

Assim, independentemente da discussão sobre a natureza jurídica da CDHU (empresa pública estadual, como ela se autodenomina, ou sociedade de economia mista, como alegam os recorrentes), o que se tem é que o imóvel objeto da

lide ostenta natureza pública por afetação, estando, portanto, abrangido pela proibição constitucional de usucapião prevista nos artigos 183, § 3º, e 191, parágrafo único, da Constituição Federal.

Para além da questão jurídica acima delineada, verifica-se que a pretensão recursal demandaria necessariamente o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial").

Isso porque o Tribunal de origem, com base nos elementos de prova dos autos, concluiu que: (i) o imóvel está afetado à prestação de serviço público habitacional; (ii) os recorrentes adquiriram o imóvel apenas em 27/12/2011, por meio de "Cessão Onerosa de Direitos Possessórios", não atendendo ao requisito temporal da usucapião extraordinária; e (iii) o documento de cessão reconhece expressamente a propriedade da CDHU, o que caracteriza mera detenção e não posse com animus domini.

Tais conclusões não podem ser revisadas em sede de recurso especial sem o revolvimento do acervo fático-probatório, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Como destacado no precedente acima citado, a aferição da afetação do bem à prestação de serviço público e da regularidade ou não da ocupação depende de elementos fáticos, cuja revisão é vedada no âmbito do recurso especial.

III. Da divergência jurisprudencial

No tocante à alegação de divergência jurisprudencial com os julgados do STJ (REsp 643.357/MG, REsp 120.702/DF e REsp 37906-7/ES), observo que os recorrentes não realizaram o devido cotejo analítico, nos termos exigidos pelo art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Além disso, os precedentes invocados não contemplam a questão central do caso concreto: a afetação do bem à prestação de serviço público habitacional. Ao contrário, a jurisprudência mais recente desta Corte tem se orientado no sentido de que "imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, como está afetado à prestação de um serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível (insuscetível de usucapião)" (REsp 1.448.026/PE, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma).

Assim, o acórdão recorrido encontra-se em conformidade com a jurisprudência atual deste Superior Tribunal, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

IV. Da necessidade de recurso extraordinário

Por fim, observo que o acórdão recorrido baseou-se também em fundamento constitucional (arts. 183, § 3º, e 191, parágrafo único, da CF/88), o que, nos termos da Súmula n. 126 do STJ, impediria o conhecimento do recurso especial sem a interposição simultânea de recurso extraordinário.

V. Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Deixo de condenar em honorários recursais em razão da ausência de fixação da verba na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.961.268 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0300547-5

Número de Origem:
10007424920178260604

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CIRO MOACIR DOS SANTOS BEZERRA

RECORRENTE : GISELE JENSEN BEZERRA

ADVOGADO : VICTOR LUIZ FERNANDEZ FIGUEIREDO - SP326377

RECORRIDO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU

ADVOGADO : VÍTOR CUSTÓDIO TAVARES GOMES - SP100151

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026