

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.026 - PE (2014/0081994-7)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : ANA LUCIA GOMES BARBOSA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO LUIZ GAMA E SILVA - PE029680  
RAFAEL ANTÔNIO CAVALCANTI - PE029684  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : VITOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411  
**RECORRIDO** : EVANDRO DE SOUSA PASSOS  
**ADVOGADO** : FLAVIA DOS SANTOS PEREIRA E OUTRO(S) - PE000807B  
**RECORRIDO** : MARLENE DA SILVA  
**RECORRIDO** : ZELIA PEREIRA DA CONCEICAO  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO  
**RECORRIDO** : LUIZ AUGUSTO SANTIAGO DE ALENCAR BARROS FILHO  
**RECORRIDO** : VANIA ANDREA FERREIRA MAXIMINIANO  
**RECORRIDO** : VERONICE DA SILVA MALTA  
**RECORRIDO** : EVELLYN EMANUELLA SOUZA DA SILVA  
**RECORRIDO** : RICARDO SOARES DA SILVA  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

**EMENTA**

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 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

# *Superior Tribunal de Justiça*

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.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de novembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.026 - PE (2014/0081994-7)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : ANA LUCIA GOMES BARBOSA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO LUIZ GAMA E SILVA - PE029680  
RAFAEL ANTÔNIO CAVALCANTI - PE029684  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : VITOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411  
**RECORRIDO** : EVANDRO DE SOUSA PASSOS  
**ADVOGADO** : FLAVIA DOS SANTOS PEREIRA E OUTRO(S) - PE000807B  
**RECORRIDO** : MARLENE DA SILVA  
**RECORRIDO** : ZELIA PEREIRA DA CONCEICAO  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO  
**RECORRIDO** : LUIZ AUGUSTO SANTIAGO DE ALENCAR BARROS FILHO  
**RECORRIDO** : VANIA ANDREA FERREIRA MAXIMINIANO  
**RECORRIDO** : VERONICE DA SILVA MALTA  
**RECORRIDO** : EVELLYN EMANUELLA SOUZA DA SILVA  
**RECORRIDO** : RICARDO SOARES DA SILVA  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

**RELATÓRIO**

**O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):**

Cuida-se de recurso especial interposto por ANA LUCIA GOMES BARBOSA, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TRF/5ª Região.

**Ação:** de usucapião especial urbana, ajuizada por ANA LUCIA GOMES BARBOSA, em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, de MARLENE DA SILVA, de ZÉLIA PEREIRA DA CONCEIÇÃO, dos confinantes proprietários do imóvel e dos eventuais interessados.

**Sentença:** o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.

**Acórdão:** o TRF/5ª Região negou provimento à apelação interposta pela recorrente. O acórdão está assim ementado:

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL CONTRATO DE GAVETA. ADJUDICAÇÃO. USUCAPIÃO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO.

# *Superior Tribunal de Justiça*

I. Apelação de sentença que julgou improcedente pedido de aquisição de imóvel por usucapião, ora em razão da autora não obter êxito em comprovar sua boa-fé e, também, por não haver a posse mansa e pacífica alcançado o interstício de quinze anos, ora por se tratar de bem imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação.

II. Tratando-se a questão de direito real e havendo provas suficientes para a solução da lide a oitiva de testemunhas não seria capaz de contraditar as provas documentais constantes dos autos.

III. No tocante à alegação de que o preço do imóvel era inferior ao definido como essencial à validade dos negócios jurídicos, conforme estabelecido no art. 108 do Código Civil, não pode prosperar, porquanto o fato do imóvel não precisar ser escriturado não garante ao seu possuidor de que possa infirmar escrituração pública em nome de outro, visto que o referido imóvel estava devidamente registrado em cartório de imóvel, com restrição fiduciária.

IV. O domínio do imóvel registrado em cartório não está sujeito a perecimento ante a contrato de compra e venda particular, denominado contrato de gaveta.

V. Os imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, independentemente de serem adquiridos irregularmente por terceiro, não são suscetíveis de usucapião, em razão de sua natureza social e, sobretudo, por serem financiados com recursos públicos e provenientes do FGTS, fundo angariado da economia dos trabalhadores nacionais. (AC 504304, Rel. Des. Fed. Francisco Wildo, DJE em 07/04/2011).

VI. Improvimento da apelação.

**Recurso especial:** alega-se ofensa ao art. 9º da Lei 10.257/01 e aos arts. 1.238 e 1.242 do CC/02.

Sustenta a recorrente que, em sendo a Caixa Econômica Federal uma empresa pública e, portanto, pessoa jurídica de direito privado, os bens pertencentes a ela são particulares – e não públicos, como afirmado no acórdão recorrido – e, por isso, podem ser adquiridos por usucapião. Afirma, ademais, estarem preenchidos os requisitos legais da usucapião – especial urbana, ordinária ou extraordinária – para a aquisição originária da propriedade.

