

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.455.579 - CE (2019/0039680-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ALAIDE NASCIMENTO DA SILVA
AGRAVANTE : ANTÔNIA RODRIGUES CARNEIRO
AGRAVANTE : BRUNA MARIA SARAIVA DA SILVA
AGRAVANTE : COSMO PEREIRA DAS NEVES
AGRAVANTE : CRISTINA BARBOSA DA SILVA
AGRAVANTE : EDILENE FERREIRA AVILA
AGRAVANTE : ELIZANGELA DE PAIVA LIMA
AGRAVANTE : EMANUELA DA SILVA RIBEIRO
AGRAVANTE : FRANCISCA DANIELE JUVENAL MELO
AGRAVANTE : FRANCISCA ELIZABETE DE SOUZA LOURETO
AGRAVANTE : FRANCISCO BRAGA CARDOSO
AGRAVANTE : FRANCISCO PEREIRA DO NASCIMENTO
AGRAVANTE : FRANCISQUINHO FERNANDES DA SILVA
AGRAVANTE : IZABEL CRISTINA SARAIVA DA SILVA
AGRAVANTE : JOAO MARCILIO BARBOSA DE SOUZA
AGRAVANTE : LEONARDO VIANA MELO
AGRAVADO : LISIANE COUTINHO DA SILVA
AGRAVANTE : LUIZA ALVES DE SOUZA
AGRAVANTE : MARCIA DO CARMO MARQUES BARBOSA
AGRAVANTE : MARCOS LIMA CANDEIA
AGRAVANTE : MARIA ALICE HELITAO PINTO
AGRAVANTE : MARIA BARBOSA DE SOUZA GONCALVES
AGRAVANTE : MARIA DA PENHA SARAIVA LOPES
AGRAVANTE : MARIA DE LURDES SARAIVA PINTO
AGRAVANTE : MARIA IRANIR DO NASCIMENTO MARTINS
AGRAVANTE : MARIA JOSE XAVIER LIMA DA SILVA
AGRAVANTE : MARIA NEIDE RCOHA RODRIGUES
AGRAVANTE : MOISES CANDITO COSTA GOMES
AGRAVANTE : NELSON DO CARMO MOREIRA
AGRAVANTE : RAIMUNDA CLAUDIA JESUS CRUZ
AGRAVANTE : RAIMUNDA MACHADO DO NASCIMENTO
AGRAVANTE : RAIMUNDO MARTINS DA ROCHA
AGRAVADO : SANDRA COSTA LIMA DO NASCIMENTO
AGRAVANTE : SEBASTIÃO FERREIRA DE LIMA
AGRAVANTE : SEBASTIAO OSMAR DOS SANTOS SEGUNDO
AGRAVANTE : SILVA MARIA DOS SANTOS CARDOSO
AGRAVANTE : VALFIR JORGE DA SILVA NUNES
AGRAVANTE : VANDEUMA LIRA DA COSTA
AGRAVANTE : ELIANE DOS SANTOS LIMA
AGRAVANTE : ENISA RODRIGUES LOURENCO
AGRAVANTE : EUDIR BARROS DA SILVA
AGRAVANTE : FRANCISCA ANDREIA ROGERIO DIAS
AGRAVANTE : FRANCISCA DOS S DIAS
AGRAVANTE : FRANCISCO HELIO DE SOUSA COSTA
AGRAVANTE : FRANCISCO NONATO DO NASCIMENTO DE OLIVEIRA
AGRAVANTE : JEFFERSON RAUL ALCANTARA DE ABREU
AGRAVANTE : LUIZA GOMES DOS SANTOS
AGRAVANTE : MARIA DALVA MORAIS MARTINS
AGRAVANTE : MARIA DAS GRACAS SANTOS SOUZA
AGRAVANTE : MARIA EUDINA DA SILVA
AGRAVANTE : MARIA JUVENAL MELO

AGRAVANTE : RAIMUNDA MARCAL DO NASCIMENTO
AGRAVANTE : SANDRELENA FERNANDES LIMA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : VITOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411
CLAUDIANO VITORIANO MONTEIRO DE MORAES - CE013848

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por ALAIDE NASCIMENTO DA SILVA E OUTROS contra decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região assim ementado:

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROPRIEDADE DEFINIDA EM AÇÃO JUDICIAL COM DECISÃO TRANSITADA EM JULGADO. EXATA INDIVIDUALIZAÇÃO DA ÁREA OCUPADA. NÃO CONFIGURAÇÃO DE POSSE JUSTA. USUCAPIÃO URBANA ALEGADA COMO MATÉRIA DE DEFESA. NÃO COMPROVAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DOS REQUISITOS. NÃO PROVIMENTO.

