



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0284.08.009185-3/005 **Númeraço** 0091853-
Relator: Des.(a) Rogério Coutinho
Relator do Acordão: Des.(a) Rogério Coutinho
Data do Julgamento: 11/03/2015
Data da Publicação: 20/03/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL - POSSIBILIDADE - PRIMAZIA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE - REQUISITOS - PRESENÇA - RECURSO NÃO PROVIDO.

1 - A desapropriação judicial prevista no art. 1.228, §§4º e 5º do Código Civil, é nova forma de limitação de ordem social a que toda propriedade deve observar como condição de sua própria existência.

2 - Aludida desapropriação se concretiza, em favor dos posseiros, pela via judicial, mediante prévia e justa indenização ao proprietário.

3 - Presentes os requisitos exigidos para a expropriação judicial, a sentença valerá como título para a transcrição do imóvel em nome dos posseiros.

4 - Recurso não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0284.08.009185-3/005 - COMARCA DE GUARANI - APELANTE(S): ESTADO DE MINAS GERAIS - APELADO(A)(S): BRAZ MOREIRA DA SILVA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO.

ROGÉRIO COUTINHO



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

RELATOR.

ROGÉRIO COUTINHO (RELATOR)

V O T O

1 - Trata-se de apelação cível interposta no âmbito da ação de imissão de posse movida pelo Estado de Minas Gerais contra Braz Moreira da Silva.

A sentença recorrida julgou improcedente o pedido, e com fundamento no art. 1228, §§4º e 5º do Código Civil, fixou indenização ao proprietário no valor de R\$ 8.000,00, devidamente corrigida, a partir da data do auto de avaliação, pelos índices da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado. Condenou o ora apelante, ainda, ao pagamento dos honorários advocatícios arbitrados em R\$ 1.000,00.

Em suas razões, o apelante relata que é proprietário do imóvel objeto da lide, cuja aquisição se deu em virtude de subrogação dos direitos e deveres da extinta Minascaixa, entidade arrematante do bem. Sustenta que os bens públicos possuem regime jurídico próprio, submetendo-se às regras de direito administrativo, e não ao código civil, além de serem insuscetíveis de apossamento por particular. Ainda que aplicável o art. 1228 do Código Civil, pondera que os requisitos exigidos para a desapropriação judicial não foram preenchidos, notadamente a "posse justa". Salaria que por se tratar de ocupação irregular, o apelado não faz jus a direito de preferência ou retenção por benfeitorias. Pede a reforma da sentença para que seja determinada sua definitiva imissão na posse e a fixação de taxa mensal de ocupação, no valor de 0,75% da avaliação do imóvel arrematado. (f. 176/197)

Contrarrazões apresentadas. (f. 199/204)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

É o relatório.

2 - Conheço do recurso, pois presentes seus pressupostos de admissibilidade.

O autor, ora apelante, funda sua pretensão no Decreto-lei 70/66, que faculta ao arrematante, após a transcrição no registro competente da carta de arrematação, a possibilidade de requerer a imissão na posse de imóvel do qual proprietário e devidamente registrado sob a matrícula 1.298.

Alega que a posse do requerido é injusta e que teria sofrido prejuízos em razão da ocupação irregular do imóvel.

O réu, por sua vez, afirma que na medida em que acreditava se tratar de doação do Município de Piraúba, caracterizada está a posse de boa fé do bem há mais de 10 anos.

Acrescenta que só teve ciência de que o imóvel não era de sua propriedade em meados de julho de 2008, quando informado por avaliador contratado pela MGI Participações (pessoa jurídica de direito privado vinculada à Secretaria de Estado e Fazenda de Minas Gerais) sobre a realização de leilão extrajudicial para a venda da indigitada edificação.

Declara ter empregado esforços e economias que acarretaram evidentes melhorias na morada da família.

Por outro lado, afirma que o real proprietário - Estado de Minas Gerais - foi desidioso em reaver o bem, deixando-o por 18 anos abandonado.

Pleiteia, assim, seja ressarcido pelas benfeitorias realizadas ou fixado valor justo para que a família possa adquirir o bem objeto dessa lide.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

A sentença não merece reparo.

Hodiernamente, a propriedade não pode ser entendida como direito fundamental absoluto, já que limitada constitucionalmente, seja pela função social, bem como outras restrições de direito público (como as urbanísticas e administrativas), privado (direitos de vizinhança, por exemplo) e até mesmo eleitorais ou militares (requisições de prédios para locais de votação e transações de imóveis nas faixas de fronteira).

É nesse contexto que emerge a chamada "desapropriação judicial", prevista no art. 1.228, §§4º e 5º do Código Civil, como mais uma forma de limitação de ordem social a que toda propriedade deve observar como condição de sua própria existência:

Art. 1.228. 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.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Permito-me citar, sobre o tema, o escólio de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal:

Trata-se de modalidade de desapropriação judicial indireta e de aquisição da propriedade imobiliária, sem qualquer traço de inconstitucionalidade. A desapropriação se explica pelo fato do proprietário ser privado de seu direito subjetivo mediante



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

indenização, ao contrário da aquisição pela usucapião que não comporta qualquer tipo de compensação ao antigo titular.

A modalidade indireta da desapropriação é fruto da ocupação dos bens por considerável número de pessoas sem prévio ato expropriatório, como fato anterior à indenização, a maneira do que se dá no direito administrativo. A desapropriação é judicial, pois pela primeira vez no direito brasileiro quem determinará a privação do direito de propriedade não será o poder executivo ou legislativo, mas o poder judiciário". (Direitos Reais. 4. ed. Lúmen Júris: Rio de Janeiro : 2007,p. 43)

Tal dispositivo instituiu nova forma de perda compulsória de propriedade motivada por razões de ordem social, antes desconhecida no direito brasileiro, já que aludida desapropriação se concretiza, em sua totalidade, pela via judicial.

Com efeito, em vez de restituída a coisa, o proprietário reivindicante fará jus à justa indenização. Em contrapartida, a sentença valerá como título para a transcrição do imóvel em nome dos posseiros.

De se destacar que, segundo o Conselho da Justiça Federal, a expropriação judicial é compatível com a Constituição da República:

Enunciado nº 82: "É constitucional a modalidade aquisitiva de propriedade imóvel prevista nos §§ 4º e 5º do art. 1228 do novo Código Civil".

De início, registro a possibilidade de aplicação do novo instituto em sede de interditos possessórios, no qual se enquadra a ação de imissão na posse.

Sobre o tema, enfatiza Teori Albino Zavascki que:

"O conflito de interesses poderá surgir não apenas no âmbito de ações reivindicatórias, como suposto no dispositivo, mas também em



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

interditos possessórios, não sendo plausível negar-se, nessas situações, a utilização, pelos possuidores demandados, das prerrogativas asseguradas pelo instrumento agora proposto." ZAVASCKI, Teori Albino. "A Tutela da Posse na Constituição e no Projeto do Código Civil" in MARTINS-COSTA, Judith (organizadora). A Reconstrução do Direito Privado. São Paulo: RT, 2002, p.853/854

Embora se trate de situação intermediária entre a usucapião e a desapropriação administrativa, rechaço a tese recursal de que a desapropriação prevista no Código Civil, por vias transversas, propiciará a usucapião de bem público expressamente proibida, por disposição constitucional em seu art. 183, § 3º.

Inegavelmente, ambas traduzem uma das possibilidades de perda compulsória da propriedade motivada por razões de ordem social, mas as semelhanças se resumem, basicamente, a essa característica.

Enquanto a usucapião enseja a aquisição de propriedade gratuita a determinado indivíduo, sem ônus ao seu adquirente ou a qualquer outra pessoa, a expropriação judicial exige a justa e prévia indenização ao proprietário e prescinde do caráter restrito de pessoalidade.

Demais disso, na usucapião não há requisitos como a realização de obras e serviços, mas, sim, a posse mansa e pacífica por certo lapso temporal como fator jurídico hábil a aquisição da propriedade.

Não passam despercebidas as afinidades entre a desapropriação prevista no § 4º do art. 1.228 do Código Civil e as atinentes à usucapião especial rural e urbana e especial urbana, dispostas, respectivamente, nos artigos 1.239 e 1.240 da norma civilista e 10 da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Contudo, isso não é bastante para equiparar os institutos, notadamente diante da exigência do pagamento de justa indenização, a ser fixada pelo juiz nas desapropriações judiciais.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Por outro lado, entendo factível a aplicação das disposições civilistas à Administração Pública se o imóvel reivindicado for dominical.

Aos bens dominicais é franqueada a possibilidade de alienação, com a devida autorização legislativa, sempre que constatada sua não utilização para as atividades afetas à Administração.

Na hipótese em comento, tendo em vista que o apelante, durante longos 19 anos, não deu qualquer destinação ao terreno que ora pretende se imitar na posse, descumprindo, por completo, a exigência que também lhe é oponível de conferir função social à propriedade, entendo plenamente viável a expropriação judicial.

Alie-se a isso o novo enunciado do Conselho da Justiça Federal, que mitigando o teor do disposto no entendimento anteriormente consolidado (nº 83), concebeu o seguinte:

Enunciado 304 São aplicáveis as disposições dos §§ 4º e 5º do art.1228, do Código Civil às ações reivindicatórias relativas a bens públicos dominicais, mantido parcialmente o Enunciado 83 da I Jornada de Direito Civil no que concerne às demais classificações de bens públicos.

A sentença proferida pela magistrada ainda se justifica diante da presença de todos os requisitos necessários ao reconhecimento da desapropriação judicial.

A primeira cláusula aberta do instituto a ser colmatada é a extensa área.

