



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.403.493 - DF (2012/0134854-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : JOSÉ ANTÔNIO GOULART
ADVOGADO : JOÃO PEDRO DA COSTA BARROS E OUTRO(S) - DF017757A
RECORRIDO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : VICENTE AUGUSTO JUNGSMANN E OUTRO(S) - DF003496
FLAVIO LUIZ MEDEIROS SIMOES - DF016453

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA DE BENS PÚBLICOS OBJETO DE CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO CELEBRADO COM TERCEIRO. OFERTA EM PROCESSO DE EXECUÇÃO DOS DIREITOS ALUSIVOS AO CONTRATO PELA CONCESSIONÁRIA. PLEITO DE INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS PELO ATUAL OCUPANTE DOS IMÓVEIS (O ARREMATANTE).

1. O ajuizamento da ação reivindicatória – de natureza real e fundada no direito de sequela –, reclama a existência concomitante de três requisitos específicos: a prova da titularidade do domínio pelo autor, a individualização da coisa e a demonstração da posse (ou detenção) injusta do réu (**REsp 1.060.259/MG**, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 04.04.2017, DJe 04.05.2017; **REsp 1.152.148/SE**, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13.08.2013, DJe 02.09.2013; e **REsp 1.003.305/DF**, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18.11.2010, DJe 24.11.2010).

2. Na hipótese dos autos, não há controvérsia sobre a titularidade do domínio do autor, tendo sido os bens – objeto da reivindicatória – devidamente individualizados. O recorrente, contudo, afirma que sua "posse" era justa, por não ser violenta, clandestina ou precária, ex vi do disposto no artigo 1.200 do Código Civil, o que ensejaria a inadmissibilidade da ação reivindicatória.

3. Nada obstante, como bem assinalado pela doutrina, *"a noção ampla de posse injusta a que alude o caput do art. 1.228 do Código Civil não corresponde ao conceito estrito de posse injusta espelhado no art. 1.200 do mesmo estatuto (posse violenta, clandestina ou precária), posto que mais extensa"*, referindo-se àquela que, *"mesmo obtida pacificamente - despida dos realçados vícios -, sobeja desamparada de causa jurídica eficiente capaz de respaldar a atividade do possuidor"* (FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*, vol. 5: reais. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 297).

4. Desse modo, excetuada a hipótese em que for configurada posse *ad usucapionem*, o cabimento da ação reivindicatória reclama apenas a constatação de que a posse – ou a detenção – do réu se contrapõe ao exercício do direito de propriedade do autor, inexistindo causa jurídica adequada que legitime a atuação do possuidor/detentor. Nessa perspectiva, até mesmo a posse *ad interdicta*, defensável por interditos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

possessórios, não constitui obstáculo à procedência do pedido reivindicatório, prevalecendo o direito do titular do domínio de exercer suas faculdades de uso, gozo e disposição da coisa (artigos 524 do Código Civil de 1916 e 1.228 do Código Civil de 2002).

5. Consoante incontroverso na origem: **(a)** a TERRACAP é a proprietária dos imóveis objeto da ação reivindicatória; **(b)** celebrou com a sociedade Paineira Construção e Urbanismo Ltda. contrato de concessão de direitos reais de uso com opção de compra, devidamente formalizado por escritura pública; **(c)** a referida sociedade tornou-se inadimplente no cumprimento de suas obrigações (pagamento de taxa mensal de concessão), o que motivou a rescisão do negócio; **(iv)** sem a participação (ou anuência) da TERRACAP, os aludidos imóveis foram nomeados à penhora no âmbito de execução ajuizada em face de filho do sócio gerente da concessionária; **(d)** os direitos reais de uso dos bens foram, então, arrematados em hasta pública pelo exequente (réu da ação reivindicatória), tendo sido as respectivas cartas registradas em 2003; e **(e)** no contrato de concessão firmado com a sociedade, havia cláusula expressa proibindo a sublocação, doação, empréstimo, cessão a qualquer título, bem como a venda da opção de compra.

6. Desse modo, revela-se o caráter injusto da "posse" do réu da ação petítória, ante a ausência de causa jurídica que o legitimasse a se contrapor ao direito subjetivo do proprietário de recuperar seus poderes dominiais sobre os bens, motivo pelo qual não merece reforma o acórdão estadual que estabeleceu o cabimento da reivindicatória.

7. Nos termos da jurisprudência da Corte Especial, os imóveis administrados pela TERRACAP são bens públicos, sendo, inclusive, insuscetíveis de usucapião (**EResp 695.928/DF**, Rel. Ministro José Delgado, Corte Especial, julgado em 18.10.2006, DJ 18.12.2006).

8. Nesse quadro, também sobressai a exegese firmada no STJ no sentido de que, no tocante aos bens públicos, não se pode falar em posse, mas em mera detenção de natureza precária, o que afasta a pretensão a qualquer direito típico de possuidor em detrimento do Poder Público – a exemplo da indenização por benfeitorias ou por acessões previsto no artigo 1.219 do Código Civil de 2002 –, ainda que à luz de alegada boa-fé. Precedentes.

9. Outrossim, não é possível conferir relevância jurídica à demora da TERRACAP em adotar providências voltadas à retomada dos bens (a inadimplência e a consequente rescisão do contrato de concessão ocorreram em 1996, mas o ajuizamento da ação petítória se deu apenas em 2005), pois, nos termos do artigo 1.208 do Código Civil de 2002 (correspondente ao artigo 497 do Código Civil de 1916), *"não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade"*.

10. Ademais, merece destaque a assertiva do Tribunal de origem no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sentido de inexistir comprovação, nos autos, de que quaisquer melhoramentos ou atos voltados à conservação dos bens foram, efetivamente, custeados pelo demandado.

11. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 11 de junho de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.403.493 - DF (2012/0134854-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : JOSÉ ANTÔNIO GOULART
ADVOGADO : JOÃO PEDRO DA COSTA BARROS E OUTRO(S) - DF017757A
RECORRIDO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : VICENTE AUGUSTO JUNGSMANN E OUTRO(S) - DF003496
FLAVIO LUIZ MEDEIROS SIMOES - DF016453

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP ajuizou, em 5.8.2005, ação reivindicatória em face de José Antônio Goulart, postulando a imissão na posse de imóveis objeto de contrato de concessão de direito real de uso, que havia sido celebrado com terceiro, aduzindo ser proprietária de imóveis situados nos Lotes 19, 21 e 23 da Quadra 12 do Setor Industrial da Ceilândia – DF. Afirmou que, em 19.4.1996, pactuou concessão de direito real de uso, com opção de compra e venda, com a sociedade Paineira Construção e Urbanismo Ltda., a qual nunca efetivou o pagamento das taxas de ocupação avençadas, o que ensejou a rescisão da escritura pública do respectivo negócio jurídico.