1. Apelação interposta pela parte ré, em face de sentença que julgou procedente o pedido de ação reivindicatória ajuizada pela CEF, determinando a desocupação do empreendimento residencial Cruzeiro do Sul, I e II, localizado em Caucaia/CE.

2. À pretensão reivindicatória deduzida pela CEF, os recorrentes opõem, fundamentalmente, a alegação de que se materializou a usucapião urbana do imóvel, com base nos arts. 6º e 183, da CF/88, e no art. 10, da Lei nº 10.257/2001.

3. A ação de reivindicação é instrumento processual de que dispõe o proprietário do bem de reaver a sua posse de quem, injustamente, o esteja ocupando. Nesse sentido, o CC estatui que 'o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha'. Portanto, para que se acolha a pretensão reivindicatória, é mister que estejam reunidas as seguintes condições: o bem reivindicado esteja devidamente individualizado; reste demonstrado que a parte autora seja dele a titular do domínio; e esteja comprovado que a posse ou a detenção da parte ré é injusta.

4. In casu, a condição de proprietária da CEF foi definitivamente esclarecida, com o trânsito em julgado, em 2006, da decisão do Processo nº 94.0003629-9, contra ela promovido pela Construtora, com a qual a instituição financeira firmara contratos de empréstimo para a construção de conjuntos residenciais. Naqueles autos, o Juízo a quo julgou procedente, em parte, a postulação autoral, para 'rescindir os contratos de empréstimos firmados entre a CONSTRUTORA ESTRELA LTDA e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, para a construção dos Conjuntos Residenciais Cruzeiro do Sul I e II e Nova Metrópole V, Setor A.

IPSO FACTO, ficam rescindidos os contratos de compra e venda, contratos de fiança, contratos de seguro e contratos de hipoteca, ficando a propriedade dos imóveis do Residencial Cruzeiro do Sul I e II e e Nova Metrópole V, Setor A, com a PROMOVIDA Caixa Econômica Federal'. É certo que houve apelações, mas a sentença foi mantida na parte do reconhecimento da

propriedade da CEF, consoante se infere do acórdão exarado na AC nº 202199/CE.

5. Após o trânsito em julgado daquele processo, definida a propriedade do bem (2006), a CEF ajuizou esta ação reivindicatória, em 2009. Por conseguinte, não cabe falar que a CEF não se opôs à ocupação realizada pelos recorrentes. Com efeito, antes de 2006, sequer teria legitimidade para fazê-lo, considerando a discussão havida acerca do seu direito de propriedade, no Processo nº 94.0003629-9. E, entre 2006 e 2009, não decorreram mais de cinco anos de posse sem oposição.

6. O fato de a CEF não ter efetivado a transcrição da área em discussão no Cartório de Imóveis competente não enseja o acolhimento da tese defensiva dos demandados-recorrentes, haja vista a presunção relativa acerca do direito real de propriedade que decorre desse tipo de registro, cuja ausência não pode obstar os efeitos da coisa julgada formada no Processo nº 94.0003629-9. Nesse sentido, a jurisprudência do STJ: 'O valor probante do registro público não é absoluto, podendo ser ilidido no curso de ação judicial. Precedentes do STJ' (REsp 617.428/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 26/08/2010, DJe 27/04/2011).

7. Portanto, andou bem o juízo de Primeiro Grau, ao fundamentar que 'não aproveita à pretensão defensiva dos réus a pueril alegação de que referida propriedade não teria sido consolidada pela inexistência de sua transcrição em nome da reivindicante no cartório de registro de imóveis competente, em sendo certo que o valor probante de registro dessa natureza não gera presunção absoluta do direito real de propriedade, mas relativa, vale dizer admitindo prova em sentido contrário, diversamente de norma de efeito concreto assegurando a propriedade do imóvel sub judice à reivindicante, in casu a sentença passada em julgado coligida aos autos, não submetida à rescisória, através da qual restou declarada pelo Estado-Juiz a condição de proprietária da CAIXA, em favor da qual milita presunção absoluta de veracidade (jure et de jure) [...]'.

8. Essa presunção absoluta derivada do título judicial do Processo nº 94.0003629-9 serviu de base, inclusive, ao reconhecimento, pelo Poder Judiciário, do direito da CEF de ser indenizada, em razão de desapropriação indireta decorrente da conduta do Município de Caucaia/CE, que construiu uma praça no imóvel em discussão. Com efeito, no acórdão exarado na APELREEX nº 21407/CE, esta Primeira Turma manteve a sentença que condenou a aludida Municipalidade a indenizar a CEF, no valor de R\$723.617,18, a título de justa indenização pela expropriação indireta, consistente na construção de um equipamento público em área reconhecida como de propriedade da CEF, em razão da sentença proferida no Processo nº 94.0003629-9. Naquele feito, acolheu-se a tese da instituição financeira, no sentido de que, 'embora não se tenha efetivado o registro no cartório competente, o imóvel já pertence ao seu patrimônio por força da decisão judicial com trânsito em julgado'.

9. Ainda a respeito do registro no Cartório de Imóveis, quando foi intimada a juntar a matrícula atualizada do imóvel em questão, a CEF, recorrida, informou que 'a transferência do imóvel em - questão foi objeto de decisão judicial proferida nos autos do processo nº 0003629-63.1994.4.05.8100 [...], que tramita na 7ª Vara Federal, sendo que a ordem para efetuar-se essa transferência junto ao citado CRI emanou daquele juízo. No entanto, referida ordem ainda não foi cumprida em razão da existência de pendências indicadas por aquele ofício, conforme certificado na própria matrícula do imóvel [...]'. Segundo se apura dos autos, essas pendências são pertinentes ao pagamento de emolumentos registrares e tributos e à apresentação de documentos. A CEF

coligiu, inclusive, petição juntada no Processo nº 94.0003629-9, através da qual requereu providências ao Juízo processante, dependentes apenas dele, para fins de resolução dessas pendências (expedição de certidão de trânsito em julgado específica para o ato e de mandado de registro, constando a dispensa de apresentação de certidão negativa de débitos, a qualificação da CEF e a autorização para a emissão de guia de não incidência do ITBI).

10. De mais a mais, desde 1994, estava transcrito, no registro imobiliário, que o imóvel foi dado em garantia hipotecária à CEF.

11. No tocante à individualização da área, igualmente foi comprovada, a partir da detalhada perícia realizada nos autos, acerca da qual as partes não controverteram.

12. Cumpre, ainda, ressaltar que os próprios recorrentes informaram que sua posse remonta a 1998/1999, ou seja, deu-se no curso da tramitação do processo, ajuizado em 1994, em que se discutia a propriedade do imóvel, donde não seria possível admitir a oponibilidade da boa-fé dos ocupantes à CEF, reconhecida como proprietária em decisão que apenas transitou em julgado em 2006. Pelo mesmo motivo, sob pena de penalizar a CEF, por ter demandado judicialmente, não podem ser considerados como demonstrativos dessa boa-fé os documentos comprobatórios do pagamento de contas de água e energia e de recebimento de correspondências, a partir de 2001.

13. Além disso, não é possível computar, para efeito de completar o tempo necessário ao aperfeiçoamento da usucapião urbana, o tempo de suposta posse exercitada pela Construtora, que litigava com a CEF, no tocante ao imóvel, desde 1994. É que, segundo os registros cartorários, a Construtora adquiriu a propriedade do bem em 1990 e, em 1994, vinculou-o, como garantia hipotecária, ao contrato de empréstimo celebrado com a CEF, descabendo, assim, falar-se em exercício de posse pela Construtora a ser somado ao tempo de posse dos recorrentes.

14. Por derradeiro, é importante frisar que a função social da propriedade, garantida pelo Texto Constitucional, insere-se em sistema no qual o direito à propriedade também é garantido constitucionalmente. No caso, não há que se falar em reconhecimento da função social de propriedade que havia sido dada em garantia hipotecária e era objeto de discussão judicial.

15. Apelação improvida" (e-STJ fls. 1044-1047).

Nas razões do recurso especial, os recorrentes alegam que o acórdão recorrido violou o artigo 10 da Lei nº 10.257/2001, ao reconhecer o direito de propriedade da Caixa Econômica Federal, tendo em vista que a sua aquisição decorreu de decisão judicial com trânsito em julgado, que acarreta a presunção absoluta.

