Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Privado
(Antiga 3ª Câmara Cível)

Apelação Civel nº. 0100559-26.2012.8.19.0038

Apelante: LUIZ ROBERTO ANDERSON e OUTRO
Apelado: JANAINA DA SILVA ROCHA DE OLIVEIRA e OUTRO

Relator: Des. *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*

A C Ó R D Ã O

APELAÇÃO CÍVEL. IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL DA CEF. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO URBANA. IMPOSSIBILIDADE. NATUREZA DE BEM PÚBLICO. VEDAÇÃO CONSTITUCIONAL. SÚMULA 340 DO STF. PROVA ORAL INÚTIL. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. POSSE CLANDESTINA. SENTENÇA DE PROCEDENCIA. MANUTENÇÃO.
- Trata-se de ação de imissão na posse de imóvel adquirido pela parte autora em leilão extrajudicial da CEF, após consolidação da propriedade fiduciária em razão do inadimplemento do mutuário original.
- Réus que ocupam o bem com base em contrato "de gaveta" celebrado com o devedor fiduciante, que confessam a inadimplência do financiamento.
- Imóvel vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, regido pela Lei nº 4.380/64, ostentando natureza equiparada à de bem público quando afetado à política habitacional, o que impede sua aquisição por usucapião, nos termos dos arts. 183, § 3º, e 191 da Constituição da República e da Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal. Jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça no sentido da impossibilidade de prescrição aquisitiva de imóveis vinculados ao SFH.
- Desnecessidade da prova testemunhal destinada à comprovação da usucapião, não havendo que se falar em cerceamento de defesa pela perda da prova inútil.
- Posse clandestina e precária dos réus, insuscetível de gerar direito à retenção ou indenização. Propriedade regularmente comprovada pelos autores, com quitação do preço e dos tributos.
- Desnecessidade de suspensão do feito em razão do falecimento de um dos réus, subsistindo o interesse quanto aos demais ocupantes clandestinos.
DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, **ACORDAM** os Desembargadores da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da Certidão de Julgamento.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargador *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA:14053 Assinado em 25/03/2026 19:26:51
Local: GAB. DES CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA

V O T O

Trata-se, na origem, de ação com pedido de liminar de expedição de mandado de imissão na posse em favor da parte autora, com imediata desocupação do imóvel objeto da ação, que foi adquirido pela demandante em leilão da Caixa Econômica Federal – CEF, em 29/06/2010 (prenotado em 20/09/2010), requerendo ainda a fixação de taxa ocupação do imóvel, no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por mês, a partir da data de compra do imóvel, até a efetiva desocupação pelo réu.

Decisão (ind. 47) que deferiu a gratuidade de justiça pleiteada em favor da parte autora, porém indeferiu o pedido de liminar.

Contestação da parte ré (ind. 62/69), arguindo preliminares de ilegitimidade por ausência de litisconsortes passivos necessários (sob a alegação de que no imóvel residem dois incapazes que igualmente ostentam a condição de possuidores do imóvel) e da nulidade por ausência de intervenção do Ministério Público. No mérito, sustentam a aquisição da propriedade pela usucapião especial urbana ou, subsidiariamente, pela usucapião extraordinária social. Pedem a improcedência dos pedidos iniciais.

Decisão saneadora (ind. 174) que deferiu a produção de prova documental superveniente, requerida pelas partes, o prazo de 10 dias para juntada de documentos suplementares, e a produção da prova testemunhal, requerida pela parte ré.

Despacho determinando a intimação pessoal da parte ré, para juntar seu rol de testemunhas, no prazo de 15 dias, sob pena de perda da prova.

Certidão de decurso do prazo sem manifestação da parte ré (ind. 214).

Decisão (ind. 216) que decretou a perda da prova testemunhal.