Narrou que o filho do sócio gerente da sociedade figurou no polo passivo de ação executiva que tramitara na 4ª Vara Cível de Taguatinga – DF, vindo a nomear à penhora os citados imóveis (pertencentes à autora), os quais foram arrematados em hasta pública pelo credor daquele processo, ora réu na presente demanda.

Afirmou que o demandado tinha conhecimento de que a penhora e a arrematação recaíram somente sobre os direitos de concessão de uso e não sobre o domínio dos lotes. Apontou equívoco do réu ao adquirir, em hasta pública, os "direitos" decorrentes de escritura pública de concessão de direito real, que, há tempos, já se encontrava rescindida, em razão da inadimplência da sociedade concessionária.

Sustentou que, *"estando o réu a ocupar bens que não lhe pertencem, sem qualquer justo título de autorização, permissão ou concessão de uso, resta caracterizada a injusta posse e, via de consequência, impõe-se a obrigação de devolvê-los à autora"* (fl. 7).

Assinalou que as benfeitorias existentes nos imóveis já existiam por ocasião da arrematação, havendo, ademais, previsão contratual no sentido da perda dos valores despendidos com as referidas obras em caso de descumprimento da avença, não se revelando cabível, portanto, indenização no caso.

Além de contestação (fls. 210/215) – em que o réu alegou a ausência de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

registro da rescisão contratual e a falta de impugnação dos editais das hastas públicas –, apresentou reconvenção (fls. 144/153), na qual pleiteou o reconhecimento do direito de indenização pelas *"acessões/benfeitorias encontradas nos lotes, desde o pequeno prédio erguido pela concessionária e arrematado pelo reconvinte, até as benfeitorias necessárias de manutenção e proteção do local empreendidas diretamente por este"* (fl. 145). De acordo com o demandado, *"a posse de terras públicas por longos anos em verdadeira omissão do poder público, caracterizada pela tolerância da administração pública, dá direito ao possuidor de ser indenizado pelas acessões/benfeitorias realizadas, sob pena de enriquecimento ilícito do titular do domínio"* (fl. 145).

O magistrado de piso julgou parcialmente procedente a pretensão autoral, imitando a TERRACAP na posse dos imóveis, e julgou improcedente a pretensão reconvenicional, considerando recíproca a sucumbência das partes.

Interposta apelação pelo réu, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios negou provimento ao reclamo, mantendo a sentença de parcial procedência, nos termos da seguinte ementa:

ADMINISTRATIVO. CIVIL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITOS REAIS DE USO DE BEM PÚBLICO. TERRACAP. OFERTA EM PROCESSO DE EXECUÇÃO DOS DIREITOS ALUSIVOS AO CONTRATO PELA PARTE CONCESSIONÁRIA. PLEITO DE INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS PELO ATUAL CONCESSIONÁRIO. INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO E POSSE DESPROVIDA DE BOA-FÉ. PRELIMINAR. FALTA DE INTERESSE DE AGIR POR INADEQUAÇÃO DO MEIO PROCESSUAL. REJEIÇÃO. MÉRITO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

1. As condições da ação, sendo o interesse de agir uma delas, devem ser analisadas exclusivamente sob o ângulo processual e tendo como substrato os fatos narrados na inicial e não os fatos provados. Assim, de uma análise perfunctória dos fatos expostos pela autora em cotejo, notadamente, com o documento de fls. 58/63 - contrato de concessão de direitos reais de uso evidencia-se patente o interesse de agir da autora e a adequação do meio utilizado para a obtenção da tutela vindicada, porquanto se verifica que o réu está na posse dos imóveis em virtude de terem sido ofertados à penhora em processo de execução pela anterior concessionária com a qual a autora efetivamente mantinha vínculo contratual.

2. Retenção ou indenização por benfeitorias somente são devidas quando houver posse de boa-fé e comprovação de suas edificações, pois a mera alegação, sem a prova das benfeitorias realizadas, afasta a pretensão indenizatória. No presente caso, o conjunto probatório demonstra que o apelante não é comprador de boa-fé, porquanto ao adquirir os lotes em hasta pública, tinha total conhecimento da natureza jurídica do contrato que regia a empresa Paineiras e a TERRACAP, conhecendo perfeitamente as circunstâncias de fato e de direito que cercavam o objeto da aquisição. Logo, assumiu, conscientemente, os riscos jurídicos que poderiam advir de sua manifestação de vontade.

3. Dada a natureza jurídica dos contratos administrativos de concessão de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

direitos reais de uso de imóveis públicos é absolutamente válida a inclusão de cláusulas resolutórias, prevendo a perda das benfeitorias, as quais, no presente caso, não são leoninas e foram pactuadas previamente e livremente pelas partes. Se tais cláusulas foram descumpridas pela empresa concessionária, significa que a elas renunciou, perdendo o direito contratualmente garantido, de forma, que ao apelante também não assiste o direito à indenização pelas benfeitorias, porquanto sub-rogou-se nos direitos e obrigações da antiga concessionária nos termos convencionados.

4. Negou-se provimento ao recurso.

Nas razões do especial, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, o réu aponta violação dos artigos 1.200, 1.201, 1.219 e 1.228 do Código Civil. Em resumo, sustenta: **(a)** a falta de interesse de agir, ante o descabimento da ação reivindicatória, uma vez inexistente o requisito da posse injusta; **(b)** que, consoante incontestes nos autos, arrematou os lotes em leilão judicial, não se podendo qualificar a posse de violenta, clandestina ou precária; **(c)** que a sua boa-fé era flagrante, pois *"quem duvidaria da licitude de um bem adquirido em hasta pública?"*; e **(d)** que seu direito a ser indenizado pelas benfeitorias *"está sendo negado sob a simples assertiva de ser um empresário experiente do ramo de construções e que, por isso, tinha a obrigação de saber que os lotes eram de domínio da Terracap"* (fl. 1.174).

Apresentadas contrarrazões às fls. 1.187/1.196.

O apelo extremo recebeu crivo negativo de admissibilidade na origem, mas, por força do provimento do Agravo de Instrumento 1.403.510/DF, determinou-se a subida dos autos para esta Corte.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.403.493 - DF (2012/0134854-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : JOSÉ ANTÔNIO GOULART
ADVOGADO : JOÃO PEDRO DA COSTA BARROS E OUTRO(S) - DF017757A
RECORRIDO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : VICENTE AUGUSTO JUNGSMANN E OUTRO(S) - DF003496
FLAVIO LUIZ MEDEIROS SIMOES - DF016453

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA DE BENS PÚBLICOS OBJETO DE CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO CELEBRADO COM TERCEIRO. OFERTA EM PROCESSO DE EXECUÇÃO DOS DIREITOS ALUSIVOS AO CONTRATO PELA CONCESSIONÁRIA. PLEITO DE INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS PELO ATUAL OCUPANTE DOS IMÓVEIS (O ARREMATANTE).