Sustentam, em síntese, que:

"Conforme exposto no decorrer do processo, restou demonstrada a efetivação da usucapião especial coletiva, tendo em vista que os requisitos para o mencionado instituto foram preenchidos, além de estar em acordo com o que preceitua o artigo elencado do Estatuto da Cidade. Dessa forma, considera-se que houve a aquisição de propriedade pela usucapião por parte da comunidade ocupante do local onde se encontra o empreendimento Residencial Cruzeiro do Sul I e II.

(...) Nesse diapasão, o fato de a CEF possuir uma garantia real, no caso a hipoteca, executada em face do anterior proprietário, não exclui a aquisição da propriedade por parte dos ocupantes do imóvel, terceiros alheios à contenda desenvolvida entre a CEF e a construtora".

Apresentadas as contrarrazões, o recurso foi inadmitido na origem, resultando daí o presente agravo, no qual se busca o processamento do apelo nobre.

É o relatório.

DECIDO.

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

No caso vertente, o Tribunal de origem reconheceu o direito de propriedade da CEF, com base nos seguintes fundamentos:

"A ação de reivindicação é instrumento processual de que dispõe o proprietário do bem de reaver a sua posse de quem, injustamente, o esteja ocupando. Nesse sentido, o CC estatui que 'o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha'. Portanto, para que se acolha a pretensão reivindicatória é mister que estejam reunidas as seguintes condições: o bem reivindicado esteja devidamente individualizado; reste demonstrado que a parte autora seja dele a titular do domínio; e esteja comprovado que a posse ou detenção da parte ré é injusta.

In casu, a condição de proprietária da CEF foi definitivamente esclarecida, com o trânsito em julgado, em 2006, do julgamento do Processo nº 94.0003629-9, contra ela ajuizado pela Construtora, com a qual a instituição financeira firmara contratos de empréstimo para a construção de conjuntos residenciais. Naqueles autos, o Juízo a quo julgou procedente, em parte, a postulação autoral, para 'rescindir os contratos de empréstimos firmados entre a CONSTRUTORA ESTRELA LTDA e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, para a construção dos Conjuntos Residenciais Cruzeiro do Sul I e II e Nova Metrópole V, Setor A. IPSO FACTO, ficam rescindidos os contratos de compra e venda, contratos de fiança, contratos de seguro e contratos de hipoteca, ficando a propriedade dos imóveis do Residencial Cruzeiro do Sul I e II e Nova Metrópole V, Setor A, com a PROMOVIDA Caixa Econômica Federal. É certo que houve apelações, mas a sentença foi mantida na parte do reconhecimento da propriedade da CEF, consoante se infere do acórdão exarado na AC nº 202199/CE.

Após o trânsito em julgado daquele processo, definida a propriedade do bem (2006), a CEF ajuizou esta ação reivindicatória, em 2009.

Por conseguinte, não cabe falar que a CEF não se opôs à ocupação realizada pelos recorrentes. Com efeito, antes de 2006 sequer teria legitimidade para fazê-lo, considerando a discussão havida acerca do seu direito de propriedade, no Processo nº 94.0003629-9. E, entre 2006 e 2009, não decorreram mais de cinco anos de posse sem oposição.

O fato de a CEF não ter efetivado a transcrição da área em discussão no Cartório de Imóveis competente não enseja o acolhimento da tese defensiva dos demandados-recorrentes, haja vista a presunção relativa acerca do direito real de propriedade que decorre desse tipo de registro, cuja ausência não pode obstar os efeitos da coisa julgada formada no Processo nº

94.0003629-9. Nesse sentido, a jurisprudência do STJ: "O valor probante do registro público não é absoluto, podendo ser ilidido no curso de ação judicial.

Precedentes do STJ' (REsp 617.428/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 26/08/2010, Dje 27/04/2011).

Portanto, andou bem o Juízo de Primeiro Grau, ao fundamentar que 'não aproveita à pretensão defensiva dos réus a pueril alegação de que referida propriedade não teria sido consolidada pela inexistência de sua transcrição em nome da reivindicante no cartório de registro de imóveis competente, em sendo certo que o valor probante de registro dessa natureza não gera presunção absoluta do direito real de propriedade, mas relativa, vale dizer admitindo prova em sentido contrário, diversamente de norma de efeito concreto assegurando a propriedade do imóvel sub judice à reivindicante, in casu a sentença passada em julgado coligida aos autos, não submetida à rescisória, através da qual restou declarada pelo Estado-juiz a condição de proprietária da CAIXA, em favor da qual milita presunção absoluta de veracidade (jure et de jure) (...).

