Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
393
Carimbado Eletronicamente

13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL)
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0060280-56.2019.8.19.0004
APELANTE : ARLI MATOS PEREIRA
ADVOGADO : FABIO BERNARDES DE OLIVEIRA
APELADO : ALESSANDRA BELMIRO CABRAL
ADVOGADO : VIVIANE SCALERCIO ALVARENGA
RELATOR: DES. BENEDICTO ABICAIR

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARA IMITIR NA POSSE E CONDENAR O RÉU AO PAGAMENTO DA TAXA DE OCUPAÇÃO MENSAL.

1. Compulsando os autos, restou comprovado que a autora adquiriu da Caixa Econômica Federal, em 02/10/2019 e registrado em 05/11/2019, o imóvel situado na Avenida Marica, atual Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 448 – apt 304 – Bloco 01 – Residencial Colinas de Maricá – Colubande/São Gonçalo.

2. Recorrente que litigou em face da instituição financeira perante a Justiça Federal, tendo sido prolatada sentença reconhecendo ocupação clandestina, desde setembro de 1996, fato que obsta qualquer modalidade de usucapião. Mera detenção. Súmula 219 do STJ. Discussão sobre o qual se operou a coisa julgada. Impossibilidade de deferimento do pleito de usucapião extraordinária, por via incidental.

3. Além disso, trata-se de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH., logo, bem público, em razão do caráter de serviço público prestado na implementação da política nacional de habitação.

4. Aquisição do imóvel pela autora que se deu de forma regular, tendo a adquirente de boa-fé o direito ao recebimento de taxa de ocupação, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/97.
3. Correção, de ofício, do termo inicial da taxa de ocupação mensal que é devida desde a data da notificação extrajudicial para desocupar o imóvel.

RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

BENEDICTO ULTRA ABICAIR:29817 Assinado em 26/06/2025 17:34:06
Local: GAB. DES BENEDICTO ABICAIR

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
394
Carimbado Eletronicamente

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0060280-56.2019.8.19.0004 em que é Apelante ARLI MATOS PEREIRA e Apelado ALESSANDRA BELMIRO CABRAL

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a 13ª Câmara de Direito Privado (antiga 22ª Câmara Cível) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

R E L A T Ó R I O

Trata-se de ação de imissão na posse ajuizada por **ALESSANDRA BELMIRO CABRAL** em face de **ARLI MATOS PEREIRA** e eventuais ocupantes, objetivando, a concessão de tutela de urgência para que o réu desocupe o imóvel e seja a autora nomeada como fiel depositária de eventuais bens móveis encontrados no local ou a imissão da autora na posse do imóvel nomeando-a fiel depositária do bem. No mérito, requer a condenação do réu no pagamento a título de taxa de ocupação mensal, prevista no artigo 37-A da Lei 9.514/97, no percentual de 1% sobre o valor da avaliação do bem, desde a consolidação da propriedade em nome da autora até a data da efetiva imissão na posse; condenação do réu no pagamento do débito referente a taxa de condomínio e IPTU até a efetiva desocupação do bem.

Alega, em síntese, que adquiriu da Caixa Econômica Federal o imóvel situado na Av. Maricá, atual Av. Jornalista Roberto Marinho, 448/304, bloco 01.

Relata que o réu nunca foi mutuário ou possuiu qualquer relação jurídica com a Caixa Econômica Federal, sendo considerado invasor do imóvel.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
395
Carimbado Eletronicamente

Esclarece que o réu propôs ação de usucapião do bem em questão, que tramitou na 3ª Vara Federal de São Gonçalo sob o número 0001917-90.2007.4.02.5117, a qual foi julgada improcedente.

Decisão, fls. 45, deferindo a gratuidade de justiça e indeferindo o pedido de tutela de urgência.

Decisão saneadora, fls.195, deferindo a produção de prova testemunhal.

A r. sentença, fls.276/279, julgou procedente o pedido autoral**,** nos termos do seguinte dispositivo:

> Pelo exporto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial para admitir a imissão na posse da autora o imóvel situado na Av. Maricá, atual Av. Jornalista Roberto Marinho, 448/304, bloco 01, São Gonçalo - RJ.
>
> Condeno ainda o réu a pagar em favor da autora, a título de taxa e ocupação mensal do imóvel, a ser arbitrado em liquidação de sentença pelo valor locatício do bem, a contar da data da citação, acrescido de juros de 1% ao mês desde a citação. Julgo improcedente o pedido de usucapião.
>
> Condeno a parte ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da causa, observada eventual JG

Embargos de declaração opostos pelo réu, fls. 288/290, pugnando pelo reconhecimento da usucapião como matéria de defesa. Alega nulidade e vício de omissão.

Embargos de declaração opostos pela autora, fls.294/296, alegando vício de omissão em relação a pedido formulado na exordial, bem como na fixação da correção monetária incidente sobre a taxa de ocupação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
396
Carimbado Eletronicamente

Contrarrazões do réu aos embargos da autora, fls. 322.

Sentença, fls. 326, dando provimentos aos embargos da autora, condenando a ré a pagar ou restituir à autora os valores comprovadamente pagos a título de taxa de condomínio e IPTU vencidos até a efetiva desocupação do bem.

Embargos de declaração opostos pelo réu, fls.337, em razão de o juiz não ter apreciado os seus embargos.

Sentença, fls.340, recebendo, mas negando provimento aos embargos, em razão da impossibilidade de reconhecimento do prazo prescricional da aquisição de propriedade em face da CEF, ainda que na modalidade de usucapião extraordinária, tendo em vista que até a alienação à autora, o imóvel se tratava de bem público inalienável.

Recurso de apelação interposta pelo réu, fls.351/360, requerendo a reforma da sentença pela procedência do pedido de usucapião aventado como matéria de defesa.

Argumenta, em síntese, que (i) o apelante apresentou a sua contestação aduzindo e comprovando a posse efetiva, inconteste, pública e duradoura por mais de 27 (vinte e sete) anos residindo no imóvel objeto da demanda; (ii) a natureza jurídica da Caixa Econômica Federal é pessoa jurídica de direito privado e que somente os imóveis destinados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) tem natureza de bem público, afetado à uma atividade pública da CEF, que não foi e não é o caso do imóvel objeto da demanda; (iii) jamais a CEF ou qualquer outra pessoa (física ou jurídica) colocou esse imóvel à venda, só vindo a ocorrer a alienação em 02/11/2019, quando a CEF vendeu o imóvel à ora Apelada, ou seja, mais de 28 (vinte e oito) anos após o ingresso do Apelante na posse do bem imóvel; (iv) a ação que tramitou na Justiça Federal em face da CEF tinha como fundamento o reconhecimento do usucapião constitucional, ou seja, aquele cujo tempo de posse se qualifica com

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
397
Carimbado Eletronicamente

05 (cinco) anos, diferentemente da tese defensiva manejada nos presentes autos, onde fora requerido o reconhecimento do usucapião extraordinário como matéria de defesa, de forma incidental; (v) a condenação mais se assemelha ao pagamento de um aluguel pela utilização do imóvel, que deveria ter sido precedido de dilação probatória e contraditório no curso do processo de conhecimento, pois somente a avaliação realizada por profissionais habilitados poderia concluir pelo valor de mercado a título de aluguel.

Contrarrazões do autor, fls.366/379, em prestígio ao julgado.

É o relatório.

V O T O

Presentes os pressupostos legais, conheço o presente recurso.

Trata-se de ação de imissão na posse de imóvel, adquirido pela autora junto à Caixa Econômica Federal, através de contrato de compra e venda de imóvel, mediante alienação fiduciária.

A sentença julgou os pedidos procedentes para admitir a imissão na posse da autora no imóvel situado na Av. Maricá, atual Av. Jornalista Roberto Marinho, 448/304, bloco 01, São Gonçalo – RJ, bem como para condenar o réu a pagar em favor da autora, a título de taxa e ocupação mensal do imóvel, a ser arbitrado em liquidação de sentença pelo valor locatício do bem, a contar da data da citação, acrescido de juros de 1% ao mês desde a citação.

Além disso, julgou improcedente o pedido de usucapião formulado pelo réu em sua contestação.

In casu, a autora adquiriu, em 02/10/2019, o imóvel do qual pretende a imissão na posse, conforme restou comprovado pelos documentos acostados à inicial, a saber: o contrato de compra e venda às fls.19/29, a certidão de ônus reais às fls. 32/36, prestação de financiamento do bem, às fls. 40.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
398
Carimbado Eletronicamente

Narra que o réu, ora apelado, invadiu o imóvel, nos anos 1996, e, embora tenha sido por ela notificado extrajudicialmente (fls.37/39) se recusa a desocupar o bem, fato que ensejou a propositura da ação.

Assim, tem-se que a autora se desincumbiu do seu ônus probatórios, nos termos do artigo 373, I do CPC, por meio dos referidos documentos citados.

Por outro lado, o réu aduz que exerce a posse com *animus domini* desde setembro de 1996, tendo encontrado o imóvel abandonado.

Defende ainda que a CEF apenas se tornou

Instruiu a contestação com faturas de energia elétrica em seu nome às fls.146/148, fatura de gás, às fls. 149/150, locação do salão de festas do condomínio (fls.152), datado no ano de 2011, entre outros documentos que indicam o endereço do referido imóvel, como nota fiscal de compra de camas (fls.153).

Sustenta ainda que na certidão de ônus reais acostada às fls. 33, consta o R-05, onde se observa que a CEF havia realizado um procedimento de retomada do imóvel objeto da presente demanda, culminando com a sua adjudicação em 07/01/1999, e que a Caixa jamais demandou do réu a posse do bem.

No tocante à ação de usucapião ajuizada por ele, na Justiça Federal e que foi julgada improcedente, afirma que a causa de pedir era diversa da apresentada nestes autos, que é a usucapião extraordinária como matéria de defesa, de forma incidental, e naquele juízo, a usucapião constitucional.

Pois bem.

Não assiste razão ao Apelante.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
399
Carimbado Eletronicamente

Inicialmente convém dizer que, a despeito de o apelante insistir ter exercido posse mansa e pacífica, com *animus domini*, desde setembro de 1996, tendo ainda ajuizado ação de usucapião perante a Justiça Federal, conclui-se que sobre essa discussão já se operou a coisa julgada.

Isso porque, a Justiça Federal considerou que o réu, ora apelante, ocupou clandestinamente o imóvel, que, à época, era objeto de financiamento por outros mutuários, e permitiram a sua permanência no bem.

Todavia, sabe-se que atos de clandestinidade não induzem posse, o que inviabiliza o instituto da usucapião, seja qual for a sua modalidade, nos termos do artigo 1.208 do Código Civil.

Aproveito para colacionar trecho da sentença:

> **Tais fatos confluem para a existência de conluio para a <u>ocupação clandestina do imóvel pelo autor, a contar de setembro de 1996</u>, isso é, desde o mês que antecedeu à celebração do contrato de compra e financiamento do bem, em 14/10/1996, com a ciência dos compradores mutuários.** Nesse caso, em atenção ao princípio geral de direito de que ninguém pode se beneficiar da própria torpeza (auditur propriam turpitudinem allegans), identifica-se a clandestinidade como obstáculo à configuração da posse, nos termos dos arts. 1.208 e 1.224 do Código Civil. Com isso, tem-se por não preenchida a posse com ânimo de dono, **<u>enquanto requisito genérico a toda espécie de usucapião</u>**, por faltar-lhe o pressuposto basilar da própria posse

Ou seja, o réu jamais foi possuidor, mas mero detentor do bem, conforme estabelece o verbete sumular nº 619 do STJ, *in verbis*:

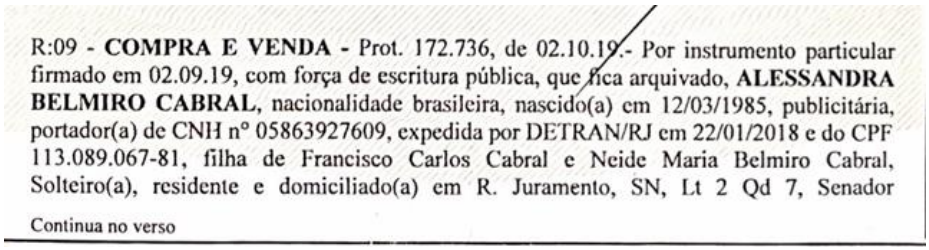
ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
400
Carimbado Eletronicamente

> A ocupação indevida de bem público configura mera detenção, de natureza precária, insuscetível de retenção ou indenização por acessões e benfeitorias.

