

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003471-44.2012.4.04.7121/RS

RELATORA : Des. Federal VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA
APELANTE : CARLOS ALBERTO MAUAD MENEGAZ
: ESTELA MAUAD MENEGAZ
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO MAUAD MENEGAZ
APELADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
INTERESSADO : ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MPF : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
INTERESSADO : MUNICÍPIO DE CAPÃO DA CANOA/RS
: UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO

EMENTA

ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO. BEM VINCULADO AO SFH. FUNÇÃO SOCIAL DO FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

Tratando-se de bem vinculado a contrato de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), não há possibilidade de usucapião, porquanto o imóvel financiado com recursos do SFH possui caráter público em razão da função social do financiamento - o qual tem por objetivo possibilitar a aquisição de moradias a baixo custo para a população. Precedentes desta Corte.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia 4ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, por unanimidade, negar provimento à apelação, nos termos do relatório, votos e notas taquigráficas que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 14 de setembro de 2016.

Desembargadora Federal VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA
Relatora
RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por CARLOS ALBERTO MAUAD MENEGAZ e ESTELA MAUAD MENEGAZ em face de sentença que julgou improcedente o pedido de aquisição, por usucapião, do imóvel situado na Avenida das Dálias, nº 3799, bloco G, apto 102, Praia de Capão Novo, em Capão da Canoa/RS.

Em suas razões recursais, a parte autora defendeu, preliminarmente, a nulidade do julgamento do agravo de instrumento nº 5001034-19.2013.404.0000, incidente a esta ação ordinária, porquanto não observada a prevenção gerada pelo julgamento do recurso na ação revisional nº 99.00.02435-4 e na ação de consignação em pagamento nº 1999.71.00.025442-3. No mérito, pugnou pela reforma da sentença, sob o fundamento de que o bem foi adquirido de empresa privada e não da Caixa Econômica Federal, tendo sido apenas transferidos os créditos da compra para o agente financeiro, de modo que difere de uma situação em que o bem integra o SFH por ser patrimônio da CEF. Argumentaram que estão preenchidos os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião do bem e que não foi comprovada qualquer oposição pela ré à posse exercida pelos apelantes.

Apresentadas contrarrazões recursais, o feito foi remetido a esta Corte.

O Ministério Público Federal manifestou-se pelo desprovemento da apelação.

O apelante peticionou pleiteando a retirada do processo de pauta para que se aguarde o julgamento do agravo no recurso especial advindo do julgamento nesta Corte do agravo de instrumento nº 5001034-19.2013.404.0000.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, indefiro a retirada de pauta do processo até a análise do recurso especial interposto no agravo de instrumento nº 5001034-19.2013.404.0000. O agravo de instrumento interposto no curso da ação de usucapião atacou decisão que indeferiu a antecipação de tutela que visava impedir a alienação do imóvel financiado pelo SFH. Ocorre que a prolação da sentença, em juízo de cognição exauriente prevalece sobre a decisão interlocutória, razão porque não há óbice na apreciação do apelo.

Do mesmo modo, afastado a alegada nulidade decorrente de prevenção por conta do julgamento por outra Turma da apelação na ação revisional nº 99.00.02435-4 e na ação de consignação em pagamento nº 1999.71.00.025442-3.

Com efeito, não estando as ações revisional e de consignação em pagamento reunidas à ação de usucapião na primeira instância, bem como sendo distinto o feito originário do agravo de instrumento em relação aos feitos originários das mencionadas apelações naqueles processos, não há como estabelecer a prevenção desejada pelos recorrentes, nos termos do art. 82 do Regimento Interno do TRF4.

No que tange à matéria de mérito, uma vez que concordo totalmente com o entendimento adotado pelo Juízo *a quo* quando da prolação da sentença combatida, peço vênias e integro, nas razões de decidir do apelo, a fundamentação constante no referido *decisum*, assim vertida:

II - FUNDAMENTAÇÃO

O usucapião é a forma de aquisição originária da propriedade de bens móveis e imóveis. No que tange aos imóveis, são diversas as modalidades de usucapião legalmente previstas. No caso em apreço, os autores invocam em seu amparo as normas previstas no art. 1.238, caput ou parágrafo único, do Código Civil, in verbis:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Da leitura de tais regras podem ser extraídos os requisitos para o reconhecimento da usucapião chamada extraordinária geral (caput) e privilegiada no tempo ou social (parágrafo único). No primeiro caso, são necessários: 1º) animus domini (ter a coisa como sua); 2º) pacificidade da posse (mansa, pacífica e ininterrupta); e 3º) tempo de 15 anos. No segundo caso, o tempo é reduzido para 10 anos, desde que evidenciada a função social da posse expressa na moradia habitual ou na realização de obras ou serviços de caráter produtivo.