Nesse particular, razoável que se interprete o disposto no §4º do art. 1.228 do Código Civil não como área de enormes proporções, mas vasta suficientemente a ponto de viabilizar a apropriação do espaço por várias pessoas ou mesmo uma família, como no caso, desde que agregue valor ao imóvel por meio de benfeitorias de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

relevante interesse social e econômico.

Entendimento contrário, exigindo que a área vindicada fosse de imensa extensão, consagraria sistemática contrária à própria função social que se pretende assegurar, da qual se afastariam os grandes latifúndios, por exemplo.

Não se descarta, ainda, da exigência de boa-fé, entendida como posse justa, não violenta, não clandestina ou precária (Enunciado 309 do Conselho da Justiça Federal), elemento que, segundo se observa dos autos, encontra-se presente.

As guias de IPTU juntada aos autos atestam a boa-fé do recorrido, já que o próprio Município o reconhecia como proprietário da área. (f. 30)

Também salta aos olhos o fato de que a família de baixa renda, contra a qual é reivindicado o imóvel, logrou êxito em dotar a propriedade de função social ao realizar obras e serviços de relevante interesse social, trabalhando para nela construir uma moradia digna, benfeitorias que agregadas a uma residência completamente reformulada, ultrapassam a mera esfera patrimonial e individual para dar alcance aos relevantes interesses sociais protegidos pelo novel instituto.

Bastante contundente nesse sentido é o depoimento de Antônio Dias Cândido, ao afirmar que:

"conhece o requerido há mais de 20 anos; que pelo que sabe o requerido mora no imóvel descrito na inicial há uns 18 anos; que quando o requerido entrou no imóvel a casa estava completamente abandonada e inclusive sem portas; que o requerido realizou uma grande reforma na casa que já existia, mas estava em situação bastante precária; que o requerido também construiu um muro no terreno e uma varanda; que o próprio depoente trabalhou como pedreiro nas reformas realizadas pelo requerido; que o requerido pagou pela mão de obra do depoente a quantia equivalente a R\$



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

2.000,00, aproximadamente; que o depoente realizou serviços na residência do requerido por uns 4 a 5 meses; que o depoente sabe dizer que o foi o Sr. Nilson Nogueira, que na época era gerente da Caixa Econômica em Guarani-MG, quem arrumou para o requerido entrar na posse do imóvel citado; que na época a casa, no estado que se encontrava, valia aproximadamente R\$ 3.000,00; que como profissional da área de obras, o depoente pode afirmar que o requerido provavelmente gastou mais de R\$ 20.000,00 para realizar a reforma do imóvel citado; que não sabe dizer se o Sr. Nilson Nogueira trabalhava na Caixa Econômica Federal ou Estadual (Minas Caixa). - (f. 126/127)

No mesmo sentido, Marluce dos Santos Pereira afirma:

"que conhece o requerido há aproximadamente 19 anos, sendo que ele reside no imóvel descrito na inicial durante o período mencionado; que quando o requerido entrou no imóvel realizou uma grande reforma na casa que já existia, mas estava em situação bastante precária; (...) que na época que o requerido entrou no imóvel citado o referido bem valia aproximadamente uns R\$ 3.000,00" (f. 124)

Ora, o longo período em que reside no imóvel, bem como a reforma realizada pelo réu e o valor do imóvel à época do apossamento são incontroversas.

Demais disso, as fotos acostadas, em conjunto com as compras dos materiais de construção e os depoimentos colhidos sob o crivo do contraditório revelam que houve notável melhora da casa por parte do ora recorrido. (f. 31/34 e 36/38, 55/61)

Conforme se vê da declaração de pobreza e instrumento de procuração, o réu é analfabeto e, como se sabe, a escolaridade tem influência decisiva na remuneração dos trabalhadores. Por essa razão, é presumível a hipossuficiência da parte. (f. 50/51)

No entanto, conquanto se extraia do Enunciado 308 do Conselho da Justiça Federal a possibilidade de pagamento da justa e



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

prévia indenização pela própria Administração nas hipóteses de possuidores de baixa renda e desde que tenha havido intervenção processual do ente responsável, tal questão não foi objeto de recurso pelo réu, razão porque não pode ser conhecida em grau recursal, sob pena de proporcionar a reformatio in pejus em prejuízo do Estado.

Na atual conjuntura, seria abominável preterir o direito do réu, pessoa humilde e que mantém posse justa do bem há aproximadamente 19 anos ininterruptos, envidando esforços e tempo para ali instalar sua morada em favor do atual proprietário - Estado de Minas Gerais - que, ao contrário, não deu qualquer destinação ao imóvel nesse interstício.

3 - Assim, nego provimento ao recurso.

Custas, pelo Estado. Isento.

DES. PAULO BALBINO (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. EDGARD PENNA AMORIM

Convenço-me da pertinência da fundamentação deduzida pelo em. Relator para dar ao caso concreto a solução alvitrada por S. Ex.^a, a quem peço licença para subscrever-lhe o voto.

Dada a singularidade do caso, sugiro ainda a publicação do acórdão nos repositórios de jurisprudência deste Tribunal.

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO"