



Bem público, imóvel do SFH não pode ser objeto de usucapião

Imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) não pode ser alvo de usucapião, pois deve ser tratado como bem público insuscetível a esse tipo posse. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que negou provimento a recurso especial interposto por um casal que reivindicava usucapião sobre imóvel que teve construção financiada pela Caixa Econômica Federal.

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, explicou que o estatuto da Caixa prevê como um dos seus objetivos atuar como principal órgão de execução da política habitacional e de saneamento do governo federal.

“A doutrina especializada, atenta à destinação dada aos bens, considera também bem público aquele cujo titular é pessoa jurídica de direito privado prestadora de serviço público, quando o bem estiver vinculado à prestação desse serviço público”, disse.

O casal, que ocupa o imóvel desde 2001, alegou que os bens da Caixa são privados e podem ser objeto de usucapião. Argumentou que a ocupação do imóvel deu-se pelo fato de ter sido abandonado pela construtora e pelo banco. Sustentou também que atualmente o imóvel encontra-se regularizado perante órgãos públicos, havendo, inclusive, o pagamento de energia elétrica e água pelos ocupantes.

Bens públicos

O conjunto habitacional em que o casal reside teve sua construção financiada pela CEF em 1989, em Maceió. A empresa responsável pela venda dos imóveis não conseguiu alienar todos os apartamentos e, a partir de 1997, as unidades passaram a ser ocupadas por famílias de baixa renda. A CEF requer a penhora dos imóveis não comercializados em que possui a garantia hipotecária, visto que a empresa de vendas não quitou o débito.

De acordo com a sentença, confirmada pelo Tribunal de Justiça de Alagoas, o banco comprovou que os imóveis foram financiados por meio do SFH, cujos recursos advêm do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) ou do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), qualificando-se como bens públicos.

A ministra salientou que o SFH compõe a política nacional de habitação e planejamento territorial, cujo o intuito é facilitar a aquisição de moradia, especialmente pelas classes de menor renda.

“Ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, a Caixa, embora possua personalidade jurídica de direito privado, explora serviço público regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64”, afirmou. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.631.446

Date Created

08/02/2018