Pois bem. No caso em apreço, de pronto resta clara a inexistência do direito pleiteado pelos autores, conforme já foi objeto de análise por este juízo na decisão que indeferiu o pedido de tutela antecipada, o qual transcrevo como razões de decidir a fim de evitar tautologia:

Analizando a lide posta, sugere a peça inicial que, com a adjudicação compulsória registrada e a permanência dos autores no imóvel, sem oposição, passou-se a ter início a contagem do tempo de posse válida sobre o imóvel em questão, para fins de usucapião.

Todavia esse argumento, aparentemente, não está de acordo com a prova dos autos. Senão vejamos:

No caso em apreço, a autora Estela celebrou com a ré contrato de financiamento para aquisição do imóvel, em 30 de abril de 1992, regido pelo Sistema Financeiro de Habitação,

denominado 'Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca (evento1, contr4).

Após cumprirem com algumas prestações, os autores deixaram de adimplir as obrigações de pagamento. Com isso, a CEF realizou procedimento de execução extrajudicial, a qual culminou na adjudicação compulsória do bem (carta de adjudicação no evento 12, out3, págs. 63 a 68), registrada em 15/04/1999.

Nesse ínterim, em 11/02/1999, os autores ajuizaram ação revisional, processo nº 99.00.02435-4, a qual tramita na Vara Federal do SFH de Porto Alegre, onde postularam pela concessão de medida antecipatória que vedasse a alienação do bem pela adjudicante; e questionaram a regularidade do procedimento expropriatório realizado pela CEF.

Houve concessão de liminar, averbada na matrícula do imóvel em 30/12/1999, a qual impedia a ré da prática de atos expropriatórios sobre o bem e preservava a autora na posse do imóvel em litígio (evento12, out2).

Em sentença proferida naquele processo, datada de 27/01/2010, decidiu-se pela regularidade do procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória e pela revogação da liminar (evento12, out4, págs. 26 a 36).

Ao analisar o processo revisional mencionado, verifica-se que a ré estava impedida de dar continuidade aos atos expropriatórios devido à concessão da liminar (evento 12, out2, págs 55 a 58). Assim, não há falar que a ocupação do imóvel pelos autores é pacífica, dado que só permaneceram graciosamente no imóvel em função da decisão de cognição sumária que lhes garantia esse direito. Uma vez revogada a liminar, restabeleceu-se, em favor da CEF, a aptidão em dar continuidade aos atos de alienação do bem.

Nesse sentido, tenho que, no caso dos autos, a oposição à posse, manifestada pela adjudicação compulsória do imóvel e pela tramitação de ação judicial, questionando justamente a regularidade dessa adjudicação (tornando litigioso o bem imóvel), desqualifica o tempo de ocupação para os efeitos da usucapião. Assim sendo, não há falar que o tempo transcorrido entre a adjudicação compulsória e o ajuizamento da presente ação é apto a configurar a posse ad usucapionem, porquanto o exercício dos poderes inerentes à propriedade não se operaram de forma pacífica, o que afasta o requisito legal da não oposição à posse.

Esse também é o entendimento do Egrégio STJ, no Recurso Especial nº 1994/0037299-0, Relator(a) Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/06/1999:

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. DEVOLUÇÃO. Se o Tribunal reforma sentença que julgou improcedente a ação de reivindicação, deve avançar no exame das questões correlatas (v.g., retenção por benfeitorias). CIVIL. REIVINDICAÇÃO. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO. A oposição à posse, manifestada em ação judicial, desqualifica o tempo de duração do respectivo processo para os efeitos do usucapião. Recurso especial não conhecido. (grifei)

Além disso, não se encontram nos autos elementos que configurem o perigo da demora, próprio da tutela de urgência, pois, em consulta realizada no sítio eletrônico da CEF (http://www1.caixa.gov.br/Simov/resultado_imoveis.asp?Qs_iQtdPag='1&Qs_iPagNum='1&Qs_iQtdRegistros='1'), para averiguar os imóveis divulgados à venda, não há anúncio de exposição do bem objeto da presente ação (evento 14).

Portanto, afastado também o perigo da demora, ao menos em juízo sumário.

Ao final deste processo, entendo que não foram produzidas outras provas que afastem as conclusões a que se chegou na decisão acima transcrita. Com efeito, não há como sustentar a

pacíficidade da posse de bem sobre o qual esteve pendente litígio desde 30/12/1999 (data da averbação da concessão de medida liminar no processo nº 99.00.02435-4) até 27/01/2010 (data da sentença de improcedência no referido processo).

Além disso, é inviável considerar inerte a CEF na retomada da posse do bem adjudicado e na sua alienação durante todo esse período, na medida em que a ré esteve impedida de agir nesse sentido por ordem judicial expressa. Portanto, entendo não ter havido o decurso do prazo prescricional nesse intervalo de tempo, de molde que não restou implementado o requisito temporal necessário ao reconhecimento do usucapião extraordinário geral ou social.

Ainda, nesse ínterim nem mesmo o animus domini mostra-se presente, pois o imóvel foi adquirido pelos autores mediante negócio jurídico de mútuo firmado com a CEF e a ação acima referida foi por eles ajuizada justamente com o fim de manterem em execução o referido contrato, a evidenciar a busca pelo restabelecimento do originário desdobramento da posse, afastando assim o caráter ad usucapionem desta.

Por fim, não bastasse a não implementação do requisitos legais acima apontados, a jurisprudência do Egrégio TRF da 4ª Região à qual me filio é no sentido de que o imóvel em questão não pode ser objeto de usucapião, tendo em vista que financiado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH (evento 1, CONTR4). Nesse sentido:

EMENTA: ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO. BEM VINCULADO AO SFH. FUNÇÃO SOCIAL DO FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. 'ANIMUS DOMINI'. AUSÊNCIA. PRECEDENTES. Tratando-se de bem vinculado a contrato de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), não há possibilidade de usucapião, porquanto o imóvel financiado com recursos do SFH possui caráter público em razão da função social do financiamento - o qual tem por objetivo possibilitar a aquisição de moradias a baixo custo para a população. Precedentes desta Corte. Além disso, em ação revisional, foi concedida medida antecipatória, averbada na matrícula do imóvel, que vedou a alienação do bem pela adjudicante, impedindo a CEF da prática de atos expropriatórios sobre o bem e preservando a autora na posse do imóvel em litígio, não havendo falar em ocupação pacífica do imóvel pelos agravantes neste período. (TRF4, AG 5001034-19.2013.404.0000, Quarta Turma, Relatora p/ Acórdão Vivian Josete Pantaleão Caminha, juntado aos autos em 20/11/2014) (grifei)

EMENTA: PROCESSO CIVIL. ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO. IMÓVEL VINCULADO AO SFH. CEF. IMPOSSIBILIDADE.1. Inviável a aquisição da propriedade, via usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro Habitacional, pois revestido de função social estabelecida em lei. Deve ser atribuída a ele, exatamente por conta disso, a sistemática protetiva dispensada aos bens públicos.2. Apelação improvida. (TRF4, AC 5022618-65.2011.404.7000, Terceira Turma, Relator p/ Acórdão Fernando Quadros da Silva, juntado aos autos em 30/03/2012)

Efetivamente, ao contrário do sustentado pelos apelantes, analisando as peculiaridades do imóvel em questão e a função social que lhe é destinada por lei, verifica-se que o referido é um bem público e, sendo esses insuscetíveis de usucapir, acertadamente decidiu o magistrado singular. Permitir aquisição de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação por usucapião implica privilegiar interesse particular em detrimento da sociedade e do interesse público.

Ademais, verifica-se que a posse dos apelantes sobre o bem não se configura como pacífica, visto que a inércia da CEF na retomada do bem após a adjudicação decorreu da concessão, no bojo da ação revisional nº 99.00.02435-4,

de liminar judicial que impedia a prática de atos expropriatórios, averbada na matrícula do imóvel em 30/12/1999, e que veio a ser revogada somente em 27/01/2010, por ocasião da prolação de sentença que reconheceu a regularidade do procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória em curso.

Sinala-se que a decisão combatida encontra-se em consonância com o entendimento adotado por este Tribunal, conforme se verifica, exemplificativamente, pelas seguintes ementas:

ADMINISTRATIVO. PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. INVIABILIDADE. OPOSIÇÃO. 'ANIMUS DOMINI' NÃO COMPROVADO. HIPOTECA JUNTO À CEF. POSTERIOR ADJUDICAÇÃO. MANUTENÇÃO DA IMPROCEDÊNCIA. 1. Pretende a parte autora a usucapião extraordinário prevista no art. 1.238 do CC, § único, o qual dispõe que 'Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.' 2. O imóvel objeto de discussão havia sido hipotecado à Caixa Econômica Federal (como garantia de contrato de mútuo hipotecário - SFH), oportunidade em que a empresa pública o adjudicou. Assim, é de se observar que, antes da mencionada data, a parte autora não detinha, efetivamente, posse ad usucapionem, posto que ciente da restrição incidente sobre o bem. 3. Caso em que constatada a inocorrência de alegada posse mansa e pacífica, pois ao que consta dos autos, a CEF promoveu a defesa dos seus interesses, inclusive, judicialmente. (TRF4, APELAÇÃO CÍVEL Nº 5001296-68.2011.404.7200, 3ª TURMA, Des. Federal FERNANDO QUADROS DA SILVA, POR UNANIMIDADE, JUNTADO AOS AUTOS EM 06/11/2014)

ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO ESPECIAL. BEM VINCULADO AO SFH. FUNÇÃO SOCIAL DO FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. Tratando-se de bem vinculado a contrato de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), não há possibilidade de usucapião, porquanto o imóvel financiado com recursos do SFH possui caráter público em razão da função social do financiamento - o qual tem por objetivo possibilitar a aquisição de moradias a baixo custo para a população. Precedentes desta Corte. (TRF4, AC 5007772-06.2012.404.7001, Quarta Turma, Relatora p/ Acórdão Vivian Josete Pantaleão Caminha, D.E. 22/05/2013)

ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. IMÓVEL ADQUIRIDO COM RECURSOS DO SFH. INÍCIO DO PRAZO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA APÓS A ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL POR PARTE DA CEF. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. MANUTENÇÃO DA IMPROCEDÊNCIA. 1. A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade que, de maneira geral, se implementa pelo (a) decurso de prazo temporal compatível com a modalidade respectiva e (b) pelo qualificado animus domini, além dos demais requisitos legais específicos. 2. Na pendência de garantia hipotecária a gravar o imóvel, sequer iniciou-se o prazo prescricional para a aquisição da propriedade pela usucapião (imóvel vinculado ao SFH). Somente após a adjudicação do imóvel é que flui o prazo para a prescrição aquisitiva. 3. Caso concreto em que não se evidencia a inércia da CEF, pois o autor ação cautelar para suspensão do leilão do imóvel objeto do litígio, sendo que a referida demanda (tombada sob o nº 87.00.04130-0) findou apenas no ano de 2008. Após o término da referida demanda, a CEF ajuizou a ação de imissão de posse, em 15/10/2009 (nº 5004221-46-2011-4004.7100), tendo a mesma sido julgada em desfavor da ora demandante. 4. Apelo desprovido. (TRF4, APELAÇÃO CÍVEL Nº 5016556-29.2013.404.7100, 3ª TURMA, Des.

Federal FERNANDO QUADROS DA SILVA, POR UNANIMIDADE, JUNTADO AOS AUTOS EM 11/12/2014)

ADMINISTRATIVO. USUCAPião ESPECIAL. AQUISIÇÃO. PROPRIEDADE. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS.

1. A CEF, enquanto responsável pelo Sistema Financeiro de Habitação, é o órgão condutor da política habitacional, que tem por finalidade estimular a construção e o financiamento de habitações de interesse social. Permitir a aquisição por usucapião de imóvel, cujo possuidor aguarda liberação de financiamento, consiste em privilegiar o interesse meramente particular em prejuízo da sociedade e do interesse público.

2. O autor sempre teve ciência do caráter precário da posse. Não há se falar em direito a usucapião, seja da modalidade que for, pois o ingresso na posse do imóvel se fez mediante promessa de compra e venda, permanecendo a parte autora no aguardo da liberação do financiamento. Não é crível que desconhecêssem esse fato.

3. Enquanto pendente garantia hipotecária sobre o imóvel, sequer iniciou-se o transcurso do prazo prescricional para aquisição da propriedade mediante usucapião. Não há, assim, como caracterizar a posse do imóvel como ad usucapionem.

4. Eventuais omissões da CEF em promover medidas de regularização dos condomínios são irrelevantes para o que ora se pleiteia.

5. Invertida a sucumbência. (AC 5001878-49.2012.404.7001- Des. Federal LUÍS ALBERTO D'AZEVEDO AURVALLE - 4ª Turma do TRF 4 - d.e. 24/10/2012).

Nesse diapasão, verifica-se que a decisão proferida pelo Juízo *a quo* não merece qualquer reproche, devendo ser mantida, em todos os seus termos.

Em face do disposto nas súmulas n.ºs 282 e 356 do STF e 98 do STJ, e a fim de viabilizar o acesso às instâncias superiores, explícito que a decisão não contraria nem nega vigência às disposições legais/constitucionais prequestionadas pelas partes.

Ante o exposto, voto por negar provimento à apelação.

É o voto.

Desembargadora Federal VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA
Relatora

Documento eletrônico assinado por **Desembargadora Federal VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA, Relatora**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico

<http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **8491333v6** e, se solicitado, do código CRC **328A04E7**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): Vivian Josete Pantaleão Caminha

Data e Hora: 16/09/2016 15:30