**Juízo prévio de admissibilidade:** o recurso foi admitido pelo Tribunal de origem (fls. 394/395, e-STJ).

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.026 - PE (2014/0081994-7)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : ANA LUCIA GOMES BARBOSA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO LUIZ GAMA E SILVA - PE029680  
RAFAEL ANTÔNIO CAVALCANTI - PE029684  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : VITOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411  
**RECORRIDO** : EVANDRO DE SOUSA PASSOS  
**ADVOGADO** : FLAVIA DOS SANTOS PEREIRA E OUTRO(S) - PE000807B  
**RECORRIDO** : MARLENE DA SILVA  
**RECORRIDO** : ZELIA PEREIRA DA CONCEICAO  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO  
**RECORRIDO** : LUIZ AUGUSTO SANTIAGO DE ALENCAR BARROS FILHO  
**RECORRIDO** : VANIA ANDREA FERREIRA MAXIMINIANO  
**RECORRIDO** : VERONICE DA SILVA MALTA  
**RECORRIDO** : EVELLYN EMANUELLA SOUZA DA SILVA  
**RECORRIDO** : RICARDO SOARES DA SILVA  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

**VOTO**

**O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):**

Cinge-se a controvérsia a decidir sobre a possibilidade de aquisição por usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação e de titularidade da Caixa Econômica Federal.

**1. Da possibilidade de usucapião de imóvel vinculado ao SFH (violação do art. 9º da Lei 10.257/01 e dos arts. 1.238 e 1.242 do CC/02)**

Consta do acórdão que a recorrente, em 1994, celebrou com Zélia Pereira da Conceição 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 de mútuo firmado pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

Nesse contexto, a recorrente pretende a aquisição originária da

# *Superior Tribunal de Justiça*

propriedade do imóvel de 200 m<sup>2</sup> por usucapião, alegando se tratar de bem de natureza privada, sobre o qual exerce a posse mansa e pacífica por mais de 15 (quinze) anos, com justo título e boa-fé, além de ter estabelecido no local sua moradia com a família e realizado benfeitorias.

No que tange à sua natureza, segundo o art. 98 do CC/02, são bens públicos aqueles pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno, e particulares, por exclusão, todos os demais.

A despeito da literalidade do dispositivo legal, 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. (Cunha Júnior, Dirley. Curso de Direito Administrativo. 14<sup>a</sup> ed. Salvador: JusPodivm, 2015. p. 391. O autor cita, ainda, Celso Antônio Bandeira de Mello, Diógenes Gasparini e Hely Lopes Meirelles).

Na linha dessa interpretação, aliás, o Plenário do Supremo Tribunal Federal, ao julgar o RE 225.011/MG, estendeu à Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos os privilégios conferidos à Fazenda Pública, dentre eles o da impenhorabilidade de seus bens, rendas e serviços. Na ocasião, consignou o Eminentíssimo Relator que “não se aplicam às empresas públicas, às sociedades de economia mista e a outras entidades estatais ou paraestatais que explorem serviços públicos a restrição contida no artigo 173, § 1º, da Constituição Federal, isto é, a submissão ao regime jurídico próprio das empresas privadas” (RE 225.011, Tribunal Pleno, julgado em 16/11/2000, DJ de 19/12/2002).

Igualmente, a Segunda Turma do STJ, no julgamento de recurso envolvendo a Infraero, decidiu que “os bens de empresa pública afetados à sua finalidade não podem ser utilizados senão dentro das regras de Direito Público” (REsp 41.549/ES, Segunda Turma, julgado em 22/02/2000, DJ de 17/04/2000).

Especificamente quanto à Caixa Econômica Federal, o Decreto-Lei

759/69, que autorizou sua instituição, estabelece como uma de suas finalidades a de “operar no setor habitacional, como **sociedade de crédito imobiliário e principal agente do Banco Nacional de Habitação, com o objetivo de facilitar e promover a aquisição de sua casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população**” (art. 2º, alínea “c”).

Inclusive, o Estatuto da instituição financeira prevê dentre os objetivos: “atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e saneamento e como **principal órgão de execução da política habitacional** e de saneamento do Governo federal, e **operar como sociedade de crédito imobiliário para promover o acesso à moradia, especialmente para a população de menor renda**” (art. 5º, XII, do Anexo aprovado pela Lei 7.973/2013).

Daí porque a Caixa Econômica Federal é referida na Lei 4.380/64 – que trata dos contratos imobiliários de interesse social – como um dos agentes intermediadores da intervenção do Governo Federal no setor habitacional (art. 2º, III), integrando o Sistema Financeiro de Habitação (art. 8º, III).

O Sistema Financeiro de Habitação, 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” (arts. 1º e 8º, *caput*), de modo a concretizar o direito fundamental à moradia.

Sob essa ótica, 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.

Logo, o imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem

# Superior Tribunal de Justiça

público, sendo, pois, imprescritível.

No particular, a sentença, confirmada na íntegra em 2º grau, registra que “o imóvel adquirido pela autora em 1994 encontrava-se vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação” (fl. 197, e-STJ), não estando, por isso, sujeito à usucapião.

Ademais, está consignado que não foram preenchidos os requisitos exigidos por lei para que se declare a usucapião, seja a especial urbana, a ordinária ou a extraordinária:

Em contraponto à afirmação da autora de que reside no imóvel objeto da ação "desde o ano de 1994", a certidão vintenária de fl. 34 noticia que o mesmo foi adquirido pela CAIXA por meio de adjudicação feita em face da ré MARLENE DA SILVA, em 16 de outubro de 1996, em decorrência de inadimplemento do contrato de financiamento habitacional nº 408120000438-5, conforme documento de fl. 82. Via de consequência, **resta patentado que o imóvel adquirido pela autora em 1994 encontrava-se vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação.**

Ademais, importa notar que a CAIXA dirigiu diversas correspondências ao endereço do imóvel, informando tratar-se de bem passível de futura alienação em Concorrência Pública, assegurando ao ocupante a preferência na aquisição, conforme documentos de fíls. 68/73, o que é suficiente para afastar a alegada boa-fé da parte autora e o direito à usucapião especial urbana, diante da ausência de um dos requisitos contidos no artigo 9º, da Lei 10.257/2011.

Por igual razão, **não pode ser reconhecida a usucapião ordinária prevista no artigo 1.242, do Código Civil, uma vez afastada a boa-fé do autor na espécie, uma vez ciente de que o mesmo tinha sido financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação**, através de contrato inadimplido pela antiga mutuaría (Marlene da Silva), conforme fazem prova a certidão vintenária de fls. 34 e cópia das notificações extrajudiciais de fls. 69/75.

Em relação à **usucapião extraordinária**, que prescinde do justo título ou boa-fé, a teor do artigo 1238, do Código Civil, também não houve o cumprimento do requisito objetivo pelo autor para fazer jus ao seu reconhecimento, qual seja, o fator tempo, porque não decorrido o prazo de 15 (quinze) anos sem oposição ou interrupção do real proprietário. Explico: **considerando a posse alegada na inicial desde 1994 até os dias atuais, houve a sua interrupção pela adjudicação extrajudicial promovida pela CEF em outubro de 1996 (conforme certidão de fíls. 34), seguida de oposição através da notícia de alienação extrajudicial do imóvel (fls. 68/73), nos idos de 2010, e, por fim, nova interrupção, pela venda do imóvel ao réu Evandro de Sousa Passos, esta ocorrida em 13 de junho de 2011, de modo a não reunir os necessários 15 (quinze) anos de posse**



**mansa e pacífica.** (fls. 197/198, e-STJ – sem grifos no original)

E alterar o decidido pelo TJ/PE, nesse ponto, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

Assim, por qualquer ângulo que se analise a controvérsia, não há como reconhecer a aquisição originária da propriedade pela recorrente.

## **2. Da divergência jurisprudencial**

Entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Forte nessas razões, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial, e, nessa parte, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2014/0081994-7

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.448.026 / PE**

Números Origem: 00006119320114058308 547375 6119320114058308

PAUTA: 17/11/2016

JULGADO: 17/11/2016

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ANA LUCIA GOMES BARBOSA  
ADVOGADOS : LEONARDO LUIZ GAMA E SILVA - PE029680  
RAFAEL ANTÔNIO CAVALCANTI - PE029684  
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADO : VITOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411  
RECORRIDO : EVANDRO DE SOUSA PASSOS  
ADVOGADO : FLAVIA DOS SANTOS PEREIRA E OUTRO(S) - PE000807B  
RECORRIDO : MARLENE DA SILVA  
RECORRIDO : ZELIA PEREIRA DA CONCEICAO  
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO  
RECORRIDO : LUIZ AUGUSTO SANTIAGO DE ALENCAR BARROS FILHO  
RECORRIDO : VANIA ANDREA FERREIRA MAXIMINIANO  
RECORRIDO : VERONICE DA SILVA MALTA  
RECORRIDO : EVELLYN EMANUELLA SOUZA DA SILVA  
RECORRIDO : RICARDO SOARES DA SILVA  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Especial Coletiva

**CERTIDÃO**

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.