



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado



Embargos de Declaração na Apelação cível nº 0019092-14.2009.8.19.0205

EMBARGANTE: SERGIO FRAGAS DE OLIVEIRA E OUTRO
EMBARGADO: BANCO NACIONAL S/A EM LIQUIDAÇÃO
JUIZ: ERICA BATISTA DE CASTRO
RELATORA: DES.^a CLAUDIA TELLES

ACÓRDÃO

Embargos de declaração. Apelação cível. Remessa necessária. Apelação cível. Embargos de terceiros. Alegação dos autores de que são possuidores do imóvel há mais de vinte e cinco anos. Pretensão de manutenção da posse, reconhecimento da usucapião e, subsidiariamente, a indenização pelas benfeitorias realizadas. Sentença de improcedência. Recurso dos autores parcialmente provido para condenar o réu ao pagamento das benfeitorias. Embargos de declaração opostos pelos autores que foram desprovidos. Retorno dos autos do STJ para suprir omissões em relação à alegação de que o imóvel teria sido alienado pelo Sistema de Financiamento Imobiliário e não possuía qualquer vínculo com o Sistema Financeiro de Habitação. Elementos dos autos que demonstram que o imóvel era vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação. Escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca foi firmada no ano de 1969, com expressa menção ao Banco Nacional da Habitação. Parcial acolhimento dos embargos apenas para sanar as omissões apontadas.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado



Embargos de Declaração na Apelação cível nº 0019092-14.2009.8.19.0205

Vistos, relatados e discutidos estes autos dos embargos de declaração na Apelação nº **0019092-14.2009.8.19.0205**, em que são embargantes **Sérgio Fragas de Oliveira e Maria José de Oliveira** e embargado **Banco Nacional S/A em Liquidação**.

Acordam os Desembargadores que compõem a Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça em julgar o recurso nos termos da certidão de julgamento.

CLAUDIA TELLES
DESEMBARGADORA RELATORA





**Embargos de Declaração na Apelação cível nº 0019092-
14.2009.8.19.0205**

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos por Sergio Fragas de Oliveira e Maria José de Almeida às fls. 486/495 (index 486), em face do acórdão de fls. 459/469 (index 459), nos seguintes termos:

Apelação cível. Embargos de terceiros. Alegação dos autores de que são possuidores do imóvel há mais de vinte e cinco anos. Pretensão de manutenção da posse, reconhecimento da usucapião e, subsidiariamente, a indenização pelas benfeitorias realizadas. Sentença de improcedência. Recurso dos autores. Imóvel adquirido através de contrato financiamento com garantia hipotecária. Mutuários que transferiram a posse do imóvel para terceiro, o qual cedeu de forma onerosa aos embargantes. Agente financeiro não teve ciência das supostas cessões onerosas, em desconformidade ao disposto no artigo 1º, parágrafo único da Lei nº 8.004/90, alterada pela Lei nº 10.150/00. Ineficácia em relação à instituição financeira. Bem que serve como garantia em caso de inadimplemento. Inadmissibilidade da usucapião. Imóvel financiado vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) deve ser tratado como bem público, razão pela qual não pode ser objeto de usucapião. Instituição financeira, ora apelada, se encontra em regime de liquidação extrajudicial, o que torna descabida a pretensão de prescrição aquisitiva. Laudo pericial que confirmou a existência de benfeitorias úteis indenizáveis no imóvel. Recurso parcialmente provido.

Alega a embargante que o acórdão apresenta omissão, tendo em vista que o imóvel seria passível de usucapião por não possuir vínculo com o Sistema Financeiro de Habitação. Sustenta que estão presentes os requisitos para o reconhecimento da prescrição aquisitiva. Alega que foi comprovada a existência de benfeitoria necessária. Pretende, ainda, o prequestionamento de dispositivos legais.



Embargos de Declaração na Apelação cível nº 0019092-14.2009.8.19.0205

Acórdão às fls. 498/502 (index 498), rejeitando os embargos declaratórios.

Recurso especial interposto pelos ora embargantes às fls. 511/522 (index 511), o qual restou inadmitido, consoante decisão de fls. 530/536 (index 530).

