



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2019.0000465263

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0215657-71.2009.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED] (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Por maioria deram provimento ao recurso, vencido o relator sorteado, que declarará. Acórdão com o 2º juiz. Observado o disposto no art. 942 do NCPC., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RÔMOLO RUSSO (Presidente sem voto), LUIS MARIO GALBETTI, vencedor, MIGUEL BRANDI, vencido, MARY GRÜN, MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 12 de junho de 2019.

LUÍS MÁRIO GALBETTI
RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 22.377

Apelação nº: 0215657-71.2009.8.26.0005

Apelante: [REDACTED]

Apelados: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

Juíza de 1ª Instância: Michel Chakur Farah

Relator: Desembargador Miguel Brandi

Apelação – Reintegração de posse ajuizada pela CDHU – Pedido de usucapião em sede de contestação – Somente não são passíveis de usucapião, os bens públicos, a teor do art. 183, § 3º, da Constituição Federal e do art. 102 do Código Civil – As sociedades de economia mista se submetem ao regime de direito privado – Sentença reformada – Recurso provido para admitir a aquisição da propriedade pela usucapião.

1. Adoto o relatório lançado nos autos:

“Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 402/405, que julgou procedente a ação ajuizada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU e improcedente a reconvenção ajuizada por [REDACTED], ocupante, para declarar a rescisão do contrato celebrado com os correqueridos [REDACTED] e [REDACTED] mutuários originários, e determinar a reintegração da demandante na posse do imóvel objeto da lide. Foi determinada,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ainda, a compensação dos valores pagos pelo bem com os devidos pelo seu uso, encargos, eventuais benfeitorias, taxas e impostos.

Os requeridos foram condenado a arcar com as custas processuais e com os honorários advocatícios de sucumbência fixados em R\$1.000,00, observados os benefícios da justiça gratuita deferidos.

Inconformada apela [REDACTED] (fls. 408/417), arguindo a aquisição da propriedade do imóvel pela usucapião especial urbana, uma vez que se encontra desde 1994, em sua posse mansa, pacífica e ininterrupta, com “animus domini”, após adquiri-lo dos mutuários demandados, destinando-o à sua moradia e à de sua família.

Assevera que o termo de ocupação provisória com opção de compra, vinculativo dos mutuários originários, [REDACTED] e [REDACTED], foi rescindido de pleno direito, por previsão contratual resolutiva expressa nele contida em decorrência do inadimplemento destes, iniciando a partir de então a posse originária da apelante, desvinculada de qualquer negócio celebrado entre aqueles e a CDHU.

Aduz, ainda, que o imóvel não pode ser identificado como bem público, seja à luz do arts. 98 do CC, porquanto a CDHU não é pessoa jurídica de direito público interno, seja à luz do art. 99 do CC, uma vez que a edificação não se enquadra nas hipóteses



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

elencadas em seus incisos. Argumenta que, mesmo que se o considere como bem público, a usucapião especial urbana, ora suscitada, está prevista no capítulo da “Política Urbana” da Constituição de 1988 e, portanto, visa à mesma missão estatutária da CDHU, não havendo motivo para se negar o direito à moradia à pessoa de baixa renda, que ambas buscam atender.

Suscita, nessa esteira, a regra da vedação de retrocesso, vez que a retirada da apelante e de sua família do imóvel consiste em retroceder a situação que viola direito fundamental social. Argui a utilização da regra de ponderação entre o direito fundamental à moradia e a vedação a usucapião de bem público, sublinhando que deve prevalecer a primeira, principalmente considerando que o titular é pessoa de baixa renda.

Traz, ainda, o argumento de que estaria prescrito o direito da autora de requerer a rescisão do contrato em razão de seu exercício surpreendente e inesperado, após tanto tempo de inadimplemento pelos mutuários, tornando excessivamente onerosa a obrigação para a apelante, em desrespeito à boa-fé objetiva e ao princípio da mitigação do prejuízo pelo próprio credor. Pede, nessa linha, a declaração de nulidade da cláusula contratual que prevê a perda das parcelas pagas em caso de rescisão motivada por inadimplemento e a condenação da CDHU a devolver a integralidade dos valores pagos. Pleiteia a designação de audiência de conciliação, em Segunda



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Instância, e, caso não determinada, a reforma integral da sentença para reconhecer à apelante a usucapião do imóvel e, subsidiariamente, a inexistência do direito de ação da CDHU, pela violação do princípio da boa-fé objetiva.

Recurso respondido (fls. 421/432).

É o relatório.

2. Pelo voto do desembargador relator, seria desprovido o recurso da autora para manter o juízo de procedência da ação de reintegração de posse, nos seguintes termos:

RESCISÃO DE CONTRATO E REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Imóvel CDHU – Sentença que julgou procedente a ação e improcedente a reconvenção ajuizada pela ocupante – Irresignação desta última – Descabimento – Ocupante que adquiriu o imóvel dos mutuários originários “por contrato de gaveta” – Ausência de prova de habilitação de transferência do contrato nos termos da legislação vigente e do preenchimento dos requisitos exigidos pela CDHU, mormente a sua prévia e expressa anuência – Impossibilidade de se reconhecer o direito da ocupante ao imóvel, ademais constatado o inadimplemento das prestações do bem – Alegação de usucapião que igualmente se afasta – Bem imóvel que se qualifica como público ou de interesse eminentemente público – Mera tolerância da ocupação que não caracteriza a prescrição aquisitiva da propriedade do bem – RECURSO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPROVIDO.

A maioria da Turma Julgadora, no entanto, entendeu tratar-se da hipótese de provimento do recurso, acompanhando o entendimento deste Relator Designado, nos seguintes termos:

Sem embargo das eventuais posições em sentido contrário, entendo ser possível a ocorrência de usucapião de imóvel pertencente a CDHU.

A controvérsia, neste caso concreto, se resume a possibilidade de a apelante [REDACTED], ocupante do imóvel, ter reconhecido usucapião de bem em nome da CDHU, que se constitui sob a forma de sociedade de economia mista.

Somente não são passíveis de usucapião, os bens públicos, a teor do art. 183, § 3º, da Constituição Federal e do art. 102 do Código Civil.

O Código Civil, em seu artigo 98, dispõe:
"são públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem".



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Respeitado entendimento diverso, justifica-se a irresignação da apelante, por se submeterem as sociedades de economia mista ao regime de direito privado, podendo, portanto, seus bens serem objeto de usucapião.

Neste sentido tem se posicionado esta Corte:

Usucapião. Imóvel pertencente à Cohab. Sociedade de economia mista, a qual se rege pelas normas de direito privado. Possibilidade. Extinção afastada. Recurso acolhido. (Apelação nº 994.08.031769-0, 6ª Câmara de Direito Privado - TJ/SP - Rel. Des. Reis Kuntz, julgado em 25/9/2008).

Usucapião constitucional - Imóvel urbano – Pretensão deduzida contra a COHAB - Imprescritibilidade dos bens públicos - Improcedência - Inconformismo - Acolhimento - Sociedade de economia mista – Pessoa jurídica de direito privado - Possibilidade de usucapião - Precedentes desta Corte e do C. STJ - Análise do mérito - Impossibilidade - Falta de citação dos confrontantes e eventuais interessados, bem como de intimação das Fazendas Públicas Formalidade que não pode ser transposta, sob pena de nulidade - Retorno dos autos à origem - Sentença reformada - Recurso provido. (Apelação nº 990.10.043539-0 - 9ª Câmara de Direito Privado - TJ/SP - Rel. Des. Grava Brazil - julgado em 14/12/2010).

Não destoam a interpretação do Superior Tribunal de Justiça: "*o bem pertencente a sociedade de economia mista pode ser objeto de usucapião*" (REsp 120.702/DF, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 28/06/2001, DJ



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

20/08/2001, p. 468; REsp 647.357/MG, Rel. Ministro Castro Filho, Terceira Turma, julgado em 19/09/2006, DJ 23/10/2006, p. 300; (REsp 37.906/ES, Rel. Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 29/10/1997, DJ 15/12/1997).

Como se posicionou o Ministro Ruy Rosado de Aguiar no julgamento do recurso especial acima citado: *“Na verdade, a definição da natureza do bem, para o efeito da prescrição aquisitiva, é feita pela natureza jurídica da proprietária. Admitido que se trata de sociedade de economia mista, a sua natureza é de direito privado, os seus bens estão inseridos na ordem privada, e os imóveis são para esse fim bens particulares, suscetíveis de usucapião.”*

Sendo assim, não tendo a CDHU tomado nenhuma medida para retomar o imóvel antes do decurso do prazo de cinco anos previsto para aquisição da propriedade para a hipótese, contados do início do inadimplemento, não pode agora pretender retomar o imóvel, do qual não tem mais a propriedade, diante da transmutação da natureza da posse que ali passou a ser exercida com *“animus domini”*.

Diante desta circunstância, impõe-se a improcedência da ação de reintegração de posse e a procedência do pedido de usucapião deduzido na defesa.

3. Ante o exposto, e por tudo mais que dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autos consta, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO** para **JULGAR IMPROCEDENTE** a ação de reintegração de posse e **PROCEDENTE** o pedido deduzido na contestação, atribuindo à ré, pela usucapião, a propriedade do imóvel localizado na Rua Estrela Mil nº 02, Fazenda Itaim, Quadra 10, Lote 38 do Conjunto Habitacional Fazenda Itaim, nesta Capital.

Condeno a autora ao pagamento de honorários aos advogados dos réus, que arbitro em R\$ 800,00 para cada um dos corréus [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], e R\$ 1.500,00 para a corré [REDACTED] [REDACTED].

Luís Mário Galbetti
Relator Designado