1. O ajuizamento da ação reivindicatória – de natureza real e fundada no direito de sequela –, reclama a existência concomitante de três requisitos específicos: a prova da titularidade do domínio pelo autor, a individualização da coisa e a demonstração da posse (ou detenção) injusta do réu (**REsp 1.060.259/MG**, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 04.04.2017, DJe 04.05.2017; **REsp 1.152.148/SE**, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13.08.2013, DJe 02.09.2013; e **REsp 1.003.305/DF**, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18.11.2010, DJe 24.11.2010).

2. Na hipótese dos autos, não há controvérsia sobre a titularidade do domínio do autor, tendo sido os bens – objeto da reivindicatória – devidamente individualizados. O recorrente, contudo, afirma que sua "posse" era justa, por não ser violenta, clandestina ou precária, ex vi do disposto no artigo 1.200 do Código Civil, o que ensejaria a inadmissibilidade da ação reivindicatória.

3. Nada obstante, como bem assinalado pela doutrina, *"a noção ampla de posse injusta a que alude o caput do art. 1.228 do Código Civil não corresponde ao conceito estrito de posse injusta espelhado no art. 1.200 do mesmo estatuto (posse violenta, clandestina ou precária), posto que mais extensa"*, referindo-se àquela que, *"mesmo obtida pacificamente - despida dos realçados vícios -, sobeja desamparada de causa jurídica eficiente capaz de respaldar a atividade do possuidor"* (FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*, vol. 5: reais. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 297).

4. Desse modo, excetuada a hipótese em que for configurada posse *ad usucapionem*, o cabimento da ação reivindicatória reclama apenas a constatação de que a posse – ou a detenção – do réu se contrapõe ao exercício do direito de propriedade do autor, inexistindo causa jurídica adequada que legitime a atuação do possuidor/detentor. Nessa perspectiva, até mesmo a posse *ad interdicta*, defensável por interditos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

possessórios, não constitui obstáculo à procedência do pedido reivindicatório, prevalecendo o direito do titular do domínio de exercer suas faculdades de uso, gozo e disposição da coisa (artigos 524 do Código Civil de 1916 e 1.228 do Código Civil de 2002).

5. Consoante incontroverso na origem: **(a)** a TERRACAP é a proprietária dos imóveis objeto da ação reivindicatória; **(b)** celebrou com a sociedade Paineira Construção e Urbanismo Ltda. contrato de concessão de direitos reais de uso com opção de compra, devidamente formalizado por escritura pública; **(c)** a referida sociedade tornou-se inadimplente no cumprimento de suas obrigações (pagamento de taxa mensal de concessão), o que motivou a rescisão do negócio; **(iv)** sem a participação (ou anuência) da TERRACAP, os aludidos imóveis foram nomeados à penhora no âmbito de execução ajuizada em face de filho do sócio gerente da concessionária; **(d)** os direitos reais de uso dos bens foram, então, arrematados em hasta pública pelo exequente (réu da ação reivindicatória), tendo sido as respectivas cartas registradas em 2003; e **(e)** no contrato de concessão firmado com a sociedade, havia cláusula expressa proibindo a sublocação, doação, empréstimo, cessão a qualquer título, bem como a venda da opção de compra.

6. Desse modo, revela-se o caráter injusto da "posse" do réu da ação petítória, ante a ausência de causa jurídica que o legitimasse a se contrapor ao direito subjetivo do proprietário de recuperar seus poderes dominiais sobre os bens, motivo pelo qual não merece reforma o acórdão estadual que estabeleceu o cabimento da reivindicatória.

7. Nos termos da jurisprudência da Corte Especial, os imóveis administrados pela TERRACAP são bens públicos, sendo, inclusive, insuscetíveis de usucapião (**EResp 695.928/DF**, Rel. Ministro José Delgado, Corte Especial, julgado em 18.10.2006, DJ 18.12.2006).

8. Nesse quadro, também sobressai a exegese firmada no STJ no sentido de que, no tocante aos bens públicos, não se pode falar em posse, mas em mera detenção de natureza precária, o que afasta a pretensão a qualquer direito típico de possuidor em detrimento do Poder Público – a exemplo da indenização por benfeitorias ou por acessões previsto no artigo 1.219 do Código Civil de 2002 –, ainda que à luz de alegada boa-fé. Precedentes.

9. Outrossim, não é possível conferir relevância jurídica à demora da TERRACAP em adotar providências voltadas à retomada dos bens (a inadimplência e a consequente rescisão do contrato de concessão ocorreram em 1996, mas o ajuizamento da ação petítória se deu apenas em 2005), pois, nos termos do artigo 1.208 do Código Civil de 2002 (correspondente ao artigo 497 do Código Civil de 1916), *"não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade"*.

10. Ademais, merece destaque a assertiva do Tribunal de origem no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sentido de inexistir comprovação, nos autos, de que quaisquer melhoramentos ou atos voltados à conservação dos bens foram, efetivamente, custeados pelo demandado.

11. Recurso especial não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Preliminarmente, a título de registro, observo que o artigo 9º, § 2º, do Regimento Interno desta Corte prevê a competência da Segunda Seção para processar e julgar feitos relativos a **domínio, posse e direitos reais sobre coisa alheia**, salvo quando se tratar de desapropriação (inciso I).

Consequentemente, sobressai a competência deste colegiado para o deslinde da presente controvérsia em que a TERRACAP ajuizou ação reivindicatória em face de possuidor/detentor de imóveis de titularidade da referida empresa pública.

O tema vem sendo apreciado pela Segunda Seção, consoante se percebe dos precedentes invocados ao longo deste voto.

3. Em relação à preliminar de falta de "interesse de agir" suscitada pelo réu, o Tribunal de origem assim consignou:

O recorrente sustenta que a ação reivindicatória não é o meio adequado a ser utilizado para a obtenção da prestação jurisdicional invocada, ante a ausência do requisito indispensável da posse injusta do réu. Dada a falta de condição da ação para o pleito reivindicatório, alega que a ação sequer poderia ter tido trâmite. Pede a extinção do processo sem resolução de mérito.

Consoante o doutrinador Antônio Luiz Bandeira Seabra, para o exercício da ação reivindicatória, faz-se mister os seguintes requisitos: prova do domínio da coisa e prova de que o réu injustamente a possui ou detém.

Quanto ao domínio, é questão incontroversa nos autos que os imóveis são de propriedade da TERRACAP. No que tange à aquisição da posse por parte do apelante, desde o primeiro momento, a meu sentir, esta se configurou ilegal, já que decorrente de ato eivado de vício, eis que, diante de falta de previsão contratual, o sócio-gerente da concessionária Paineira Construção e Urbanismo Ltda não poderia ter ofertado à penhora os direitos reais de uso dos imóveis. Senão vejamos:

O contrato de concessão prevê expressamente na cláusula IV, verbis: "Fica vedado ao (à) concessionário(a) a sublocação, doação e empréstimo no todo ou em parte, bem como a cessão a qualquer título do(s) imóvel(is) objeto da presente, sob a pena de rescisão deste instrumento".

A cláusula V, por sua vez, determina, verbis: "Fica também proibida a venda da opção de compra, bem como a cessão a qualquer título, ficando desde já entendido que a referida opção é intransferível, sob pena de rescisão imediata deste instrumento com a consequente perda



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do pagamento efetuado a título de taxa e as benfeitorias e acessões introduzidas no(s) imóvel(is), sem que caiba direito de retenção, indenização ou reembolso."

De se ver que a concedente TERRACAP não outorgou contratualmente à concessionária o poder de transferir os direitos de uso dos imóveis para terceiros. Muito menos há se falar na transmissão da propriedade, possibilidade que se vislumbra teratológica, porquanto a concessionária não poderia dela cogitar por não ser, até então, a proprietária dos lotes.

A autora/apelada tem o direito de ingressar com ação visando a reaver bens de sua propriedade que estejam detidos injustamente por outrem (CC, art. 1.228).

Nesse passo, as condições da ação, sendo o interesse de agir uma delas, devem ser analisadas exclusivamente sob o ângulo processual e tendo como substrato os fatos narrados na inicial e não os fatos provados.

Assim, de uma análise perfunctória dos fatos expostos pela autora em cotejo, notadamente, com o documento de fls. 58/63 - contrato de concessão de direitos reais de uso evidencia-se patente o interesse de agir da autora e a adequação do meio utilizado para a obtenção da tutela vindicada, porquanto se verifica que o réu está na posse dos imóveis em virtude de terem sido ofertados à penhora em processo de execução pela anterior concessionária com a qual a autora mantinha vínculo contratual. (fls. 1.155/1.156) (grifei)

No ponto, não parece pertinente adentrar, neste momento, na discussão doutrinária sobre a subsistência ou não da categoria "condições da ação" como gênero de que são espécies a legitimidade *ad causam* e o interesse processual – que, segundo Fredie Didier Jr., subsumir-se-iam, após o CPC de 2015, à categoria dos "pressupostos processuais" – ou, se além do binômio necessidade-utilidade referente ao interesse de agir, também se revela cabida a análise do denominado interesse-adequação.

Independentemente do enquadramento a ser dado ao tema, certo é que, nos termos dos artigos 524 do Código Civil de 1916 e 1.228 do Código Civil de 2002, o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal, "*o poder de reivindicar também é denominado elemento externo ou jurídico da propriedade, por representar a pretensão do titular do direito subjetivo de excluir terceiros de indevida ingerência sobre a coisa, permitindo que o proprietário mantenha a sua dominação sobre o bem, realizando verdadeiramente a almejada atuação socioeconômica*", vale dizer: o exercício das faculdades de usar, gozar e dispor da coisa (*In Curso de direito civil*, vol. 5: reais. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 296).

De acordo com a jurisprudência desta Corte, o ajuizamento da ação reivindicatória – de natureza real e fundada no direito de seqüela –, reclama a existência



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

concomitante de três requisitos específicos: a prova da titularidade do domínio pelo autor, a individualização da coisa e a demonstração da posse (ou detenção) injusta do réu (**REsp 1.060.259/MG**, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 04.04.2017, DJe 04.05.2017; **REsp 1.152.148/SE**, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13.08.2013, DJe 02.09.2013; e **REsp 1.003.305/DF**, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18.11.2010, DJe 24.11.2010).

No caso ora em julgamento, não há controvérsia sobre a titularidade do domínio do autor, tendo sido os bens – objeto da reivindicatória – devidamente individualizados. O recorrente, contudo, afirma que sua posse era justa, por não ser violenta, clandestina ou precária, nos termos do artigo 1.200 do Código Civil, o que ensejaria a inadmissibilidade da ação reivindicatória.

Nada obstante, como bem assinalado pela doutrina, *"a noção ampla de posse injusta a que alude o caput do art. 1.228 do Código Civil não corresponde ao conceito estrito de posse injusta espelhado no art. 1.200 do mesmo estatuto (posse violenta, clandestina ou precária), posto que mais extensa"*, referindo-se àquela que, *"mesmo obtida pacificamente - despidida dos realçados vícios -, sobeja desamparada de causa jurídica eficiente capaz de respaldar a atividade do possuidor"* (FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*, vol. 5: reais. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 297).

No mesmo sentido:

Vale destacar que a expressão *injustamente a possua*, para efeito reivindicatório, tem sentido mais abrangente do que para simples efeito possessório. Nos termos do art. 1.200 do CC, anteriormente comentado, posse injusta, para efeito possessório, é a marcada pelos vícios de origem da violência, clandestinidade e precariedade. Já **para efeito reivindicatório, posse injusta é aquela sem causa jurídica a justificá-la, sem um título, uma razão que permita ao possuidor manter consigo a posse de coisa alheia. Em outras palavras, pode a posse não padecer dos vícios de violência, clandestinidade e precariedade e, ainda assim, ser injusta para efeito reivindicatório. Basta que o possuidor não tenha um título para sua posse.** É por isso que não cabe a ação reivindicatória, entre outros, contra o locatário, o comodatário, o credor pignoratício, o devedor-fiduciante, o usufrutuário, pois na vigência dos aludidos negócios ou direitos reais as posses diretas têm causas jurídicas que as justificam, ou seja, não são injustas nem para efeito possessório, nem para efeito petitório.

Verifica-se, em resumo, que em determinadas situações o proprietário que tinha e perdeu a posse por ato ilícito de terceiro tem a seu favor a opção de usar tanto a ação reivindicatória como a ação possessória. Pode escorar a ação no direito de propriedade, ou na posse anterior, injustamente perdida.

(...)

Pode figurar no polo passivo da ação reivindicatória o detentor, possuidor sem causa jurídica que justifique a sua posse, ou mesmo terceiro adquirente de boa-fé. (...) (LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código civil*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

comentado; doutrina e jurisprudência. Coordenador Cezar Peluso. 9ª ed. Barueri, SP: Manole, 2015, p. 1.131)

Desse modo, excetuada a hipótese em que for configurada posse *ad usucapionem*, o cabimento da ação reivindicatória reclama apenas a constatação de que a posse – ou a detenção – do réu se contrapõe ao exercício do direito de propriedade do autor, inexistindo causa jurídica adequada que legitime a atuação do possuidor/detentor.

Nessa perspectiva, até mesmo a posse *ad interdicta*, defensável por interditos possessórios, não constitui obstáculo à procedência do pedido reivindicatório, prevalecendo o direito do titular do domínio de exercer suas faculdades de uso, gozo e disposição da coisa.

Nesse sentido, destacam-se os seguintes julgados de relatoria de insignes ex-Ministros desta Corte, proferidos sob a vigência do Código Civil de 1916, cujos artigos 489 e 524 foram reproduzidos, respectivamente, pelos artigos 1.200 e 1.228 do Código Civil de 2002:

REIVINDICATÓRIA. PRESSUPOSTOS. POSSE INJUSTA.

A injustiça na posse, para efeito de tutela reivindicatória fundada no artigo 524 do Código Civil, não pressupõe adequação ao contido no artigo 489 do mesmo diploma legal relativamente à posse injusta própria para os interditos possessórios.

Recurso especial não conhecido. (**REsp 151.237/MG**, Rel. Ministro Cesar Asfor Rocha, Quarta Turma, julgado em 24.05.2000, DJ 07.10.2002)

CIVIL. REIVINDICATÓRIA. ANTERIOR CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO POR DECISÃO TRANSITADA EM JULGADO. CONDENAÇÃO DOS PROMITENTES-VENDEDORES AO PAGAMENTO DO SINAL OFERECIDO, EM DOBRO. IMPOSSIBILIDADE DE TAL FATO OBSTAR AO MANEJO DA REIVINDICATÓRIA. EFEITOS DO DIREITO REAL. RECURSO PROVIDO.

I - O proprietário tem o direito de usar, gozar e fruir a coisa e ainda reavê-la de quem injustamente a possui, sendo que o conceito de "posse justa" não guarda conexão com o definido no art. 489 do Código Civil. Assim, afora a posse "ad usucapionem", em princípio, somente aquele que exerce a posse por força de um título apto a transferir a propriedade, como um contrato de promessa de compra e venda, é que poderia obstar o reconhecimento do direito do proprietário.

II - O direito real de reivindicação, advindo da propriedade, não pode sofrer abalos por descumprimento de obrigação, tendo em vista que tratam eles de campos distintos, os quais não sofrem interferência na maioria das vezes. Negar-se a utilização da reivindicatória seria jogar por terra todos os efeitos decorrentes do direito real de propriedade. (**REsp 115.091/RS**, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 25.06.1998, DJ 28.09.1998)

REIVINDICATÓRIA. POSSE JUSTA. PROMISSÓRIA COMPRADOR. AQUELE QUE POSSUI UM IMÓVEL EM RAZÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA EXERCE POSSE JUSTA E NÃO PODE DELA SER DESPOJADO, EM AÇÃO REIVINDICATÓRIA PROMOVIDA PELO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PROPRIETÁRIO E PROMITENTE VENDEDOR, SEM PRÉVIA OU CONCOMITANTE EXTINÇÃO DO CONTRATO.

SENDO A POSSE JUSTA, DERIVADA DE NEGÓCIO JURÍDICO QUE O LEGÍTIMA E EXPLICA, FALTA A REIVINDICATÓRIA UM DOS SEUS PRESSUPOSTOS, QUE É A POSSE INJUSTA, CONTRÁRIA AO DIREITO. PRECEDENTES. ART. 524 DO C CIVIL.

RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (REsp 123.705/AL, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 26.08.1997, DJ 17.11.1997)

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO E AÇÃO REIVINDICATÓRIA. POSSE INJUSTA. ART. 524 DO CÓDIGO CIVIL. DESACOLHIDA A AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO, RESTANDO OS AUTORES DESPOJADOS DE QUALQUER TÍTULO Oponível AOS PROPRIETÁRIOS, PROCEDENTE É O PLEITO REIVINDICATÓRIO FORMULADO PELOS RÉUS-RECONVINTES, INDEPENDENTEMENTE DA COMPROVAÇÃO DA ILICITUDE DA POSSE DE QUEM OCUPAVA O IMÓVEL, A QUAL RESULTA DA SIMPLES AUSÊNCIA DE CAUSA LEGAL QUE A FUNDAMENTE.

RECURSO ESPECIAL CONHECIDO, EM PARTE, E PROVIDO PARA JULGAR PROCEDENTE A RECONVENÇÃO. (REsp 45.374/MG, Rel. Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 27.06.1996, DJ 23.09.1996)

No caso dos autos, consoante incontroverso na origem: **(a)** a TERRACAP é a proprietária dos imóveis objeto da ação reivindicatória; **(b)** celebrou com a sociedade Paineira Construção e Urbanismo Ltda. contrato de concessão de direitos reais de uso com opção de compra, devidamente formalizado por escritura pública; **(c)** a referida sociedade tornou-se inadimplente no cumprimento de suas obrigações (pagamento de taxa mensal de concessão), o que motivou a rescisão do negócio; **(d)** sem a participação (ou anuência) da TERRACAP, os aludidos imóveis foram nomeados à penhora no âmbito de execução ajuizada em face de filho do sócio gerente da concessionária; **(e)** os direitos reais de uso do bens foram, então, arrematados em hasta pública pelo exequente (réu da ação reivindicatória), tendo sido as respectivas cartas registradas em 2003; e **(f)** no contrato de concessão firmado com a sociedade, havia cláusula expressa proibindo a sublocação, a doação, o empréstimo, a cessão a qualquer título, bem como a venda da opção de compra.

Desse modo, revela-se o caráter injusto da "posse" do réu da ação petítória, ante a ausência de causa jurídica que o legitimasse a se contrapor ao direito subjetivo do proprietário de recuperar seus poderes dominiais sobre os bens, motivo pelo qual não merece reforma o acórdão estadual que estabeleceu o cabimento da reivindicatória.

4. No tocante ao alegado direito à indenização pelas benfeitorias realizadas nos imóveis, o réu, ora recorrente, assinalou o seguinte no bojo da reconvenção:

(...) a reconvinda, gestora das terras públicas em questão permitiu que o cessionário e o reconvinte ocupassem o terreno pelo período de nove anos e edificassem prédio de grande metragem sem opor qualquer resistência - não cobrou as mensalidades ajustadas; não promoveu a rescisão do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contrato tão logo possível, não notificou o reconvinte para desocupar o local; não realizou qualquer diligência visando demonstrar sinais de objeção à posse. Ao contrário, atestou sua regularidade concedendo-lhe inclusive, o habite-se, fl. 79.

Assim, somando-se a ausência de oposição da reconvinda e a insofismável boa-fé do reconvinte (reconhecida pela própria na exordial), é imperiosa a obrigação daquela em indenizar este pelas acessões/benfeitorias encontradas no lote, desde o pequeno prédio erguido pelo concessionário e arrematado pelo reconvinte, até as benfeitorias necessárias de manutenção e proteção do local empreendidas diretamente por este. (fl. 145)

A Corte estadual manteve a sentença de improcedência da pretensão reconvenicional, pelos seguintes fundamentos:

Essa questão há que ser dirimida com substrato no contrato de concessão de uso dos imóveis firmado entre a TERRACAP e a empresa Paineira Construção e Urbanismo Ltda, bem como na verificação da boa-fé do apelante ao arrematá-los em hasta pública e na comprovação da construção das acessões nos imóveis por parte deste.

Com efeito, o art. 1.201 do Código Civil dispõe "*é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa*".

Já o art. 1.219 do mesmo Códex preconiza "*o possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis (...), e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis*".

Sobre o tema, Nelson Nery Júnior ressalta: "*a boa ou má-fé da posse diz respeito à intenção interior do possuidor, ou seja, ao seu componente subjetivo no momento em que a adquire. Na posse de boa-fé o possuidor ignora, desconhece o vício ou o obstáculo impossibilitador da aquisição posse. No caso da má-fé, ele, mesmo conhecendo, as circunstâncias de fato que cercam o objeto da posse, persiste em seu intento de adquiri-la, de modo que, conscientemente, assume o risco de sofrer as conseqüências jurídicas advindas de sua manifestação de vontade*".

Em que pesem as alegações do recorrente de que arrematou os imóveis de boa-fé, acreditando estar adquirindo a transmissão da propriedade e não apenas os direitos reais de uso, bem como de que na carta de arrematação não havia qualquer menção acerca de direitos de uso, mas sim de domínio, não é isso que os autos demonstram.

Primeiramente, imprescindível um esboço histórico dos autos. Senão vejamos:

A Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP celebrou com a empresa Paineira Construção e Urbanismo Ltda o contrato de concessão de direitos reais de uso, com opção de compra, tendo como objeto os lotes 19, 21 e 23, da quadra 12, do Setor Industrial, Ceilândia/DF, em 19/04/1996 (fls. 58/53).

Em 17/07/1998, o então apelante moveu ação de execução, na 4ª Vara Cível de Taguatinga/DF, contra um dos sócios-gerentes da empresa concessionária Paineira Construção, Sr. Willians Bezerra de Oliveira, por ser credor deste da quantia de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), representada por um cheque devolvido sem provisão de fundos (fls. 191/192).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Dessa feita, o executado nomeou os referidos lotes à penhora em 09/12/1998 (fls. 207).

Em 12/12/1999 o Oficial de Justiça Avaliador atestou que os lotes valiam conjuntamente R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), sendo R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) cada um. Em data de 05/10/2000 consignou que nos três lotes havia a edificação de um pequeno prédio (fls. 281 e 283).

Em petição datada de 09/04/2001, o executado informa ao Juízo que os lotes ofertados para penhora eram de propriedade da TERRACAP, que estavam sendo ocupados pela empresa Paineira Construção a título de concessão real de uso e que somente as construções erigidas pertenciam à empresa concessionária.

Os lotes foram levados à hasta pública em outubro e novembro de 2001, tendo o próprio exeqüente arrematado o lote nº 21 pelo valor de R\$ 25.100,00 (vinte e cinco mil e cem reais) (fls. 359; 361 e 382) e os lotes nºs 19 e 23 pelo valor total de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), embora estes tenham sido avaliados em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (fls. 371 e 381).

Finalmente, em 01/03/2002, o apelante foi imitido na posse dos imóveis (fls. 410).

Pois bem, em face dessa cronologia e dos documentos acostados aos autos de execução, ao contrário do que quer fazer crer o recorrente, resta incontroverso que, desde o início, ele tinha plena ciência de que os lotes eram de domínio da TERRACAP e de que estava arrematando apenas os direitos de concessão de uso e não a propriedade dos imóveis.

Depois, o apelante é empresário conhecido e experiente no ramo da construção civil do Distrito Federal, e como tal, foi beneficiado por meio de suas empresas GW - Construções e Incorporações Ltda. e TECPAV - Tecnologia e Pavimentação Ltda, com lotes provenientes do PRÓ-DF, tendo firmado inúmeros contratos com a TERRACAP, nos mesmos moldes e redação daquele firmado pela TERRACAP com a empresa Paineira Construção e Urbanismo Ltda, consoante comprovam os contratos de concessão acostados às fls. 743/754.

Dessa forma, por não se tratar de pessoa leiga, tinha toda a condição técnica de averiguar as cláusulas e circunstâncias do referido contrato, notadamente se o mesmo ainda estava em vigor, não procedendo a alegação de que, quando as escrituras foram retiradas para efeito de penhora nos autos de execução, não havia qualquer menção acerca da suposta rescisão contratual operada entre a concedente e a antiga concessionária.

Chama a atenção também o fato de que mesmo os lotes nºs 19 e 23 terem sido avaliados conjuntamente em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o apelante os tenha arrematado apenas por R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Tendo como base o contexto acima narrado, também não se mostra crível a justificativa de que somente 1 ano depois da posse exercida com ânimo de dono é que a questão atinente à retificação das cartas de arrematação, para que nelas constasse apenas a transmissão dos direitos reais de uso e não direitos à propriedade, foi suscitada pelo cartório imobiliário, eis que os fatos corroboram no sentido de se inferir que o recorrente sabia tratar-se apenas de um erro material.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em suma, as provas dos autos demonstram que o apelante não é comprador de boa-fé, mas que, ao adquirir os lotes em hasta pública, tinha total conhecimento da natureza jurídica do contrato que regia a empresa Paineiras e a TERRACAP, conhecendo perfeitamente as circunstâncias de fato e de direito que cercavam o objeto da aquisição. Logo, assumiu, conscientemente, os riscos jurídicos que poderiam advir de sua manifestação de vontade.

No que tange às benfeitorias, o recorrente afirma que desde que se imitiu na posse dos aludidos lotes, o que se deu em 2002, começou a realizar benfeitorias, como pintura, finalização da área interna do prédio, impermeabilização das paredes, calçamento, portão, muros, etc.

Ocorre que se limitou a fazer tal adução, porém não se desincumbiu do ônus de comprovar que foi ele e não a antiga concessionária quem construiu as acessões nos imóveis. Não juntou aos autos sequer um documento que corroborasse eventuais gastos com as alegadas construções, não havendo nos autos nenhum outro elemento do qual se possa inferir que tenha ele erigido as ditas benfeitorias. Ao revés, conforme cronologia acima exposta, tudo leva a crer que as construções já se encontravam nos lotes, pois, já nos anos de 1999/2000, o Oficial de Justiça Avaliador atestou que havia nos lotes a edificação de um pequeno prédio.

Se após a imissão na posse dos imóveis, o apelante realizou acréscimos ou melhoramentos, destes não fez prova.

Dessa forma, ainda que tivesse adquirido a posse dos imóveis de boa-fé, o que não ocorreu, consoante dito alhures, o apelante não faria jus à indenização pelas benfeitorias, pois a mera alegação, sem a prova das benfeitorias realizadas, afasta a pretensão indenizatória. (...)

O apelante não teria direito à indenização pelas benfeitorias, ainda que analisado sob o prisma do contrato de concessão firmado entre a TERRACAP e a antiga concessionária. Senão vejamos.

É de trivial conhecimento que os contratos administrativos ostentam certas peculiaridades que os contratos comuns, sujeitos às normas do Direito Privado, não possuem. Tais peculiaridades são as chamadas cláusulas exorbitantes, explícitas ou implícitas, em todo contrato administrativo.

De acordo com lição de Hely Lopes Meirelles, *"a cláusula exorbitante não seria lícita num contrato privado, porque desigualaria as partes na execução do avençado, mas é absolutamente válida no contrato administrativo, desde que decorrente da lei ou dos princípios que regem a atividade administrativa, porque visa a estabelecer uma prerrogativa em favor de uma das partes para o perfeito atendimento do interesse público, que se sobrepõe aos interesses particulares"*. A meu sentir, dada a natureza dos contratos administrativos de concessão real de uso de bem público, nos quais a Administração cede ao particular o uso do bem, para que o explore por sua conta e risco, pelo prazo e nas condições regulamentares e contratuais, é perfeitamente plausível que a Administração exija uma contraprestação por parte da pessoa privada na forma de construção de obra, que, no caso de descumprimento das cláusulas contratuais, poderá ser revertida em favor do ente público.

Na hipótese, o contrato de concessão firmado entre a TERRACAP e a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

empresa Paineira Construção e Urbanismo Ltda (fls. 58/63) prevê na cláusula XVI que o concessionário deveria implantar infra-estrutura em caráter definitivo nos imóveis, realizando neles edificações. Já a cláusula XX determina que *"caso o concessionário deixe de assinar a Escritura Pública de compra e venda pactuada na cláusula XVIII, perderá em favor da CONCEDENTE as benfeitorias e acessões introduzidas no(s) imóvel(is), sem que caiba direito de retenção ou reembolso"*. As cláusulas IV e V, por seu turno, prevêem expressamente a proibição da cessão do objeto do contrato a qualquer título, sob pena de perda das benfeitorias e acessões.

Pois bem, a antiga concessionária, Paineira Construção e Urbanismo Ltda tornou-se inadimplente ao deixar de efetuar as taxas mensais de concessão por mais de três meses consecutivos, constituindo-se em mora, oportunidade em que o contrato fora rescindido de pleno direito de acordo com o previsto na cláusula resolutória XI. Também não chegou nem a assinar a Escritura Pública de compra e venda, infringindo, dessa forma, a previsão de cláusula XX. Por fim, transferiu indevidamente os direitos de concessão de uso ao ofertar os imóveis em processo de execução, à míngua de previsão contratual, em infringência ao previsto contratualmente nas cláusulas IV e V, e isso mesmo depois de o contrato já se encontrar rescindido.

Como se vê, as cláusulas retromencionadas são cláusulas resolutórias, as quais não são leoninas, foram pactuadas previamente e livremente pelas partes. Nesse passo, se o contrato previa tais cláusulas e a empresa concessionária deixou de cumpri-las, significa que a elas renunciou, perdendo, consequentemente, o direito às benfeitorias contratualmente garantido.

Desse modo, não assiste ao apelante o direito de indenização pelas benfeitorias, pois, ao arrematar os lotes, mesmo ciente de todas as circunstâncias jurídico-fáticas pendentes sobre o contrato, sub-rogou-se nos direitos e obrigações da antiga concessionária nos termos convencionados contratualmente. Logo, se, ao sub-rogar-se, a concessionária já não possuía direito às benfeitorias, por conseguinte, o recorrente também não o tem.

Mutatis mutandis, ao presente caso, ainda que se trate de contrato de concessão, cabe uma analogia com o disposto na Súmula 335 do STJ, a qual dispõe: *"Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção"*. (fls. 1.156/1.161) (grifei)

Em relação à posse, o Código Civil atual, em seu artigo 1.196, como se sabe, adotando predominantemente a teoria objetiva de Ihering, enuncia que: *"considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade"*.

Isto é, para se ter posse, basta o exercício de um dos atributos do domínio, sendo possuidor quem, em seu próprio nome, exterioriza alguma das faculdades da propriedade, seja ele proprietário ou não.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

E, assim como dantes, o novo Código (artigo 1.210, *caput*) manteve a faculdade de o possuidor invocar interditos possessórios (interdito proibitório, manutenção de posse e reintegração de posse) para a proteção de sua posse *ad interdicta*, podendo a ação ser de força nova (possibilidade de concessão de liminar *initio litis*) ou de força velha (nos trilhos do procedimento ordinário), nos termos do artigo 924 do CPC.

De outra parte, cumpre destacar a jurisprudência da Corte Especial no sentido de que os imóveis administrados pela TERRACAP são bens públicos, sendo, inclusive, insuscetíveis de usucapião (**REsp 695.928/DF**, Rel. Ministro José Delgado, Corte Especial, julgado em 18.10.2006, DJ 18.12.2006).

Nesse quadro, também sobressai a exegese firmada nesta Corte no sentido de que, no tocante aos bens públicos, não se pode falar em posse, mas em mera detenção de natureza precária, o que afasta a pretensão a qualquer direito típico de possuidor em detrimento do Poder Público – a exemplo da indenização por benfeitorias ou por acessões prevista no artigo 1.219 do Código Civil de 2002 –, ainda que à luz de alegada boa-fé. Confira-se:

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. (**REsp 1.762.597/DF**, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 16.10.2018, DJe 16.11.2018) (grifei)

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ÁREA PÚBLICA. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. PEDIDO. IMPOSSIBILIDADE. MERA DETENÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

1. **De acordo com a jurisprudência do STJ, a ocupação de bem público não gera direitos possessórios, mas mera detenção de natureza precária.**

2. Pedido de indenização por benfeitorias que se afasta ante a não caracterização da posse no presente caso.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (**AgInt no REsp 1.448.907/DF**, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16.03.2017, DJe 21.03.2017) (grifei)

RECURSO ESPECIAL. POSSE. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. BEM PÚBLICO DOMINICAL. LITÍGIO ENTRE PARTICULARES. INTERDITO POSSESSÓRIO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL. OCORRÊNCIA.

1. **Na ocupação de bem público, duas situações devem ter tratamentos distintos: i) aquela em que o particular invade imóvel**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

público e almeja proteção possessória ou indenização/retenção em face do ente estatal e ii) as contendas possessórias entre particulares no tocante a imóvel situado em terras públicas.

2. A posse deve ser protegida como um fim em si mesma, exercendo o particular o poder fático sobre a res e garantindo sua função social, sendo que o critério para aferir se há posse ou detenção não é o estrutural e sim o funcional. É a afetação do bem a uma finalidade pública que dirá se pode ou não ser objeto de atos possessórios por um particular.

3. A jurisprudência do STJ é sedimentada no sentido de que o particular tem apenas detenção em relação ao Poder Público, não se cogitando de proteção possessória.

(...)

9. Recurso especial não provido. (**REsp 1.296.964/DF**, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 18.10.2016, DJe 07.12.2016)

AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSUAL CIVIL. MATÉRIA PRECLUSA. NÃO INTERPOSIÇÃO DE RECURSO ESPECIAL ADESIVO PARA ATACAR PARTE DO ARESTO. TEMA SUSCITADO APENAS NO AGRAVO REGIMENTAL. INOVAÇÃO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. OCUPAÇÃO DE BEM PÚBLICO. DESCONHECIMENTO DO VÍCIO. POSSE. IMPOSSIBILIDADE. MERA DETENÇÃO. NATUREZA PRECÁRIA. ART. 1.219 DO CC. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E DIREITO DE RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

(...)

2. A ocupação de bem público não gera direitos possessórios, e sim mera detenção de natureza precária.

3. Ainda que a parte desconheça vício que inquiere seu direito, gozando de boa-fé, não são cabíveis o pagamento de indenização pelas benfeitorias e o reconhecimento do direito de retenção, nos termos do art. 1.219 do CC.

4. Agravo regimental desprovido. (**AgRg no REsp 1.319.975/DF**, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 01.12.2015, DJe 09.12.2015)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TERRACAP. BENS PÚBLICOS INSUSCETÍVEIS DE USUCAPÃO. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. MERA DETENÇÃO. INAPLICABILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL QUE NÃO ATACA FUNDAMENTO DA DECISÃO IMPUGNADA. SÚMULA N. 182/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL. INADMISSIBILIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. "Os imóveis administrados pela Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP) são públicos, sendo insuscetíveis de usucapião" (EREsp 695.928/DF, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, CORTE ESPECIAL, julgado em 18/10/2006, DJ 18/12/2006, p. 278).

2. A indevida ocupação de bem público descaracteriza posse, qualificando mera detenção, de natureza precária, que inviabiliza a pretensa indenização por benfeitorias. Precedentes.

(...)

6. Agravo regimental a que se nega provimento. (**AgRg no REsp 851.906/DF**, Rel. Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 04.12.2014, DJe 11.12.2014)

Conforme lição de Moreira Alves, ao contrário da posse, que é legalmente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

protegida, a detenção é a posse desqualificada pelo sistema jurídico vigente, não podendo o detentor manejar interditos possessórios nem alcançar a propriedade pela usucapião, *verbis*:

Posse e detenção não se distinguem pela existência, naquela, de um *animus* específico, seja o *animus rem sibi habendi*, seja o *animus domini*. Ambas, pelo contrário, se constituem dos mesmos elementos: o *corpus* (que é o elemento exterior) e o *animus* (a *affectio tenendi*, que é o elemento interior). Esses elementos, porém, não podem existir um sem o outro, ligados que estão intimamente como a palavra e o pensamento. O que, em verdade, distingue a posse da detenção é um outro elemento externo, e, portanto, objetivo, que se traduz no dispositivo legal que, com referência a certas relações que preenchem os requisitos da posse, retira delas os efeitos possessórios. E, por ser objetivo o elemento distintivo delas (o fator negativo representado pela disposição de lei), à sua teoria denominou Ihering *teoria objetiva*. Detenção, pois, para Ihering, é uma posse degradada. (ALVES, José Carlos Moreira. *Posse, II, 1. tomo: estudo dogmatico*. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 60)

Logo, o ocupante de bem público é tido como mero detentor da coisa; por conseguinte, não há falar em proteção possessória nem em indenização por benfeitorias ou acessões realizadas, por configurarem desvio de finalidade (interesse particular em detrimento do interesse público), além de violação aos princípios da indisponibilidade do patrimônio público e da supremacia do interesse público.

5. Outrossim, não é possível conferir relevância jurídica à demora da TERRACAP em adotar providências voltadas à retomada dos bens (a inadimplência e a consequente rescisão do contrato de concessão ocorreram em 1996, mas o ajuizamento da ação petítória se deu apenas em 2005), pois, nos termos do artigo 1.208 do Código Civil de 2002 (correspondente ao artigo 497 do Código Civil de 1916), *"não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade"*.

Sobre a figura da tolerância, Francisco Eduardo Loureiro bem salienta:

A tolerância é o comportamento de inação, omissivo, consciente ou não do possuidor, que, mais uma vez sem renunciar à posse, admite a atividade de terceiro em relação à coisa ou não intervém quando ela acontece. Sendo uma mera indulgência, uma simples condescendência, não implica transferência de direitos. Ambas – permissão e tolerância – podem interromper-se *ad nutum*, revogáveis a qualquer tempo. (LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código civil comentado*; doutrina e jurisprudência. Coordenador Cezar Peluso. 9ª ed. Barueri, SP: Manole, 2015, p. 1.098)

À luz da moldura fática delineada nas instâncias ordinárias, verifica-se, ademais, que o réu não trouxe aos autos qualquer manifestação da TERRACAP exteriorizando condescendência com a ocupação dos imóveis públicos.

6. Assim, sendo o réu (ora recorrente) mero detentor dos bens públicos objeto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da ação reivindicatória, não detém proteção possessória em detrimento do Distrito Federal – titular do domínio – e, conseqüentemente, não tem direito à indenização por eventuais acessões ou benfeitorias – prevista no artigo 1.219 do Código Civil de 2002 –, **merecendo destaque, igualmente, a assertiva da Corte estadual de que não há sequer comprovação, nos autos, de que quaisquer melhoramentos ou atos voltados à conservação dos bens foram, efetivamente, custeados pelo demandado.**

7. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0134854-3 PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.403.493 / DF

Números Origem: 20050110778093RES 778092420058070001

PAUTA: 11/06/2019

JULGADO: 11/06/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOSÉ ANTÔNIO GOULART
ADVOGADO : JOÃO PEDRO DA COSTA BARROS E OUTRO(S) - DF017757A
RECORRIDO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : VICENTE AUGUSTO JUNGSMANN E OUTRO(S) - DF003496
FLAVIO LUIZ MEDEIROS SIMOES - DF016453

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Reivindicação

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.