



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Klever Rêgo Loureiro

Apelação Cível n. 0713230-44.2017.8.02.0001

Usucapião Extraordinária

1ª Câmara Cível

Relator: Des. Klever Rêgo Loureiro

Apelante : Marivaldo Jose dos Santos - ME.

Advogada : Vera Cristina Maurício da Rocha (OAB: 6127/AL).

Advogado : Ana Clara Farias de Oliveira (OAB: 17481/AL).

Representa : MARIVALDO JOSE DOS SANTOS.

Apelado : Município de Maceió.

Advogado : Laila Soares Cavalcante (OAB: 8539/AL).

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ÁREA VERDE. BEM PÚBLICO. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de origem

Ação de usucapião extraordinária ajuizada com o objetivo de reconhecer o domínio de imóvel público ocupado pela parte autora.

2. O recurso

Apelação interposta pela parte autora em face da sentença que julgou improcedente o pedido de usucapião, fundamentada na impossibilidade de usucapião de bens públicos, nos termos do art. 183, § 3º, da CF/88 e art. 102 do CC/02.

3. Sumária descrição do caso

A parte apelante alegou ocupar há anos área verde que teria sido desafetada pelo Município de Maceió e utilizada como depósito de materiais de construção. Requereu o reconhecimento do domínio por usucapião e a expedição de mandado ao Cartório de Registro de Imóveis para regularizar o imóvel em seu nome. O Município refutou a alegação, afirmando tratar-se de bem público inalienável e insuscetível de usucapião.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

- (i) se o imóvel em questão é caracterizado como bem público;
- (ii) se houve efetiva desafetação da área verde, tornando-a suscetível de usucapião; e
- (iii) se estão presentes os requisitos para o reconhecimento da usucapião extraordinária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Conforme disposto no art. 183, § 3º, da Constituição Federal e no art. 102 do Código Civil, os bens públicos não são passíveis de usucapião. Restou comprovado que o imóvel em questão constitui área verde e integra o patrimônio público do Município de Maceió, caracterizando-



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Klever Rêgo Loureiro

se como bem de uso comum do povo, insuscetível de desafetação unilateral e de apropriação por particulares. Não foi apresentada qualquer prova documental pela parte apelante que evidencie a desafetação do imóvel. A manutenção de edificações públicas na área reforça a sua afetação ao interesse público. A ocupação do bem público pela apelante, ainda que de longa duração, constitui mera detenção, desprovida de *animus domini* e de qualquer efeito possessório apto a embasar pedido de usucapião, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

IV. DISPOSITIVO

À unanimidade, negou-se provimento ao recurso, mantendo-se a sentença de improcedência, majorando-se os honorários advocatícios sucumbenciais em 1% (um por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15.

Dispositivos normativos relevantes citados:

Constituição Federal, art. 183, § 3º.

Código Civil, art. 102.

Código de Processo Civil, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante:

STJ - REsp 1762597/DF, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 16/11/2018.

TJAL - Apelação Cível 0732878-44.2016.8.02.0001, Rel. Des. Fábio José Bittencourt Araújo, 3ª Câmara Cível, DJe 15/03/2024.

CONCLUSÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. **0713230-44.2017.8.02.0001**, em que figuram, como apelante **Marivaldo Jose dos Santos - ME** e como apelado **Município de Maceió**, ambos qualificados.

ACORDAM os Desembargadores integrantes da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça, à unanimidade de votos, em **CONHECER** do recurso interposto, para, no mérito, por idêntica votação, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença *in totum*. Com fulcro no art. 85, §11º, do CPC, majoram-se os honorários em 1% (um por cento).

Participaram deste julgamento os Desembargadores constantes na certidão.

Maceió, *data da certidão de julgamento*.

DES. KLEVER RÊGO LOUREIRO
Relator



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Klever Rêgo Loureiro

Apelação Cível n. 0713230-44.2017.8.02.0001

Usucapião Extraordinária

1ª Câmara Cível

Relator: Des. Klever Rêgo Loureiro

Apelante : Marivaldo Jose dos Santos - ME.

Advogada : Vera Cristina Maurício da Rocha (OAB: 6127/AL).

Advogado : Ana Clara Farias de Oliveira (OAB: 17481/AL).

Representa : MARIVALDO JOSE DOS SANTOS.

Apelado : Município de Maceió.

Advogado : Laila Soares Cavalcante (OAB: 8539/AL).

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível, em que figuram como parte apelante **Marivaldo Jose dos Santos - ME** e parte apelada **Município de Maceió**, em face da sentença (fls. 182/185) proferida pelo Juízo de Direito da 14ª Vara Cível da Capital/Fazenda Municipal, que nos autos da Ação de Usucapião Extraordinário, julgou o pedido autoral nos seguintes termos:

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido de reconhecimento do direito de usucapir o imóvel descrito na exordial, face ao disposto nos artigos 183, §3º da Constituição Federal e 102 do Código Civil de 2002.

Condeno a parte autora no pagamento de honorários advocatícios no percentual 8% sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no art. 85, §4º, III do CPC/15.

Em suas razões recursais, acostadas às fls. 192/201, defende que: *"Diante da sentença prolatada às fls. 182/185, a mesma se faz injusta, tendo em vista que, a área de 982,31 foi ocupada pela Requerente ao longo todo esse tempo. Inicialmente fazendo a limpeza, para não deixar que a comunidade ali depositasse lixo ou tralhas de construção, e de, pois, como dito na inicial, a área passou a integrar o depósito de material de construção, atividade da Requerente. O memorial descritivo e as plantas topográficas anexadas (docs 01 a 05) revelam a ocupação da área verde pelo Poder Público e, assim foi feito, teve a aprovação do próprio Município de Maceió,*



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Klever Rêgo Loureiro

obviamente que, para tanto, cuidou da devida e necessária desafetação da área verde aqui reclamada." (fl. 197).

Desde modo, requer pelo conhecimento e provimento do presente recurso com o fim de que: *"1) DECLARAR a desafetação pelo Município de Maceió do terreno onde o imóvel em questão está situado; 2) DECLARAR o domínio do imóvel usucapiendo em posse do apelante, descrito retro, com a expedição do competente MANDADO JUDICIAL ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, para que o mesmo proceda a transcrição ou matrícula do referido imóvel em nome dos Requerentes, após cumpridas as formalidades legais. 3) Finalmente, a condenação da Apelada em custas processuais e honorários advocatícios na forma da lei." (fl. 201)*

Intimada, a parte recorrida apresentou contrarrazões às fls. 207/214, aduzindo que: *"salienta-se que o Município de Maceió deveria informar se houve ou não a devida e necessária desafetação da área verde, fazendo juntar a cabal documentação, como providencia que impõe, o que não ocorreu". No entanto, como poderia esta edilidade, ora apelada, juntar documentos de uma desafetação que nunca ocorreu? Verifica-se que o ente municipal detém a propriedade e posse jurídica do imóvel em questão, caso em que o apelante somente poderia exercer legitimamente a posse mediante autorização, concessão ou permissão da Administração Pública, hipóteses não verificadas no caso em exame, sobretudo porque a empresa Marivaldo Jose dos Santos - ME invadiu a área pública de loteamento urbano para interesse próprio, de modo que sua ocupação constitui esbulho." (fl. 210).*

Assevera também que: *"Nesse contexto, justamente por se tratar de bem público, não há como se falar em direito a usucapião, sobretudo porque a parte apelante não exerceu posse e, sim, mera detenção de natureza precária, ocupando clandestinamente o imóvel de forma ilegal e injusta. Logo, por fazer parte do patrimônio público municipal, configura, pois, bem público impassível de ser usucapido (art. 183, §3º, CF/88). No caso em questão, em que se trata de Área Verde, de uso comum do povo, ressalta-se a impossibilidade de desafetação (desligamento da*



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Klever Rêgo Loureiro

finalidade pública)." (fl. 212).

Alfim, requer o não provimento do recurso interposto.

Instada a se manifestar a Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo conhecimento e não provimento do recurso (fls. 236/239).

É o relatório.

Passo a proferir meu voto.

VOTO

Conheço dos recursos, eis que preenchidos os seus pressupostos de admissibilidade intrínsecos e extrínsecos.

A controvérsia em exame envolve a questão da afetação ou desafetação do imóvel objeto de usucapião. De um lado, o Apelante sustenta o cumprimento integral dos requisitos exigidos para a configuração da usucapião extraordinária; de outro, o ente federativo argumenta que se trata de área verde, caracterizada como bem público, cuja usucapião é juridicamente inviável.

Conforme corretamente apontado pelo Apelado, o Apelante não nega o conhecimento acerca do domínio público do imóvel; ao contrário, ora alega desconhecimento, ora reconhece a impossibilidade de novas construções na área, em razão da existência de duas edificações públicas – um posto de saúde e uma escola – no local.

A Constituição Federal, de forma categórica, estabelece em seu art. 183, § 3º, que "*os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião*". Esse comando normativo é reforçado no âmbito infraconstitucional pelo art. 102 do Código Civil de 2002, que dispõe: "*Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião*." Essa vedação reflete o princípio fundamental de proteção ao interesse público, assegurando que bens destinados ao uso coletivo ou a finalidades públicas não possam ser apropriados por particulares.



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Klever Rêgo Loureiro

Ainda que o ordenamento jurídico contemple hipóteses excepcionais de usucapião sobre bens desafetados, é evidente que o caso em tela não se enquadra em tais exceções. **Restou demonstrado que o imóvel em questão permanece afetado ao interesse público, seja pela sua classificação como área verde, seja pela presença de edificações públicas destinadas a atender a coletividade, consoante fls. 141/151.**

Além disso, a jurisprudência dos tribunais superiores é uníssona ao afirmar que a ocupação de bem público caracteriza mera detenção, de natureza precária, o que exclui qualquer direito possessório. Nesse sentido, colacionam-se os precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TERRACAP. OCUPAÇÃO IRREGULAR DE BEM PÚBLICO. MERA DETENÇÃO. DIREITO DE POSSE NÃO CONFIGURADO. DIREITO À RETENÇÃO. 1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, configurada a ocupação indevida de bem público, não há falar em posse, mas em mera detenção, de natureza precária, o que afasta direitos típicos de posseiro. 2. Recurso Especial não provido. (STJ - REsp: 1762597 DF 2018/0185702-8, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 16/10/2018, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/11/2018)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA COM FUNDAMENTO NO ART. 183, § 3º, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE PROVAS DA PROPRIEDADE DO BEM PELO ENTE PÚBLICO. NÃO ACOLHIDA. PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE E VERACIDADE DOS ATOS ADMINISTRATIVOS. APELANTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DE MITIGAR TAL PRESUNÇÃO. BEM PÚBLICO INSUSCETÍVEL DE USUCAPIÃO DO DOMÍNIO PLENO. INTELIGÊNCIA DO ART. 183, § 3º, DA CF E DO ART. 102 DO CC. SENTENÇA MANTIDA. RETIFICAÇÃO, DE OFÍCIO, DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA, DE MODO A ARBITRÁ-LOS NO IMPORTE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CAUSA, MAJORADOS AO PATAMAR DE 11% (ONZE POR CENTO) SOBRE A MESMA BASE DE CÁLCULO, NOS MOLDES DO ART. 85, §§ 1º, 2º, 8º E 11 DO CPC, BEM COMO ENTENDIMENTO SEDIMENTADO PELO STJ NO RESP N.º 1.573.573/RJ. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS VERBAS SUCUMBENCIAIS, POR SER O APELANTE



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Klever Rêgo Loureiro

BENEFICIÁRIO DA JUSTIÇA GRATUITA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. (TJ-AL - Apelação Cível: 0732878-44.2016.8.02.0001 Maceió, Relator: Des. Fábio José Bittencourt Araújo, Data de Julgamento: 14/03/2024, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: 15/03/2024)

Dessa forma, considerando a clara destinação pública da área, resta inviabilizada qualquer pretensão do Apelante quanto à aquisição do imóvel por usucapião. A ocupação do bem público, ainda que autorizada, configura mera detenção, não gerando direitos possessórios ou indenizatórios, cabendo ao ente público a imediata retomada do bem. A conclusão encontra amplo amparo na doutrina e jurisprudência, sendo imperativo resguardar o patrimônio público e sua destinação à coletividade.

Diante de todo o exposto, voto no sentido de **CONHECER** do presente recurso para, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença *in totum*. Com fulcro no art. 85, §11º, do CPC, majoram-se os honorários em 1% (um por cento).

É como voto.

Maceió, *data da certidão de julgamento*.

DES. KLEVER RÊGO LOUREIRO
Relator