Essa presunção absoluta derivada do título judicial do Processo nº 94.0003629-9 serviu de base, inclusive, ao reconhecimento, pelo Poder Judiciário, do direito da CEF de ser indenizada, em razão de desapropriação indireta decorrente da conduta do Município de Caucaia/CE, que construiu uma praça no imóvel em discussão. Com efeito, no acórdão exarado na APELREEX nº 21407/CE, esta Primeira Turma manteve a sentença que condenou a aludida Municipalidade a indenizar a CEF no valor de R\$723.617,18, a título de justa indenização pela expropriação indireta consistente na construção de um equipamento público em área reconhecida como de propriedade da CEF, em razão da sentença proferida no Processo nº 94.0003629-9. Naquele feito, acolheu-se a tese da instituição financeira, no sentido de que, 'embora não se tenha efetivado o registro no cartório competente, o imóvel já pertence ao seu patrimônio por força da decisão judicial com trânsito em julgado'.

Ainda a respeito do registro no Cartório de Imóveis, quando foi intimada a juntar a matrícula atualizada do imóvel em questão, a CEF, recorrida, informou que 'a transferência do imóvel em questão foi objeto de decisão judicial proferida nos autos do processo nº 0003629-63. 1994.4.05.8100 (...), que tramita na 7ª Vara Federal, sendo que a ordem para efetuar-se essa transferência junto ao citado CRI emanou daquele juízo. No entanto, referida ordem ainda não foi cumprida em razão da existência de pendências indicadas por aquele ofício, conforme certificado na própria matrícula do imóvel (...)'.

Segundo se apura dos autos, essas pendências são pertinentes ao pagamento de emolumentos registrais e tributos e à apresentação de documentos. A CEF coligiu, inclusive, petição juntada no Processo nº 94.0003629-9, através da qual requereu providências ao Juízo processante, dependentes apenas dele, para fins de resolução dessas pendências (expedição de certidão de trânsito em julgado específica para o ato e de mandado de registro constando a dispensa de apresentação de certidão negativa de débitos, a qualificação da CEF e a autorização para e emissão de guia de não incidência do ITBI).

De mais a mais, desde 1994, estava transcrito, no registro imobiliário, que o imóvel foi dado em garantia hipotecária à CEF.

Em síntese, portanto, não há dúvidas, quanto à titularidade do direito de propriedade.

No tocante à individualização da área, igualmente foi

comprovada, a partir da detalhada perícia realizada nos autos, acerca da qual a partes não controverteram.

Cumpre, ainda, ressaltar que os próprios recorrentes informaram que sua posse remonta a 1998/1999, ou seja, deu-se no curso da tramitação do processo, ajuizado em 1994, em que se discutia a propriedade do imóvel, donde não ser possível admitir a oponibilidade da boa-fé dos ocupantes à CEF, reconhecida como proprietária em decisão que apenas transitou em julgado em 2006. Pelo mesmo motivo, sob pena de penalizar a CEF, por ter demandado judicialmente, não podem ser considerados como demonstrativos dessa boa-fé os documentos comprobatórios do pagamento de contas de água e energia e de recebimento de correspondências, a partir de 2001.

Além disso, não é possível computar, para efeito de completar o tempo necessário ao aperfeiçoamento da usucapião urbana, o tempo de suposta posse exercitada pela Construtora, que litigava com a CEF, no tocante ao imóvel desde 1994. É que, segundo os registros cartorários, a Construtora adquiriu a propriedade do bem em 1990 e, em 1994, vinculou-o, como garantia hipotecária, ao contrato de empréstimo celebrado com a CEF, descabendo, assim, falar-se em exercício de posse pela Construtora a ser somado ao tempo de posse dos recorrentes.

Por derradeiro, é importante frisar que a função social da propriedade, garantida pelo Texto Constitucional, insere-se em sistema, no qual o direito à propriedade também é garantido constitucionalmente. No caso, não há que se falar em reconhecimento da função social de propriedade, que havia sido dada em garantia hipotecária e era objeto de discussão judicial" (e-STJ fls.1040-1041).

Nesse contexto, a modificação do entendimento adotado pelo órgão colegiado demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula nº 7/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 29 de março de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator