

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.501.272 - SC (2014/0328730-7)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por IRIVALDO MEDEIROS E OUTRA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região.

Noticiam os autos que os recorrentes ajuizaram ação de usucapião contra a Caixa Econômica Federal-CEF, recorrida, visando a declaração de domínio de terreno urbano de 300 m², com benfeitorias, imóvel esse, à época da aquisição, hipotecado em favor da CEF, para garantia de contrato de mútuo firmado no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional-SFH.

O imóvel objeto da lide foi adquirido mediante financiamento e constituía-se em objeto de garantia hipotecária em favor do Banco Meridional (que cedeu o crédito à CEF). Posteriormente, foi adjudicado pela CEF e, conseqüentemente, registrado na matrícula do imóvel o cancelamento da hipoteca.

Na inicial, os recorrentes aduzem que a partir da adjudicação do bem, ocorrida há mais de uma década, caberia ao agente financeiro intervir, agir e requerer o que entendesse pertinente, mas a inércia fez constituir, dia após dia, a posse plena, apta a ensejar a configuração do direito à usucapião do bem imóvel.

O magistrado de primeiro grau, entendendo que é inviável usucapir imóvel gravado por hipoteca, julgou improcedente o pedido.

Irresignados, os demandantes interpuseram recurso de apelação, ao qual, à unanimidade, foi negado provimento. O acórdão recebeu a seguinte ementa:

"ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. USUCAPIÃO URBANO. IMÓVEL FINANCIADO COM RECURSOS DO SFH.

O bem financiado com recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) não é suscetível de aquisição por usucapião, dado o seu caráter público, a precariedade da posse e a finalidade social do mútuo habitacional - qual seja, possibilitar a aquisição de moradia a baixo custo para a população. Admitir que ocupantes de imóveis financiados por programas habitacionais governamentais possam adquiri-los, mediante usucapião, prejudica todos os que dependem do retorno dos recursos mutuados para também serem beneficiados e terem acesso à moradia" (fl. 387 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 449-460 e-STJ).

No especial, além da divergência jurisprudencial, os recorrentes alegam violação dos arts. 535 do Código de Processo Civil e 1.196, 1.204 e 1.238, parágrafo único, do Código Civil.

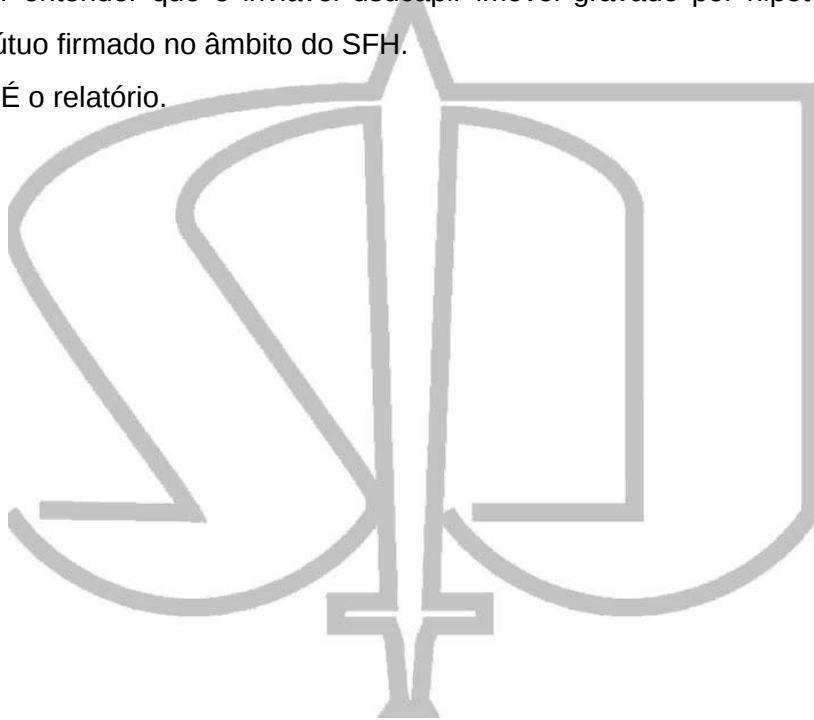
Superior Tribunal de Justiça

Aduzem, em síntese, negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, que é *"plenamente possível usucapir bem hipotecado, bem como imóvel que pertença a CEF, pois presentes os requisitos aptos à procedência da ação usucapienda, os quais a posse justa, pública, contínua, pacífica e sem contestação pelo prazo previsto em lei e inclusive por ser a hipoteca originária de negócio jurídico realizado pelo anterior proprietário, não atingindo tais ônus o meio originário de aquisição usucapiendo que envolve a presente demanda"* (fl. 503 e-STJ).