Agravo em recurso especial às fls. 543/548 (index 543).

Decisão proferida pela Terceira Vice-Presidência às fls. 561 (index 561) mantendo a decisão agravada.

Decisão do Superior Tribunal de Justiça às fls. 580/584 (index 580), conhecendo do agravo e dando parcial provimento ao recurso especial para determinar o retorno dos autos à origem para julgamento completo dos embargos de declaração.

É o sucinto relatório.

VOTO

No presente caso, houve determinação do Superior Tribunal de Justiça para reanálise dos embargos de declaração opostos pela parte ré a fim de suprir as omissões apontadas, nos seguintes termos (index 554):

“(…) Com efeito, da análise das razões do recurso especial, observa-se que as partes recorrentes insistem no preenchimento dos requisitos da usucapião extraordinária alegando que o imóvel não estaria vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), mas ao Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). Observa-se que ao rejeitar os embargos de declaração das partes recorrentes, o Tribunal não se manifestou expressamente sobre a alegação, formulada em sede de apelação, de que o imóvel em litígio não possuía qualquer vínculo com o Sistema de Financiamento Habitacional – SFH, tendo sido alienado pelo Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, regido pela razão pela qual o imóvel Lei



Embargos de Declaração na Apelação cível nº 0019092-14.2009.8.19.0205

9.514/1997 seria particular e passível prescrição aquisitiva. A omissão do Tribunal de origem em analisar a tese afronta o artigo 1.022 do CPC, impondo o retorno dos autos para julgamento completo dos embargos de declaração. Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial, dar-lhe parcial provimento e determinar o retorno dos autos à origem para julgamento completo dos embargos de declaração. (...).”

Portanto, passa-se à análise da questão.

Sustenta o embargante que o imóvel não estaria vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), mas sim ao Sistema de Financiamento Imobiliário.

Ocorre que o detido exame dos autos evidencia que a escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca foi firmada no ano de 1969, havendo expressa menção ao Banco Nacional da Habitação (index 87), o que demonstra que o imóvel foi vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação.

Sobre o tema, já decidiu este Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA -USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA. POSSIBILIDADE. EMBARGOS DE TERCEIRO QUE, EMBORA TENHAM NATUREZA DE AÇÃO AUTÔNOMA, CONSTITUEM INSTRUMENTO PROCESSUAL LIMITADO À MANUTENÇÃO DA POSSE, DEVENDO A AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO PELA USUCAPIÃO SER OBJETO DE AÇÃO AUTÔNOMA. POSSE DO IMÓVEL VINCULADA A CONTRATO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA COLACIONADO AOS AUTOS PELOS PRÓPRIOS EMBARGANTES. INADIMPLEMENTO DOS TERMOS CONTRATUAIS. POSSE PRECÁRIA. **IMÓVEL VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO ı SFH. FINANCIAMENTO REALIZADO PELO BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH), POSTERIORMENTE SUCEDIDO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. IMÓVEL SUBMETIDO AO**



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado



Embargos de Declaração na Apelação cível nº 0019092-
14.2009.8.19.0205

REGIME JURÍDICO DE DIREITO PÚBLICO. USUCAPIÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PEDIDO SUBSIDIÁRIO CONSISTENTE NA INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS QUE É INCABÍVEL EM SEDE DE EMBARGOS DE TERCEIRO. PRECEDENTE. MANUTENÇÃO DO DECISUM. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (0016564-69.2016.8.19.0202 - APELAÇÃO. Des(a). MÔNICA DE FARIA SARDAS - Julgamento: 13/04/2023 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL)

Cumpre ressaltar que o Sistema de Financiamento Imobiliário foi introduzido pela Lei nº 9.514/1997, que não guarda relação com o contrato objeto dos presentes autos.

Portanto, sanada a omissão apontada, os demais termos do julgado não merecem reparos.

Ante o exposto, voto por dar parcial provimento aos embargos declaratórios para sanar a omissão apontada, nos termos da fundamentação supra.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

**CLAUDIA TELLES
DESEMBARGADORA RELATORA**

