



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2509362 - SP (2023/0399204-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : RODRIGO XAVIER DO NASCIMENTO
AGRAVANTE : THALITA XAVIER DE NOVAIS MOREIRA
ADVOGADOS : FABIO DE ASSIS SILVA BOTELHO - SP287470
HELIANDRO SANTOS DE LIMA - SP272450
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114
EDISON BALDI JUNIOR - SP206673
INTERES. : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. IMÓVEL VINCULADO AO SFH. SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO SOBRE O PARTICULAR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM ENTENDIMENTO DO STJ (SÚMULA 83/STJ). AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. O entendimento desta Corte é de que "*O imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível. Precedentes*" (REsp 1.874.632/AL, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 25/11/2021, DJe de 29/11/2021).

3. Agravo interno desprovido.

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 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 24 de junho de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2509362 - SP (2023/0399204-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : RODRIGO XAVIER DO NASCIMENTO
AGRAVANTE : THALITA XAVIER DE NOVAIS MOREIRA
ADVOGADOS : FABIO DE ASSIS SILVA BOTELHO - SP287470
HELIANDRO SANTOS DE LIMA - SP272450
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114
EDISON BALDI JUNIOR - SP206673
INTERES. : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. IMÓVEL VINCULADO AO SFH. SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO SOBRE O PARTICULAR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM ENTENDIMENTO DO STJ (SÚMULA 83/STJ). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. O entendimento desta Corte é de que "*O imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível. Precedentes*" (REsp 1.874.632/AL, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 25/11/2021, DJe de 29/11/2021).

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RODRIGO XAVIER DO NASCIMENTO e THALITA XAVIER DE NOVAIS MOREIRA contra decisão proferida por esta Relatoria (e-STJ, fls. 850-855), que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Nas razões do agravo interno (e-STJ, fls. 859-877), os agravantes aduzem que houve violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015; e que não há incidência da Súmula 83/STJ no presente caso, porquanto há somente discussão de direito material e processual. Aduzem que ajuizaram ação de usucapião especial de imóvel urbano e que demonstraram preencher *in totum* os requisitos comuns necessários para a outorga da usucapião, uma vez que exercem posse direta

e contínua do imóvel, de forma mansa e pacífica. Afirmam que o fato de o dinheiro ser emprestado sob as regras do SFH não transforma o imóvel em verba pública. Repisam os argumentos do recurso especial.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 859-877).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar, porquanto não foram apresentados argumentos aptos a modificar a decisão vergastada.

Conforme consignado na decisão agravada, não se vislumbra a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Salienta-se, ademais, que esta Corte é pacífica no sentido de que não há omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando se resolve a controvérsia de maneira sólida e fundamentada e apenas se deixa de adotar a tese do embargante.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. EXERCÍCIO ABUSIVO DO DIREITO DE IMPRENSA. INEXISTÊNCIA. DEVER DE VERACIDADE. OBSERVÂNCIA. DANOS MORAIS. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de indenização por danos morais.

2. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/2015.

4. O direito à liberdade de imprensa não é absoluto, devendo sempre ser alicerçado na ética e na boa-fé, sob pena de caracterizar-se abusivo.

5. A jurisprudência desta Corte Superior é consolidada no sentido de que a atividade da imprensa deve pautar-se em três pilares, quais sejam: (i) dever de veracidade, (ii) dever de pertinência e (iii) dever geral de cuidado. Se esses deveres não forem observados e disso resultar ofensa a direito da personalidade da pessoa objeto da comunicação, surgirá para o ofendido o direito de ser reparado.

6. Na hipótese dos autos, a Corte a quo, soberana no exame do acervo fático-probatório, constatou que a jornalista não propagou informações falsas acerca do recorrente, mas apenas veiculou dados extraídos de fatos que públicos e matérias jornalísticas amplamente difundidas à época.

7. Assim, o aresto impugnado está em harmonia com a jurisprudência desta

Corte Superior acerca da matéria.

8. Ademais, a alteração da conclusão alcançada pelo Tribunal local demandaria o incurso em matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial pelo óbice da Súmula 7 do STJ.

9. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.090.707/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 19/10/2022)

O eg. Tribunal de Justiça decidiu que, em razão de o imóvel objeto da lide ser vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), não seria possível a sua aquisição por usucapião, como se depreende do seguinte trecho do acórdão (e-STJ, fls. 645-648):

Para que seja declarada a aquisição da propriedade pela usucapião, é necessário o atendimento a requisitos de três ordens: 1) pessoal (quem estará sujeito aos prazos da prescrição aquisitiva), ao que se aplicam os arts. 197 e 198, do CC, segundo os quais não corre a prescrição entre cônjuges, na constância da sociedade conjugal, entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar, entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela, contra os incapazes, contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios, e contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.; 2) real (quais bens poderão ser usucapidos), merecendo destaque a previsão contida nos arts. 183, §3º e 191, parágrafo único, da Constituição, e art. 192, do CC, que vedam a usucapião de bens públicos, além da Súmula 340, do STF, segundo a qual “desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”; 3) formais (requisitos essencialmente vinculados à posse do bem).

No que diz respeito à vedação de usucapião de bens públicos, importa assinalar, em relação às sociedades de economia mista e empresas públicas, que quando explorarem atividade econômica, estarão submetidas ao regime próprio das empresas privadas, hipótese em que seus bens estarão sujeitos à usucapião. O mesmo não ocorrerá, contudo, quando esses bens estiverem afetados a uma destinação pública, caso em que passarão a ostentar natureza de bem público, tornando-se, portanto, imprescritíveis. Nesse sentido, trago à colação os seguintes julgados:

(...)

No que concerne especificamente aos requisitos formais, existem três deles que são comuns a todas as modalidades de usucapião: 1) tempo, que pode variar conforme a modalidade de usucapião de que se trate; 2) posse mansa e pacífica, ou seja, sem os vícios da violência, clandestinidade, ou precariedade; 3) “animus domini”, correspondente à atuação do possuidor em relação ao bem, como se dono fosse.

Outros requisitos são ainda exigidos para modalidades específicas, como o justo título e a boa-fé, para a usucapião ordinária; a posse para fins de moradia, na usucapião urbana (comum ou familiar), ou a posse para fins de trabalho, na usucapião rural.

Tratando-se, o caso dos atos, de pretensão voltada ao reconhecimento de usucapião especial urbana, dispõe o art. 183, da Constituição, que “aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta 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”. O §2º, do mesmo art. 183, veda ainda o reconhecimento desse direito ao mesmo possuidor mais de uma vez. Essa modalidade de aquisição originária da propriedade encontra previsão idêntica nos arts. 1240, do CC, e 9º, da Lei nº.10.257/2001 (Estatuto

da Cidade), que regulamentou os arts. 182 e 183 da Constituição Federal.

Extraí-se, dos dispositivos mencionados, os seguintes requisitos para a declaração da aquisição originária: 1) imóvel urbano com área de até 250 m²; 2) posse mansa e pacífica, sem oposição; 3) lapso temporal quinquenal; 4) animus domini; 5) utilização do imóvel para fins de moradia; 6) ausência de propriedade de outro imóvel, urbano ou rural; 7) não ter usucapido de forma especial anteriormente.

No presente feito, pretende a parte autora o reconhecimento da aquisição originária da propriedade do imóvel consistente no apartamento 11-A, do Condomínio Cabreúvas II, situado na Rua Félix Capella, nº 73, Itaquera, município de São Paulo/SP, matriculado junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº147.155. Conforme relatado na inicial, os autores ingressaram no imóvel usucapiendo em julho de 2009, diante da informação de que o mesmo teria sido abandonado pelos antigos proprietários, tendo realizado inúmeros reparos a fim de torná-lo habitável, inclusive assumindo o pagamento das despesas inerentes, como água, luz, condomínio e IPTU. Sustentam que, desde então, exercem a posse mansa e pacífica do bem, fazendo dele a residência de sua família.

Dito isso, observo que o bem usucapiendo se caracteriza como imóvel urbano, com área útil de 51,55m², ou seja, abaixo do limite legal de 250m², sendo utilizado pelos autores como residência familiar por período superior a 5 anos. Falta, contudo, à parte autora, a posse "ad usucapionem" necessária para que a aquisição originária se consuma.

Isso porque o imóvel em questão deve ser considerado bem público, uma vez que destinado à consecução de política pública de estímulo à moradia, em especial à população de baixa renda, ainda que operacionalizado por empresa pública, sendo, portanto, imprescritível, ou seja, insuscetível de ser adquirido por usucapião, conforme texto expresso do art. 183, §3º, da Constituição Federal. Nesses casos, não há sequer se falar em posse, mas apenas detenção do bem. Como os próprios autores reconhecem, o imóvel havia sido adquirido anteriormente por terceiros, mediante financiamento segundo regras do Sistema Financeiro da Habitação, sendo retomado pela instituição financeira, ora apelada, em razão do inadimplemento dos mutuários originários.

(...)

Ademais, a Lei nº. 5.741/1971, que dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, veda, em seu art. 9º, a ocupação irregular de imóvel vinculado ao SFH.

Ainda que assim não fosse, o documento id nº. 134297792, pág. 69, concernente a oferta de preferência de compra do bem, feita pela Caixa, já deixava clara, antes ainda do transcurso do prazo definido para a prescrição aquisitiva, a condição de meros ocupantes de imóvel ostentada pelos autores. Registre-se, por fim, a ausência de provas quanto à inexistência de outras propriedades em nome dos autores, requisito igualmente imprescindível para que se admita a aquisição da propriedade pela via da usucapião especial urbana." (sem grifo no original)

Reitera-se que o entendimento da Corte de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que "não é possível adquirir, por usucapião, imóveis vinculados ao SFH, em virtude do caráter público dos serviços prestado pela Caixa Econômica Federal na implementação da política nacional de habitação" (AgInt no REsp 1.700.681/AL, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/9/2019, DJe de 4/10/2019).

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO DE BEM PÚBLICO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. COLISÃO DE PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS. DIREITO À MORADIA E SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO SOBRE O PARTICULAR. IMÓVEL ABANDONADO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. IMPOSSIBILIDADE.

1- Recurso especial interposto em 12/7/2019 e concluso ao gabinete em 19/8/2020.

2- Na origem, cuida-se de embargos de terceiro, opostos pelos ora recorrentes, por meio do qual pretendem a manutenção na posse do imóvel público objeto da lide, ao argumento de ocorrência de usucapião.

3- O propósito recursal consiste em dizer se seria possível reconhecer a prescrição aquisitiva de imóveis financiados pelo SFH, quando ocorre o abandono da construção pela CEF.

4- Regra geral, doutrina e jurisprudência, seguindo o disposto no parágrafo 3º do art. 183 e no parágrafo único do art. 191 da Constituição Federal de 1988, bem como no art. 102 do Código Civil e no enunciado da Súmula nº 340 do Supremo Tribunal Federal, entendem pela absoluta impossibilidade de usucapião de bens públicos.

5- O imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível. Precedentes.

6- Na eventual colisão de direitos fundamentais, como o de moradia e o da supremacia do interesse público, deve prevalecer, em regra, este último, norteador do sistema jurídico brasileiro, porquanto a prevalência dos direitos da coletividade sobre os interesses particulares é pressuposto lógico de qualquer ordem social estável.

7- Mesmo o eventual abandono de imóvel público não possui o condão de alterar a natureza jurídica que o permeia, pois não é possível confundir a usucapião de bem público com a responsabilidade da Administração pelo abandono de bem público. Com efeito, regra geral, o bem público é indisponível.

8- Na hipótese dos autos, é possível depreender que o imóvel foi adquirido com recursos públicos pertencentes ao Sistema Financeiro Habitacional, com capital 100% (cem por cento) público, destinado à resolução do problema habitacional no país, não sendo admitida, portanto, a prescrição aquisitiva.

9- Eventual inércia dos gestores públicos, ao longo do tempo, não pode servir de justificativa para perpetuar a ocupação ilícita de área pública, sob pena de se cancelar ilegais situações de invasão de terras.

10- Não se pode olvidar, ainda, que os imóveis públicos, mesmo desocupados, possuem finalidade específica (atender a eventuais necessidades da Administração Pública) ou genérica (realizar o planejamento urbano ou a reforma agrária). Significa dizer que, aceitar a usucapião de imóveis públicos, com fundamento na dignidade humana do usucapiente, é esquecer-se da dignidade dos destinatários da reforma agrária, do planejamento urbano ou de eventuais beneficiários da utilização do imóvel, segundo as necessidades da Administração Pública.

11- Recurso especial não provido."

(REsp n. 1.874.632/AL, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 25/11/2021, DJe de 29/11/2021 - sem grifo no original).

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/1973. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA N. 284 DO STF. USUCAPIÃO. IMÓVEL VINCULADO AO SFH. REEXAME DO CONJUNTO

FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação do recurso especial que alega violação do art. 535 do CPC/1973, mas não demonstra, clara e objetivamente, qual o ponto omissivo, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido que não teria sido sanado no julgamento dos embargos de declaração.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

3. No caso concreto, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo-se a pretensão de declarar a usucapião do imóvel litigioso, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

4. Segundo a jurisprudência do STJ, "não é possível adquirir, por usucapião, imóveis vinculados ao SFH, em virtude do caráter público dos serviços prestado pela Caixa Econômica Federal na implementação da política nacional de habitação" (AgInt no REsp n. 1.700.681/AL, Relator Ministro RICARDO VILLAS BOAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/9/2019, DJe 4/10/2019). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 1.171.235/RJ, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 11/5/2021 - sem grifo no original).

Dessa forma, é imperiosa a aplicação da Súmula 83/STJ à hipótese vertente, que incide tanto pela alínea "c" quanto pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Com essas considerações, conclui-se que o recurso não merece prosperar.

Diante do exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.509.362 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0399204-1

Número de Origem:

00155635720144036100 155635720144036100

Sessão Virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RODRIGO XAVIER DO NASCIMENTO
AGRAVANTE : THALITA XAVIER DE NOVAIS MOREIRA
ADVOGADOS : FABIO DE ASSIS SILVA BOTELHO - SP287470
 HELIANDRO SANTOS DE LIMA - SP272450
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114
 EDISON BALDI JUNIOR - SP206673
INTERES. : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO
 ESPECIAL (CONSTITUCIONAL)

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RODRIGO XAVIER DO NASCIMENTO
AGRAVANTE : THALITA XAVIER DE NOVAIS MOREIRA
ADVOGADOS : FABIO DE ASSIS SILVA BOTELHO - SP287470
 HELIANDRO SANTOS DE LIMA - SP272450
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

INTERES. EDISON BALDI JUNIOR - SP206673
: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 24 de junho de 2024