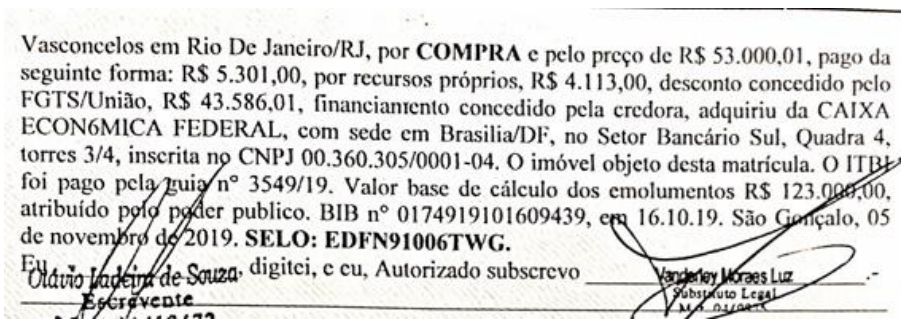
Ademais, ainda que estivesse diante de posse justa, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal já afirmou que, os bens afetados à prestação de um serviço público consistem em bens públicos, e, portanto, insuscetíveis de usucapião, nos termos dos artigos 183, § 3º, 191, parágrafo único da Constituição Federal, artigo 102 do Código Civil.

E, no caso em tela, o imóvel integra o sistema financeiro de habitação, tendo sido alienado para a autora, ora apelada, conforme consta expressamente na certidão de ônus reais do imóvel, senão vejamos:



R:09 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 172.736, de 02.10.19.- Por instrumento particular firmado em 02.09.19, com força de escritura pública, que fica arquivado, **ALESSANDRA BELMIRO CABRAL**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 12/03/1985, publicitária, portador(a) de CNH nº 05863927609, expedida por DETRAN/RJ em 22/01/2018 e do CPF 113.089.067-81, filha de Francisco Carlos Cabral e Neide Maria Belmiro Cabral, Solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R. Juramento, SN, Lt 2 Qd 7, Senador

Continua no verso



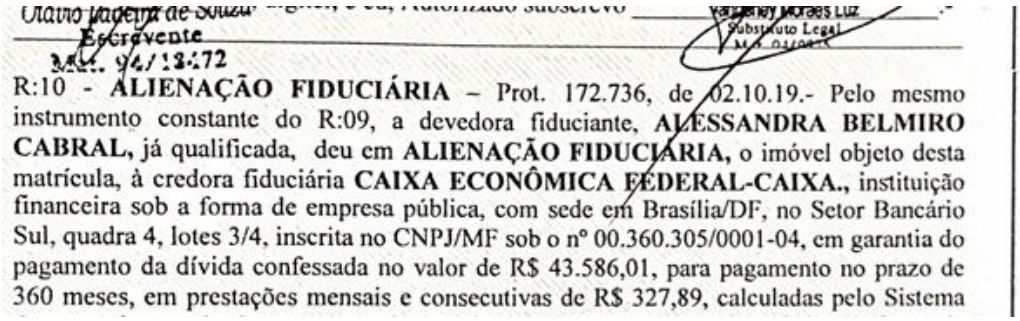
Vasconcelos em Rio De Janeiro/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R$ 53.000,01, pago da seguinte forma: R$ 5.301,00, por recursos próprios, R$ 4.113,00, desconto concedido pelo FGTS/União, R$ 43.586,01, financiamento concedido pela credora, adquiriu da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, torres 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04. O imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 3549/19. Valor base de cálculo dos emolumentos R$ 123.000,00, atribuído pelo poder publico. BIB nº 0174919101609439, em 16.10.19. São Gonçalo, 05 de novembro de 2019. **SELO: EDFN91006TWG.**

Eu, Otávio Ladeira de Souza, digitei, e eu, Autorizado subscrevo Vanderley Moraes Luz.-

Escrevente

Substituto Legal

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
401
Carimbado Eletronicamente



Escrevente
Mat. 94/18472

R:10 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Prot. 172.736, de 02.10.19.- Pelo mesmo instrumento constante do R:09, a devedora fiduciante, **ALESSANDRA BELMIRO CABRAL,** já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA,** o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CAIXA.,** instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R$ 43.586,01, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R$ 327,89, calculadas pelo Sistema

Assim, os argumentos vertidos pelo apelante não têm o condão de impedir a imissão na posse pela autora, que adquiriu regularmente o bem na forma do art. 30 da Lei n.º 9.514/1997.

Em relação à taxa de ocupação, essa é devida desde a sua constituição em mora, com o término do prazo concedido na notificação extrajudicial para a desocupação voluntária, a fim de compensar a autora pelo tempo que foi privada da posse do bem adquirido.

Assim, a sentença merece pequeno reparo, no tocante ao termo inicial da taxa de ocupação que constou da data da citação, no entanto, inicia-se da data em que o apelante foi notificado extrajudicialmente para desocupar o imóvel, a saber, em 12/09/2019 (fls.38).

Nesse sentido, os seguintes julgados:

> 0801954-41.2022.8.19.0012 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA DA GLORIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO - Julgamento: 06/02/2025 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL)) APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO RÉU. CERTIDÃO DE RGI DO IMÓVEL ACOSTADA OS AUTOS COMPROVANDO QUE A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, NA QUALIDADE DE CREDORA HIPOTECÁRIA, CONSOLIDOU A PROPRIEDADE DO BEM EM 10/12/2018, EM RAZÃO DA INADIMPLÊNCIA DO RÉU, TENDO A AUTORA ADQUIRIDO O IMÓVEL OBJETO DA LIDE NO ANO DE 2022. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
402
Carimbado Eletronicamente

CARÁTER PÚBLICO DOS SERVIÇOS PRESTADOS NA IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO PELA CEF. AUSÊNCIA DE POSSE DE BOA FÉ. ART. 1219 DO CÓDIGO CIVIL. NÃO COMPROVAÇÃO, IGUALMENTE, DA REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE? HONORÁRIOS?RECURSAIS, AINDA QUE NÃO TENHAM SIDO? APRESENTADAS AS? CONTRARRAZÕES ?AO RECURSO INTERPOSTO. PRECEDENTES DO STJ. DESPROVIMENTO DO RECURSO

0011995-58.2014.8.19.0052 - APELAÇÃO. Des(a). MARCO ANTONIO IBRAHIM - Julgamento: 11/05/2022 - QUARTA CÂMARA CÍVEL) Direito Civil e Processual Civil. Ação de imissão na posse. Imóvel regularmente adquirido da Caixa Econômica Federal pela parte autora. Sentença de procedência. Irresignação da parte ré. Não há necessidade de inclusão da filha, genro e neta da ré no posso passivo, uma vez que, em que pesem a sentença produzir efeitos sobre estes, **eles não integram a relação jurídica discutida no processo, tendo em vista seu caráter de meros detentores, sendo a posse exercida de forma direta pela ré.** Precedentes. A autora comprovou ser a legítima proprietária do imóvel, demonstrando suficientemente que notificou a ré acerca da aquisição do bem, oportunizando a ela a desocupação voluntária, o que não foi feito. Caracterizada a posse injusta e precária da ré. Sentença que se mantém. Desprovimento do recurso.

Assim, voto pelo DESPROVIMENTO DO RECURSO, retocando, de ofício, a sentença, apenas para fixar a data da notificação extrajudicial para desocupar o imóvel como termo inicial da taxa de ocupação mensal devida pelo réu à autora.

Por conseguinte, majoro os honorários advocatícios em 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 11 do CPC, observada a gratuidade de justiça concedida.

Rio de Janeiro,26/06/25

DESEMBARGADOR BENEDICTO ABICAIR
RELATOR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