Sem contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (fl. 595 e-STJ).

O Ministério Público Federal, às fls. 648-654 (e-STJ), opinou pelo não provimento do recurso por entender que é inviável usucapir imóvel gravado por hipoteca para garantia de contrato de mútuo firmado no âmbito do SFH.

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.501.272 - SC (2014/0328730-7)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

A questão posta em exame limita-se a saber se, no caso dos autos, é possível a declaração de usucapião de posse decorrente de cessão dos direitos e obrigações de contrato de mútuo firmado no âmbito do SFH.

1. Da alegada ofensa ao artigo 535 do Código de Processo Civil

Não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos embargos declaratórios, a qual somente se configura quando, na apreciação do recurso, o Tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento a respeito de questão que deveria ser decidida, e não foi.

Concretamente, verifica-se que as instâncias ordinárias enfrentaram a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia. É cediço que a escolha de uma tese refuta, ainda que implicitamente, outras que sejam incompatíveis.

Registre-se, por oportuno, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre aqueles considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito.

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. TRANSFERÊNCIA CONDICIONADA AO PAGAMENTO DE RENOVAÇÃO DE MATRÍCULA. PRETENSÃO DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DELINEADO PELA CORTE LOCAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. JULGADO QUE TRAZ FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (...) 2. 'Quando o Tribunal de origem, ainda que sucintamente, pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos, não se configura ofensa ao artigo 535 do CPC. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte' (AgRg no Ag 1.265.516/RS, 4ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe de 30/06/2010). 3. Agravo regimental desprovido" (AgRg no AREsp nº 205.312/DF, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe 11/2/2014).

2. Dos requisitos da usucapião

O art. 1.238 do Código Civil estabelece a usucapião como modo de aquisição da

Superior Tribunal de Justiça

propriedade imóvel nos seguintes termos:

"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". (grifou-se)

Como é cediço, para a configuração da usucapião extraordinária é necessária a comprovação simultânea de todos os elementos caracterizadores do instituto, constantes no art. 1.238 do Código Civil, especialmente o *animus domini*, condição subjetiva e abstrata que se refere à intenção de ter a coisa como sua, que se exterioriza por atos de verdadeiro dono.

A esse respeito, Nelson Luiz Pinto, em específica obra a respeito da ação de usucapião, pontua que

"(...)

Este requisito psíquico é essencial, porque é o que permite o animus rem sibi habendi, excluindo todo contato físico com a coisa que não se faça acompanhar dele, como é o caso do detentor, já que lhe falta vontade de ter a coisa para si. O mesmo se diga com relação ao locatário, ao usufrutuário e ao credor pignoratício, que possuem a coisa com base num título que os obriga à restituição da mesma.

Embora seja importante, a nosso ver, o elemento assim chamado psíquico, quer-nos parecer que não se constitua efetivamente em traço característico, mas mera decorrência da causa da posse. Portanto, com razão Orlando Gomes e Lenine Nequetem, quando asseveram que para caracterizar-se o animus domini não basta somente a vontade (do contrário, admitir-se-ia, assim, para o ladrão que sabe que a coisa não lhe pertence), sendo o elemento característico e identificador da posse ad usucapiem, a causa possessionis, ou, o título em virtude do qual se exerce a posse. Logo, se a posse se funda em contrato, não há que se falar em animus rem sibi habendi, salvo se houver, posteriormente, inversão da causa de possuir." (PINTO, NÉLSON LUIZ. Ação de usucapião. 2ª edição. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, pág. 101- grifou-se)

No caso dos autos, a posse não foi exercida com *animus domini*, porquanto decorrente de contrato particular de compra e venda. De fato, os recorrentes ingressaram na posse do imóvel como cessionários dos direitos e obrigações decorrentes de um contrato de financiamento imobiliário (contrato de gaveta).

Quanto ao ponto, assim restou consignado no acórdão recorrido:

"(...)

Superior Tribunal de Justiça

A questão controvertida a decidir refere-se à (im)possibilidade de os autores usucapirem o imóvel objeto desta demanda. Passo a analisá-la.

Antes de adentrar ao mérito propriamente dito, colaciono dados relevantes do processo.

Da matrícula do imóvel extraio as seguintes informações acerca do bem usucapiendo (MATRIMÓVEL/evento 53):

- em 29/12/1988 Marcus Vinícius Vilhena de Moraes e esposa adquiriam o imóvel;

- 29/1/1989 Marcus Vinícius Vilhena de Moraes e esposa deram o imóvel em hipoteca ao Meridional Crédito Imobiliário S/A (posteriormente denominado Banco Meridional S/S);

- em 30/9/1999 o Banco Meridional S/A cedeu a hipoteca à CEF;

- em 11/4/2000 a CEF arrematou o imóvel e foi cancelada a hipoteca.

Os autores aduzem que estão na posse do imóvel desde o ano de 1989, sendo que a proprietária do bem no ano de 1999 passou a ser a Caixa Econômica Federal (adjudicou o bem), e a mesma permitiu a posse dos autores, portanto, usucapião favorável.

A existência de hipoteca sobre o imóvel usucapiendo - dado em garantia de financiamento concedido para sua aquisição - até 11/04/2000 (data em que foi procedido o cancelamento d respectivo registro) e em nome de terceiros, depõe contra a verossimilhança da alegação dos agravantes de que têm a posse mansa e pacífica ad usucapionem do bem há vinte e quatro anos.

Desde a sua aquisição, por meio de 'contrato de gaveta' (cuja cópia sequer foi juntada aos autos), eles tinham plena ciência de que o imóvel havia sido adquirido, originariamente, mediante financiamento, e constituía objeto de garantia hipotecária em favor do Banco Meridional (que cedeu o crédito à Caixa), o que impossibilita o reconhecimento da alegada usucapião" (fl. 380 e-STJ).

Como visto, o requisito do *anumis domini* não restou configurado, haja vista a posse ter sido obtida em decorrência de contrato, o que, em regra, não ampara a pretensão à aquisição por usucapião.

Isso porque o artigo 1.238 do Código Civil exige como um dos requisitos da usucapião a existência de posse própria ("*possuir como seu*"), o que é incompatível com a presente hipótese, em que a oneração do imóvel por hipoteca, desde a data da aquisição da propriedade, implica a impossibilidade de se entender presente a posse com ânimo de dono. De fato, a existência do gravame sobre o imóvel em sua matrícula evidencia que os recorrentes tinham ciência de que o bem serviu como garantia do crédito mutuado para sua aquisição.

Concretamente, trata-se, originalmente, de aquisição de propriedade derivada de relação contratual entre os adquirentes (recorrentes/cessionários) e o anterior proprietário (promitente vendedor/cedente), com condições previamente estabelecidas, em que é incontestável o conhecimento das partes de ter sido o imóvel objeto da lide adquirido inicialmente pelo Sistema Financeiro de Habitação por meio de financiamento e com incidência de hipoteca, ou seja, havia a ciência do potencial direito dominial de outrem.

Superior Tribunal de Justiça

Ademais, na espécie, tal circunstância evidencia-se também pelo fato de terem os recorrentes, logo após a adjudicação do imóvel pela CEF, ajuizado ação ordinária contra o agente financeiro visando à declaração do direito à renegociação do débito relativo ao financiamento habitacional, ao argumento de que *"adquiriam o imóvel do mutuário original mediante contrato de gaveta e que têm direito à reestruturação da dívida que possuem junto ao agente financeiro, nos termos da Lei nº 11.922/2009"* (fl. 383 e-STJ), como bem destacou o acórdão recorrido.

Dessa maneira, não configurada a posse com *animus domini*, resta impossibilitada a declaração da prescrição aquisitiva do imóvel. De outro modo, dadas as peculiaridades fáticas do caso, em especial por se tratar de imóvel originariamente financiado pelo SFH, é possível afirmar que conclusão em sentido contrário seria premiar o inadimplemento contratual com a aquisição do bem.

Em hipótese semelhante à presente, o seguinte julgado desta Corte Superior:

"PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO. POSSE. ANIMUS DOMINI NÃO CONFIGURADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA.

1. O Tribunal não está obrigado a pronunciar-se acerca de todos os artigos de lei invocados no recurso especial, desde que decida a matéria suscitada, adotando fundamento suficiente para embasar a manifestação jurisdicional. A omissão que enseja o cabimento dos embargos diz respeito a questões apreciadas, não aos argumentos trazidos no recurso.

2. A mera repetição dos fundamentos da sentença pelo acórdão da apelação, a princípio, não acarreta prestação jurisdicional deficiente, desde que tais fundamentos contenham a análise dos pontos controvertidos submetidos à decisão judicial.

3. Imóveis destinados à população de baixa renda e financiados por meio do Sistema Financeiro de Habitação, gerido pela Caixa Econômica Federal, não estão sujeitos à aquisição originária pela usucapião urbana especial do Estatuto da Cidade se, no período de cinco anos de posse previsto no art. 9º da Lei n. 10.257/2001, a CEF promovia os atos jurídicos necessários à retomada e refinanciamento.

4. Para efeitos da usucapião, mesmo a especial urbana, a posse exercida com *animus domini* ultrapassa a mera vontade de possuir, devendo resultar do título pelo qual é detida, de forma que posse decorrente de relações contratuais que afetem o proprietário do imóvel prescinde do *animus domini*.

5. Recurso especial desprovido" (REsp 1.221.243/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/2/2014, DJe 10/3/2014).

Sob outro aspecto, o Tribunal de origem, à luz da prova dos autos, concluiu não estar configurado o exercício ininterrupto e sem oposição da posse, como demonstra excerto a seguir transcrito:

"(...)

A alegação dos autores de que estão na posse do imóvel desde 1989 e que, a partir do ano de 1999 a CEF passou a ser a proprietária do imóvel por meio de adjudicação judicial e, ainda assim permitiu a posse dos Autores desde então não se confirma.

Superior Tribunal de Justiça

Com efeito, desde o ano de 2000 os autores tentam garantir, por meio de ações judiciais, a manutenção de sua posse no imóvel. A sentença da ação nº 5013286-22.2012.404.7200, confirmada por meio de decisão terminativa nesta Corte, bem analisa a questão:

Irivaldo Medeiros e Vera Regina Tonon Medeiros ajuizaram a presente ação ordinária em face da Caixa Econômica Federal com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, visando à declaração do direito à renegociação da dívida relativa ao contrato habitacional, nos termos do artigo 5º da Lei nº 11.922/2009.

Para tanto, alegaram que: a) adquiriram o imóvel do mutuário original mediante 'contrato de gaveta', em 1989, e que possuem legitimidade ativa; b) têm direito à reestruturação da dívida habitacional que possuem com a ré, por força da Lei nº 11.922/09, devendo ser iniciadas tratativas de acordo.

Pediram a antecipação dos efeitos da tutela para que a ré seja proibida de praticar qualquer ato que vise turbar ou esbulhar sua posse sobre o imóvel.

(...)

(...)

Os autores objetivam provimento jurisdicional que declare o seu direito à renegociação da dívida habitacional, nos termos da Lei nº 11.922/2009, que assim dispõe:

(...)

Depreende-se do artigo 3º acima transcrito que a renegociação de que trata a Lei 11.922/2009 é uma faculdade que só pode ser exercida de comum acordo pelas partes do mútuo habitacional.

(...)

É certo que o desequilíbrio financeiro do contrato, decorrente do lucro exagerado que as disposições nele constantes proporcionam a uma das partes, em detrimento da outra excessivamente onerada, autorizam a alteração unilateral do pacto através de provimento jurisdicional. Para tanto, a cláusula que se pretende modificar deve conter disposição ilegal ou abusiva, sob pena de substituição ilícita da vontade da parte reticente.

Todavia, nesta demanda não se discute a ilegalidade ou abusividade das cláusulas contratuais. Os autores querem apenas a declaração de que possuem direito à renegociação da dívida.

Tal declaração, na verdade, já consta da Lei nº 11.922/09, mas não nos moldes pretendidos. Explico: o contrato dos autores preenche os requisitos legais para a renegociação da dívida que, no entanto, não é imposta, mas facultada tanto à parte autora quanto ao agente financeiro. Vale dizer que a Caixa não pode ser obrigada, nem por ordem judicial, a refinanciar o saldo devedor do mútuo habitacional. Em especial no caso, em que os autores nem mesmo são mutuários da Caixa, tendo adquirido o imóvel do mutuário original por meio de contrato de gaveta, sem intervenção do agente financeiro.

Por fim, a ré já deixou claro nos autos não ter interesse na realização de acordo. Assim, mostra-se completamente inócua a pretensão dos autores, já que a declaração de que

Superior Tribunal de Justiça

possuem direito à renegociação da dívida, mesmo que viável, não teria o condão de garantir a realização de acordo nos valores que lhe interessam, em detrimento da vontade da instituição financeira.

Ante o exposto, afasto as preliminares argüidas e julgo improcedente o pedido.

(...)

Denota-se, portanto, que, desde a adjudicação do imóvel pela credora os autores vêm tentando manter-se na posse do imóvel que não mais lhes pertence.

Assim, seja pela impossibilidade de usucapir-se imóvel financiado pelo SFH, seja pela inexistência de inércia da CEF capaz de caracterizar a posse mansa e pacífica, descabe o pedido de usucapião" (fls. 383-386 e-STJ - grifou-se).

Assim, rever tais conclusões demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*".

3. Do Dispositivo

Ante o exposto, conheço em parte do recurso e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.

É o voto.