Sentença (ind. 231/234) que julgou procedentes os pedidos nos seguintes termos, *in verbis*:

> "Pelo exposto, julgo PROCEDENTES os pedidos contidos na inicial para:
>
> 1) RECONHECER o direito de propriedade dos autores sobre o imóvel situado na Rua Aurora, nº 900, casa 03, prédio, Mesquita - RJ;
>
> 2) DETERMINAR aos réus desocupem o imóvel pertencente aos autores, situado na Rua Aurora, nº 900, casa 03, prédio, Mesquita - RJ, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da intimação da presente decisão, sob pena de imediata expedição de mandado judicial de imissão na posse em favor dos autores, o que deverá ser cumprido por oficial de justiça e, se preciso for, contar com auxílio de força policial.
>
> Condeno os réus, por fim, ao pagamento das custas e demais despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa."

Apelação da parte ré (ind. 252/264) alegando, em síntese, cerceamento de defesa e nulidade da sentença, sob o argumento de que não foram pessoalmente intimados para apresentação de prova documental suplementar e rol de testemunhas, sendo o aviso de recebimento recebido por terceiro, além de não ter havido expedição de intimação em nome da corré Marta. Sustentam que o juízo de origem proferiu sentença sem oportunizar a produção das provas requeridas, violando o contraditório, o art. 369 do CPC e o princípio da vedação à decisão surpresa (art. 10 do CPC). No mérito, defendem que o reconhecimento da propriedade em favor dos autores não poderia prevalecer, pois exercem a posse mansa, pacífica e com *animus domini* há mais de 30 anos, preenchendo os requisitos da usucapião urbana. Alegam que, desde 1987, residem no imóvel em razão de cessão onerosa de direitos, pela qual pagaram quarenta e cinco mil cruzeiros, comprometendo-se com o pagamento do financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Pedem a anulação da sentença por cerceamento de defesa ou, subsidiariamente, a sua reforma para julgar improcedente o pedido autoral e reconhecer a aquisição da propriedade por usucapião.

Decisão (ind. 269/270) deferindo o efeito suspensivo ao recurso, suspendendo a eficácia da sentença, nos termos do art. 1.012, § 4º, do CPC.

Certidão negativa de intimação do 1º réu (ind. 272), informando que este veio a falecer, o que restou confirmado em consulta ao cadastro de óbitos (ind. 300).

Certidão de tempestividade do recurso, e da existência de pedido de gratuidade das custas recursais (ind. 276).

Contrarrazões (ind. 283/291) pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Inicialmente, considerando os documentos juntados pela parte ré aos autos, bem como o fato de ser patrocinada pela Defensoria Pública deste Estado, defiro em seu favor o benefício da gratuidade de justiça, apenas para fins de processamento do recurso.

Presentes os requisitos de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido.

Trata-se de ação de imissão na posse, que tem caráter petitório, revelando-se a via adequada para aquele que adquire a propriedade, por meio de título registrado, postule a posse de quem injustamente a detenha. Assim, a posse será de quem apresentar o melhor título, motivo pelo qual, revela-se correta a decisão do juízo de origem, uma vez que presentes os requisitos autorizadores da liminar pretendida.

Verifica-se pelo exame da petição inicial dos autos de origem que a apelada adquiriu o imóvel objeto da lide por meio de leilão extrajudicial, face ao inadimplemento do mutuário original junto à Caixa Econômica Federal, então a proprietária fiduciária do bem.

A parte ré/apelante, por sua vez, ocupa o imóvel em razão de contrato de "gaveta" celebrado com o mutuário original, todavia inadimplido, como comprovam os documentos juntados aos autos pela própria parte ré (ind. 83/122).

Diante do não pagamento do débito, houve a consolidação da propriedade à fiduciária, CAIXA ECONOMICA FEDERAL — CEF, mediante Carta de Adjudicação, extrajudicial, datada de 21/01/1997, conforme R-4 da referida Matrícula, que então promoveu os leilões na forma do art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/97.

Logo, as provas nos autos demonstram a aquisição da propriedade do imóvel pela parte autora, bem como o esbulho praticado pela parte ré, após a notificação judicial através da citação para responder a presente ação, conforme certidão positiva da 2ª ré, em 25/06/2013 (ind. 49), irmã do 1º réu, possuidores diretos do imóvel em questão.

