

Processo: 1.0000.24.034756-7/001
Relator: Des.(a) Gilson Soares Lemes
Relator do Acórdão: Des.(a) Gilson Soares Lemes
Data do Julgamento: 13/05/2024
Data da Publicação: 14/05/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - BEM PÚBLICO - IMPOSSIBILIDADE DE SER USUCAPIDO - SENTENÇA MANTIDA.

Para a concessão da usucapião é necessário que o pretenso proprietário demonstre exercer a posse mansa pacífica e ininterrupta do bem pelo prazo exigido em lei e que o imóvel não seja bem público.

Conforme precedente do c. STJ, a inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação de usucapião não induz presunção de que o imóvel seja público (terras devolutas), cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva (REsp 964.223/RN)

Restando demonstrado que o imóvel a que se pretende usucapir é de propriedade do Município, devendo ser mantida a r. sentença que julgou improcedente o pedido inicial.

Recurso conhecido e não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.034756-7/001 - COMARCA DE FORMIGA - APELANTE(S): MARLI COSTA - APELADO(A)(S): DJANIRA FERREIRA DE ANDRADE RIBEIRO, MUNICIPIO DE FORMIGA, SEBASTIAO RIBEIRO DE SOUZA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. GILSON SOARES LEMES
RELATOR

DES. GILSON SOARES LEMES (RELATOR)

V O T O

Trata-se de Apelação de Apelação Cível interposta por MARLI COSTA em face da sentença de documento ordem 111 que, proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Formiga, nos autos da ação de usucapião proposta em desfavor de DJANIRA FERREIRA DE ANDRADE RIBEIRO, SEBASTIAO RIBEIRO DE SOUZA e MUNICIPIO DE FORMIGA, julgou improcedente o pedido e condenou a parte autora o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor atualizado da causa.

Em suas razões recursais, acostadas em documento ordem 119, alega ter comprovado os requisitos para a declaração de usucapião do bem indicado. Assevera que imóvel em questão não é de propriedade do Município de Formiga, vez que não houve o registro da transmissão perante o Cartório de Registro de Imóveis. Acrescenta que o lote usucapiendo não foi previsto na dação em pagamento firmada por Djanira e Sebastião Ribeiro. Conclui que "não se aplica ao presente caso a vedação da usucapião de imóveis públicos". Pede o provimento de seu recurso.

Contrarrazões em documento ordem 123.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça em documento ordem 125, opinando pelo desprovimento do apelo.

É, no essencial, o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cinge-se a controvérsia em aferir se a apelante preenche os requisitos para aquisição do bem imóvel consistente no "lote 02 (dois) da quadra 01 (um) com área de 276,38 m2 (duzentos e setenta e seis, vírgula, trinta e oito metros quadrados), situado na Rua Padre Leão João Dehon - Bairro Santa Tereza -

Formiga/MG, com cadastro imobiliário na Secretaria Municipal de Fiscalização e Regulação Urbana do Município de Formiga, sob o número 00.03.041.0209.0000, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Formiga, em nome de Sebastião Ribeiro de Sousa e seu cônjuge Djanira Andrade Ribeiro, brasileiros, ele portador do RG: M-630.539 SSP/MG e CPF: 34361324620, ela portadora do RG-M-626.144 e CPF 06659223614, sob o nº 26.220, livro 3 -K, fls. 121".

A usucapião é forma de aquisição da propriedade. Acerca dela, ensina Flávio Tartuce:

"(...) Assim, permite a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica (a aquisição originária da propriedade). A usucapião garante a estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas a respeito de ausência ou vícios do título da posse. De certo modo, a função social da propriedade acaba sendo atendida por meio da usucapião." (TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil: volume único. 2ª ed., rev. atual. e ampl., Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 870)

A usucapião pretendida pela recorrente está prevista no art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil, que prevê:

"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."

Logo, os requisitos para a usucapião extraordinária são os seguintes: posse mansa e pacífica; ininterrupta com "animus domini" e sem oposição, por 15 anos.

Noutro giro, a Constituição da República Federativa do Brasil (CR/88), em seus artigos 183, § 3º e 191, estabelece que os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Sobre o tema:

"Somente os direitos reais que recaiam em coisas usucapíveis poderão ser obtidos por este modo de aquisição originário (seja a título de propriedade, servidão, enfiteuse, usufruto, uso e habitação). Certos bens são insusceptíveis, como os que estão fora do comércio.

Assim, na exegese literal do ordenamento, bens públicos de qualquer natureza são insusceptíveis de usucapião (CF, arts. 183, § 3º, e 191, parágrafo único). Segundo a definição do art. 98, do Código Civil, os bens públicos são aqueles que pertencem às pessoas jurídicas de direito público interno.

Aliás, muito antes de a Constituição Federal de 1988 tecer considerações acerca da vedação à usucapião de bens públicos, a Súmula nº 340 do STF já advertia que, "desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião". Não é por outra razão que o procedimento especial de jurisdição contenciosa do art. 941 do Código de Processo Civil vem sob a epígrafe Ação de Usucapião de Terras Particulares.

Na mesma linha, o art. 102 do Código Civil adverte que os bens públicos não estão sujeitos à usucapião.

Não destoam o entendimento sumulado pelo Supremo Tribunal Federal:

"Sumula 340 - Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião."

Logo, o ordenamento jurídico brasileiro prevê a impossibilidade de usucapião dos bens públicos, seja qual for a natureza ou a finalidade.

Conclui-se, portanto, que para que seja declarada a usucapião de um bem se faz necessário que os pretensos proprietários demonstrem exercer sua posse mansa, pacífica e ininterrupta, pelo prazo exigido em lei e que o imóvel não seja público.

No caso em comento infere-se que o bem não se encontra registrado em nome do Município de Formiga, mas ele foi dado em pagamento ao ente público por meio de escritura pública lavrada em 29/10/1997 perante o Primeiro Ofício de Formiga.

Não obstante, a recorrente tenha comprovado exercer a posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel em litígio, não restou comprovada a possibilidade de sua aquisição por usucapião, porque o imóvel

pertence ao Município de Formiga, conforme prova produzida nos autos, especialmente os documentos acostados em ordem 38.

Dessa forma, há óbice legal para a aquisição da propriedade, vez que o bem pertence ao Município de Formiga.

Somado a isso, há expressa menção no documento de dação em pagamento do bem que se pretende usucapir.

Assim, diferentemente do sustentado pela apelante, não restaram comprovados os requisitos necessários para o reconhecimento da usucapião, devendo ser mantida a r. sentença que julgou improcedente o pedido inicial.

Nesse sentido a jurisprudência desse e. TJMG:

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA - REJEIÇÃO - USUCAPIÃO - MUNICÍPIO DE ITABIRITO - BEM PÚBLICO - DISCUSSÃO SOBRE A POSSE - IRRELEVÂNCIA - ARTIGO 1.208 DO CC/02 - MERA DETENÇÃO - ARTIGO 183, §3º DA CR/88 - SENTENÇA MANTIDA.

1. A legitimidade passiva é aferida a partir da relação da pessoa com a pretensão deduzida em juízo, contra aquele que se opõe ou resiste ao direito postulado, ou quando contra ela deva se operar a tutela jurisdicional.

2. Tratando-se de ação de usucapião, a determinação do juízo de intimação da Fazenda Pública revela-se como de preservação da segurança jurídica e, na situação específica, da idoneidade do procedimento.

3. A usucapião constitui-se em um dos modos de aquisição do domínio da coisa ou de certos direitos reais pela posse continuada durante determinado lapso de tempo, com o concurso dos requisitos que a lei estabelece para tal fim.

4. Nos moldes do art. 183, §3º, da CR/88, o particular não pode exercer posse sobre bem público (exceto quando admitido de maneira formal o uso do bem público, particularmente nas hipóteses de permissão e concessão), que não pode ser usucapido.

5. Mantém-se a sentença que julga improcedente o pedido de declaração de propriedade por usucapião, tratando-se de terreno de domínio público.

6. Recurso desprovido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.022026-1/001, Relator(a): Des.(a) Afrânio Vilela, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/11/2023, publicação da súmula em 08/11/2023)"

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - REQUISITOS PRESENTES - NATUREZA PÚBLICA DO BEM USUCAPIENDO - HIPÓTESE NÃO DEMONSTRADA - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Demonstrando os autores que exerceram, por si sós, e por seus antecessores, a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel, por mais de 15 anos, com animus domini, é de rigor a declaração da usucapião extraordinária em relação ao referido bem. 2. Considerando que o Município de Frutal não logrou êxito em demonstrar que o imóvel usucapiendo integra o domínio público, há que ser mantida a sentença que declarou o domínio, através da prescrição aquisitiva. 3. Apelação não provida. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.112880-2/001, Relator(a): Des.(a) Raimundo Messias Júnior, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/12/2023, publicação da súmula em 16/01/2024)"

Compete destacar que o fato de o próprio Município ter prestado serviço a recorrente no imóvel, indicando seu nome com a receptora dos serviços, não retira a qualidade de bem público, pois apenas reconhecia a ora apelante como detentora do imóvel. Assim, o fato de ter a conta de água em sua titularidade e pagar IPTU não afastam a natureza de bem público.

Por fim, o fato de o bem não estar registrado em nome do Município apenas afasta a presunção legal de se tratar de bem público. Consoante a jurisprudência do c. STJ, a ausência de registro não induz à presunção de que o imóvel é bem público, competindo ao Município, fazer prova da titularidade do bem.

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. IMÓVEL URBANO. AUSÊNCIA DE REGISTRO ACERCA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE PRESUNÇÃO EM FAVOR DO ESTADO DE QUE A TERRA É PÚBLICA.

1. A inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação de usucapião não induz presunção de que o imóvel seja público (terras devolutas), cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva. 2. Recurso especial não provido. (REsp 964.223/RN, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2011, DJe 04/11/2011)"

Todavia, como visto acima, o Município de Formiga comprovou ter adquirido a propriedade do bem após os proprietários anteriores terem dado o imóvel em pagamento ao ente público para liquidação da dívida de IPTU.

Com essas considerações, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Custas recursais pela apelante.

Fixo os honorários recursais em favor do apelado, no importe de 1% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Suspensa a exigibilidade das custas e honorários nos termos do art. 98, §3º, do CPC/2015.

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"