

## Não cabe usucapião de imóvel do Sistema Financeiro de Habitação

Os imóveis vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), por sua ligação com a prestação de serviço público, não estão sujeitos a usucapião. Esse foi o entendimento firmado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao negar Recurso Especial. Tal interpretação é pacífica na jurisprudência do [STJ](#) e de tribunais federais (veja [aqui](#) e [aqui](#)).

De acordo com o processo, a recorrente, em 1994, celebrou contrato particular de compra e venda de imóvel (contrato de gaveta), cuja propriedade, à época, estava registrada em favor da Caixa Econômica Federal, que adjudicou o bem em virtude do inadimplemento em contrato mútuo firmado pelo SFH.

A recorrente alegou que, por se tratar de bem de natureza privada, sobre o qual exerceu a posse por mais de 15 anos, deveria ser reconhecida a sua aquisição originária por usucapião. Para ela, como a Caixa é uma empresa pública e, portanto, pessoa jurídica de direito privado, os bens pertencentes a ela são particulares e, por isso, podem ser adquiridos por prescrição aquisitiva.

### Imóvel público

A relatora no STJ, ministra Nancy Andrighi, negou o pedido. Segundo ela, também deve receber o tratamento de bem público aquele cujo titular é pessoa jurídica de direito privado prestadora de serviço público, quando o bem estiver vinculado à prestação desse serviço.

Especificamente em relação à Caixa, Nancy Andrighi destacou o fato de a instituição operar no setor habitacional, com o objetivo de facilitar e promover a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população.

“Não obstante se trate de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, a Caixa, 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](#)”, disse a ministra.

Para a 3ª Turma, imóvel vinculado ao SFH deve ser tratado como bem público, sendo, por isso, impassível de usucapião.

### Jurisprudência do STJ

Com relação a usucapião, a 3ª Turma do STJ [entende](#) que o tempo para ter direito à propriedade de um imóvel em uma ação de usucapião começa a contar a partir da primeira posse. Dessa maneira, o possessor pode somar ao seu tempo de posse o período anterior em que outros posseiros permaneceram no imóvel.

No entanto, a mesma seção já [decidiu](#) que, em ação de usucapião, o atual possuidor não pode somar o tempo de seu antecessor que não tinha a intenção de obter o domínio do imóvel (*animus domini*), conforme o que dispõe o artigo 552 do [Código Civil de 1916](#).

Além disso, a 3ª Turma [avalia](#) que a hipoteca de imóvel não inviabiliza pedido de usucapião extraordinário feito por terceiro. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a íntegra da decisão.

**REsp 1.448.026**

**Date Created**

13/12/2016