Quanto à alegação de cerceamento de defesa, por ter sido decretada a perda da prova testemunhal, que visava comprovar a alegação de usucapião urbana pelos réus, não merece acolhimento.

Com efeito, ainda que tal prova fosse produzida seria de todo inútil no caso em comento, tendo em vista que o imóvel que é objeto da ação pertencia à Caixa Econômica Federal – CEF, e foi construído com recursos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, o que, via de regra, o torna insusceptível de aquisição por usucapião.

Essa inviabilidade decorre do fato de que a CEF, ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação do Governo Federal, explora serviço público com relevante função social, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas pessoas de baixa renda, consoante dispõe o artigo 8º da Lei nº 4.380/64, conferindo ao imóvel adquirido nestas condições natureza de bem público, não podendo, nessa qualidade, serem usucapidos, ainda que após adjudicação em leilão, em razão da inadimplência do mutuário.

Não se está alegando aqui que os imóveis adquiridos pela CEF em atuação tipicamente econômica, concorrendo com outras instituições financeiras privadas, não estariam sujeitos à prescrição aquisitiva, mas tão somente àqueles vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), conforme ampla jurisprudência sobre a matéria.

Em tal hipótese, excepcionalmente, é conferida ao imóvel a mesma proteção dada aos bens públicos, incidindo o disposto nos artigos 183, § 3º, e 191 da CRFB[1], que expressamente vedam a possibilidade de usucapião sobre imóveis públicos.

Neste sentido, vide a súmula 340 do Supremo Tribunal Federal, bem como a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, e deste Tribunal de Justiça sobre o tema:

[1] Art. 183, "§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião."
Art. 191, "Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião."

"Súmula 340/STF: Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião."

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. IMÓVEL URBANO HIPOTECADO À CEF. USUCAPIÃO. IMPOSSIBILIDADE**.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. **Não é possível adquirir, por usucapião, imóveis vinculados ao SFH, em virtude do caráter público dos serviços prestado pela Caixa Econômica Federal na implementação da política nacional de habitação. Precedentes**.
3. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 1.700.681/AL, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/9/2019, DJe de 4/10/2019.)

APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ARREMATADO PELOS AUTORES EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL PROMOVIDO PELA CEF. RÉUS QUE ARGUEM A USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA URBANA EM DEFESA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS**. RECURSO DOS AUTORES. IMÓVEL INICIALMENTE ADQUIRIDO JUNTO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, EM 1988, POR MEIO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE MÚTUO COM OBRIGAÇÃO HIPOTECÁRIA, LASTREADO NA LEI Nº 4380/64. ADJUDICAÇÃO POSTERIOR DA CEF, EM 1995. RÉUS QUE ALEGAM, SEM A EFETIVA COMPROVAÇÃO, RESIDIR NO IMÓVEL DESDE 1992, ÉPOCA EM QUE O IMÓVEL AINDA ERA OBJETO DE MÚTUO HIPOTECÁRIO FIRMADO JUNTO À CEF. CERTIDÃO DO RGI QUE DEMONSTRA O GRAVAME SOBRE O BEM, DO QUE PODERIAM TER CIÊNCIA OS INTERESSADOS. POSSE CLANDESTINA. **IMÓVEL VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO QUE OSTENTA NATUREZA DE BEM PÚBLICO E NÃO PODE SER OBJETO DE PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELOS RÉUS POR MEIO DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO. AUTORES QUE POSSUEM O DIREITO E IMITIR-SE NA POSSE DO BEM LEGALMENTE ARREMATADO**. PEDIDOS SUBSIDIÁRIOS DOS RÉUS QUE NÃO SE ACOLHEM. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DOS RÉUS POR EVENTUAIS BENFEITORIAS EFETUADAS. DIREITO INAPLICÁVEL AO POSSUIDOR DE MÁ-FÉ. ARTIGO 1220 DO CÓDIGO CIVIL. INCABÍVEL O RESSARCIMENTO POR BENFEITORIAS QUE SEQUER FORAM MINIMAMENTE DISCRIMINADAS, ASSIM COMO EVENTUAIS OBRAS REALIZADAS E VALORES DESPENDIDOS. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.
(0000890-65.2020.8.19.0055 - APELAÇÃO. Des(a). RENATO LIMA CHARNAUX SERTA - Julgamento: 11/09/2025 - DECIMA QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 9ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. **AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ADJUDICADO PELA CEF EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE EX-MUTUÁRIO INADIMPLENTE. DEFESA PUGNANDO PELO RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. IMÓVEL ORIUNDO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO PERTENCENTE À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. NATUREZA DE BEM PÚBLICO QUE NÃO PODE SER OBJETO DA USUCAPIÃO. VERBETE SUMULAR 340 DO STF**. POSSE PRECÁRIA QUE NÃO GERA DIREITO À INDENIZAÇÃO OU RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. MERA DETENÇÃO DE BEM PÚBLICO QUE NÃO GERA DIREITOS PARA A OCUPANTE. VERBETE SUMULAR 619 DO STJ. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA AVERBADA NO RGI. DIREITO DE REAVER O IMÓVEL DA PROPRIETÁRIA REGISTRAL CORRETAMENTE TUTELADO NA SENTENÇA. PRECEDENTES DO STJ. DESPROVIMENTO DO RECURSO.
(0836292-74.2022.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). PAULO SÉRGIO PRESTES DOS SANTOS - Julgamento: 25/08/2025 - NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 2ª CÂMARA CÍVEL))

Analisando os autos, verifica-se que o imóvel foi objeto de “Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, com caráter de escritura pública na forma do artigo 61 da Lei nº 4.380 de 21/08/1964”, em que na cláusula segunda os adquirentes declaram terem recorrido à CEF para obtenção de mútuo de dinheiro, segundo as normas do S.F.H., para completar o preço de venda.

Ou seja, a compra do bem se deu por meio da lei que *“Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interêsse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.”* (Lei nº 4.380 de 21/08/1964).

Logo, é evidente que o bem integra o Sistema Financeiro da Habitação e, portanto, não pode ser adquirido pelo instituto da usucapião, o que torna absolutamente desnecessária a produção de prova dos requisitos para prescrição aquisitiva no caso.

Quanto mais não fosse, diante da documentação acostada aos autos pelos próprios réus se verifica que ingressaram no imóvel mediante contrato “de gaveta” firmado com os mutuários originais, sem qualquer comunicação à credora fiduciária, e ainda confessam a inadimplência das prestações do contrato financiamento, acarretando a consolidação da propriedade em favor da CEF, e o posterior leilão extrajudicial, na forma lei de regência, cuja regularidade não foi sequer contestada pelos réus, provas inequívocas de que a posse dos réus é clandestina e insusceptível de usucapião.

Os autores comprovam a quitação do preço e dos tributos relativos ao imóvel, demonstrando que são os atuais legítimos proprietários do imóvel, devendo ser mantida a sentença de procedência do pedido inicial.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
337
Carimbado Eletronicamente

Por fim, quanto à notícia de falecimento do 1º réu, se mostra desnecessária a suspensão do feito para perquirir sobre a existência de herdeiros, tendo em vista que o pedido inicial é apenas a imissão dos autores na posse do imóvel ocupado clandestinamente pelos réus, que perdeu o objeto em relação ao 1º réu, mas permanece em relação à 2ª ré e eventuais outros esbulhadores atualmente ocupando o bem.

Ante o exposto, **voto no sentido de conhecer e desprover o recurso**, restando mantida sentença guerreada por seus próprios fundamentos. Por conseguinte, na forma do art. 85, § 11 do Código de Ritos, majoro os honorários de sucumbência fixados em desfavor dos apelantes para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça deferida.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargador *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*
Relator