



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2285830 - MG (2023/0022640-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO DE MINAS
GERAIS - CODEMIG
ADVOGADOS : SUELY IZABEL CORRÊA LIMA - MG054372
LUCAS LACERDA TANURE - MG163633
AGRAVADO : JOAO LOMBARDI PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO : LUCAS JOSE LAURO DOS SANTOS - MG130396

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA (CODEMIG). IMÓVEL LOCALIZADO EM DISTRITO INDUSTRIAL. ALIENAÇÃO COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA VINCULADA AO FOMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. CARACTERIZAÇÃO COMO BEM PÚBLICO MATERIAL POR AFETAÇÃO. IMPRESCRITIBILIDADE DA PRETENSÃO EXTINTIVA. VIOLAÇÃO DO ART. 98 DO CÓDIGO CIVIL. NECESSIDADE DE RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA EXAME DO MÉRITO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A pretensão recursal versa sobre a qualificação jurídica de imóvel pertencente a uma sociedade de economia mista (CODEMIG) para fins de imprescritibilidade, questão que demanda a exegese do art. 98 do Código Civil em razão da natureza e da destinação do bem.

2. Conforme a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, os bens de sociedades de economia mista ou empresas públicas que, embora possuam natureza jurídica de direito privado, estejam inequivocamente afetados a uma finalidade pública específica e essencial para o cumprimento dos objetivos institucionais do ente estatal

(como o fomento de distritos industriais e o consequente desenvolvimento socioeconômico), equiparam-se materialmente a bens públicos.

3. A rigorosa afetação do imóvel à finalidade de interesse coletivo confere-lhe o intrínseco atributo da imprescritibilidade, abrangendo de maneira indistinta tanto a prescrição aquisitiva (usucapião) quanto a prescrição extintiva (do direito de ação resolutória). É inadmissível a perda da pretensão de resgate do bem diante da inércia do ente estatal, quando violada a condição resolutiva ligada à sua essencial destinação pública.

4. Reconhecido o caráter de bem público material e, consequentemente, a imprescritibilidade da pretensão de rescisão contratual, em divergência com o acórdão recorrido, impõe-se o afastamento definitivo da prejudicial de prescrição e a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que prossiga na análise das demais questões de mérito da apelação interposta pela recorrente.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 11 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2285830 - MG (2023/0022640-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO DE MINAS
GERAIS - CODEMIG
ADVOGADOS : SUELY IZABEL CORRÊA LIMA - MG054372
LUCAS LACERDA TANURE - MG163633
AGRAVADO : JOAO LOMBARDI PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO : LUCAS JOSE LAURO DOS SANTOS - MG130396

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA (CODEMIG). IMÓVEL LOCALIZADO EM DISTRITO INDUSTRIAL. ALIENAÇÃO COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA VINCULADA AO FOMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. CARACTERIZAÇÃO COMO BEM PÚBLICO MATERIAL POR AFETAÇÃO. IMPRESCRITIBILIDADE DA PRETENSÃO EXTINTIVA. VIOLAÇÃO DO ART. 98 DO CÓDIGO CIVIL. NECESSIDADE DE RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA EXAME DO MÉRITO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A pretensão recursal versa sobre a qualificação jurídica de imóvel pertencente a uma sociedade de economia mista (CODEMIG) para fins de imprescritibilidade, questão que demanda a exegese do art. 98 do Código Civil em razão da natureza e da destinação do bem.

2. Conforme a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, os bens de sociedades de economia mista ou empresas públicas que, embora possuam natureza jurídica de direito privado, estejam inequivocamente afetados a uma finalidade pública específica e essencial para o cumprimento dos objetivos institucionais do ente estatal (como o fomento de distritos industriais e o consequente desenvolvimento socioeconômico), equiparam-se materialmente a bens públicos.

3. A rigorosa afetação do imóvel à finalidade de interesse coletivo confere-lhe o intrínseco atributo da imprescritibilidade, abrangendo de maneira indistinta tanto a prescrição aquisitiva (usucapião) quanto a prescrição extintiva (do direito de ação resolutória). É inadmissível a perda da pretensão de resgate do bem diante da inércia do ente estatal, quando violada a condição resolutiva ligada à sua essencial destinação pública.
4. Reconhecido o caráter de bem público material e, conseqüentemente, a imprescritibilidade da pretensão de rescisão contratual, em divergência com o acórdão recorrido, impõe-se o afastamento definitivo da prejudicial de prescrição e a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que prossiga na análise das demais questões de mérito da apelação interposta pela recorrente.
5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MINAS GERAIS (CODEMIG) contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, manejado com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas a e c, da Constituição Federal. O recurso especial buscava reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, cuja ementa possui o seguinte teor (e-STJ, fl. 289):

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE RESCISÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CODEMIG – IMPLEMENTAÇÃO DE CONDIÇÃO RESOLUTIVA EM FACE DA PROMITENTE COMPRADORA – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL AO DESEMPENHO DE ATIVIDADE INDUSTRIAL VOLTADA AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL – ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO – PRETENSÃO DE DESFAZIMENTO DO AJUSTE E RETORNO DAS PARTES AO “STATUS QUO ANTE” – PRESCRIÇÃO – CONFIGURAÇÃO – TRANSCURSO DE PRAZO SUPERIOR A DEZ ANOS DESDE O SUPOSTO INADIMPLENTO – IMPRESCRITIBILIDADE DA PRETENSÃO DECLARATÓRIA E INCIDÊNCIA DA PROTEÇÃO ESPECIAL CONFERIDA AOS BENS PÚBLICOS – REJEIÇÃO – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – FIXAÇÃO POR EQUIDADE – DESCABIMENTO – RECURSO DA PARTE RÉ PROVIDO – APELO AUTORAL DESPROVIDO. Ajuizada a demanda, voltada à rescisão contratual e ao retorno das partes ao “status quo ante”, após o transcurso do prazo prescricional de dez anos (artigo 205, do Código Civil), contado da constatação do alegado inadimplemento das obrigações pactuadas, encontra-se a pretensão fulminada pela

prescrição. Tratando-se de pretensão de cunho eminentemente condenatório, não incide a imprescritibilidade relativa às ações meramente declaratórias. O imóvel pertencente à sociedade de economia mista e não afetado à prestação de serviço público essencial não atrai a proteção especial própria do regime de direito público, notadamente no que toca à imprescritibilidade. Afasta-se a cláusula contratual que viabiliza o exercício do direito da vendedora em face da compradora “a qualquer tempo”, para exigir o cumprimento das obrigações assumidas, na medida em que configura renúncia ao prazo prescricional vedada pelo ordenamento jurídico pátrio. A excepcionalidade da fixação dos honorários por equidade, estatuída no artigo 85, §8º, do CPC, apenas se aplica aos casos em que inestimável ou irrisório o proveito econômico, ou quando o valor da causa for muito baixo. A exceção não contempla a hipótese em que a fixação da verba honorária sobre o valor da causa é considerada exacerbada. Apelo da parte ré provido. Recurso da parte autora desprovido.

Opostos embargos de declaração por CODEMIG, estes foram rejeitados (e-STJ, fls. 325/329).

A decisão de inadmissibilidade do Tribunal de origem fundamentou-se na incidência dos enunciados das Súmulas n. 7 do Superior Tribunal de Justiça e 283 do Supremo Tribunal Federal, especificamente quanto à alegada violação do art. 189 do Código Civil, além da ausência de demonstração do dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 441/443).

Nas razões do presente agravo, a CODEMIG apontou, em síntese, que (1) impugnou devidamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade; (2) a controvérsia referente à aplicação do art. 189 do Código Civil é de natureza estritamente jurídica, requerendo apenas a reavaliação dos fatos já estabelecidos, não demandando reexame de provas, o que afasta a aplicação da Súmula n. 7 do STJ; e (3) o dissídio jurisprudencial acerca da interpretação do art. 98 do Código Civil foi devidamente demonstrado por meio do cotejo analítico, uma vez que os acórdãos confrontados, embora partidos de situações fáticas análogas, conferiram soluções jurídicas distintas à mesma matéria de direito (e-STJ, fls. 450-457).

Houve a apresentação de contraminuta por JOAO LOMBARDI PARTICIPACOES S.A. (JOÃO LOMBARDI), sustentando a manutenção da decisão agravada, com base na necessidade de reexame de provas e na ausência de comprovação da divergência (e-STJ, fls. 461-464).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal adequada e própria, tendo sido interposto tempestivamente, além de apresentar regularidade formal e impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade.

Pelo exposto, CONHEÇO do agravo e DOU-LHE PROVIMENTO para determinar o processamento do recurso especial interposto, passando à análise de seu mérito.

Da contextualização fática

Na origem, trata-se de ação de rescisão de escritura pública de compra e venda ajuizada por CODEMIG em desfavor de JOÃO LOMBARDI. De acordo com a narrativa autoral, em 7 de fevereiro de 2002, a CODEMIG alienou um imóvel localizado em um distrito industrial a JOÃO LOMBARDI, com o encargo de que esta implantasse e operasse um empreendimento industrial no local, observando prazos e condições estipulados no instrumento. O prazo final para a conclusão das obras e o início efetivo da operação vencera em 7 de fevereiro de 2005. Alegando o descumprimento integral e cabal das obrigações, a CODEMIG ajuizou a demanda em 12 de abril de 2017, pleiteando a rescisão do contrato e, conseqüentemente, a reintegração na posse do bem imóvel.

O Juízo de primeiro grau acolheu a prejudicial de prescrição, extinguindo o processo com resolução do mérito. Entendeu o magistrado singular que, em se tratando de pretensão de rescisão contratual, aplica-se o prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil, cujo termo inicial coincidiu com a data do último inadimplemento contratual (7 de fevereiro de 2005), findando, assim, em 7 de fevereiro de 2015, antes do ajuizamento da ação.

O Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais negou provimento à apelação interposta por CODEMIG, mantendo integralmente o reconhecimento da prescrição. A Corte local concluiu que a pretensão ostenta natureza predominantemente condenatória e que o imóvel, por pertencer a uma sociedade de economia mista e não estar diretamente afetado à prestação de serviço público essencial, não gozaria da prerrogativa constitucional da imprescritibilidade. Nos embargos de declaração, o Tribunal acrescentou que as alienações irregulares a terceiros, ocorridas em 2010 e 2014, não seriam suficientes para reiniciar ou suspender o prazo prescricional aplicável à rescisão do contrato principal.

Nas razões do apelo nobre interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, CODEMIG sustentou que o acórdão recorrido: **(1)** divergiu de entendimento consolidado nesta Corte Superior ao não reconhecer como bem público, para fins de imprescritibilidade, o imóvel de sua propriedade afetado a uma finalidade de interesse público, o que configura violação do art. 98 do Código Civil; e **(2)**

violou o disposto no art. 189 do Código Civil, ao desconsiderar que as alienações imobiliárias irregulares, promovidas pela parte adversa nos anos de 2010 e 2014, configuraram novas infrações contratuais, aptas a inaugurar novos prazos prescricionais para a pretensão resolutória, caso fosse mantida a aplicabilidade da prescrição.

JOÃO LOMBARDI apresentou contrarrazões alegando, preliminarmente, a inadmissibilidade do recurso por ausência de prequestionamento, deficiência na demonstração do cotejo analítico e incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. No mérito, pugnou expressamente pela manutenção do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 422/437).

O recurso especial comporta provimento.

(1) Da natureza jurídica do imóvel e a imprescritibilidade (art. 98 do Código Civil e dissídio jurisprudencial)

CODEMIG sustenta que o imóvel em questão, embora formalmente integrante do patrimônio de uma sociedade de economia mista, possui destinação de interesse público primário – o fomento de empreendimento industrial em distrito específico –, o que, conforme a teoria da afetação e o art. 98 do Código Civil, confere-lhe a natureza de bem público material. A consequência direta desse reconhecimento seria a imprescritibilidade da pretensão de reaver o bem, dada a violação da condição resolutiva por parte da promitente compradora. O Tribunal de Justiça mineiro, ao rechaçar essa tese, entendeu que o bem não estava afetado à prestação de serviço público essencial e que, sendo a CODEMIG pessoa jurídica de direito privado, seus bens se submeteriam ao regime privatístico, sujeitando-se, portanto, à prescrição decenal.

Tal conclusão, entretanto, destoa da orientação há muito consolidada no Superior Tribunal de Justiça. Esta Corte Superior, na interpretação sistemática do art. 98 do Código Civil, adota a teoria do bem público por afetação, também chamado bem público material. Reconhece-se, por essa teoria, que, inobstante a natureza jurídica da entidade proprietária (sociedade de economia mista ou empresa pública), quando o bem corpóreo estiver inequivocamente afetado a uma finalidade de interesse público que se coaduna com os objetivos institucionais de atuação estatal, ele adquire as prerrogativas próprias do regime de direito público, notadamente a inalienabilidade e a imprescritibilidade.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO URBANO. IMÓVEL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI . MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO .

1. "O imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível" (REsp 1.448.026/PE, Rel . Ministra Nancy Andrighi).

2. A Corte de origem, mediante o exame do acervo fático-probatório dos autos, concluiu não ter sido demonstrado o requisito do animus domini para a caracterização da usucapião especial urbana, tendo em vista que o imóvel está vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação e que a parte autora sabia ser pertencente a outrem. Infirmar as conclusões do julgado, para reconhecer a existência de posse mansa e pacífica, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça .

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.584.104/AL, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Julgamento: 17/8/2017, QUARTA TURMA, DJe 8/9/2017 – sem destaque no original)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIROS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO . OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. IMÓVEL DE CARÁTER DE BEM PÚBLICO. VINCULAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO . IMPRESCRITIBILIDADE.

1. Ação de embargos de terceiros.

2 . Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. A Caixa Econômica Federal integra o Sistema Financeiro de Habitação, que, por sua vez, compõe a política nacional de habitação e planejamento territorial do governo federal e visa a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, de modo a concretizar o direito fundamental à moradia.

4. Não obstante se trate de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, a Caixa Econômica Federal, ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora serviço público, de relevante função social, regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64.

5 . O imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível.

6. Agravo interno do recurso especial não provido.

(AgInt no REsp 1.516.627/AL, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 28/8/2018, TERCEIRA TURMA, DJe 4/9/2018 – sem destaque no original)

A função institucional da CODEMIG, dada sua origem na incorporação da antiga Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais (CDI/MG), consiste precisamente em promover o desenvolvimento socioeconômico estadual. Os bens imóveis situados em distritos industriais, alienados sob condições estritas para a implantação de unidades produtivas e de fomento, são instrumentos essenciais e vinculados a essa política pública de intervenção e desenvolvimento, conferindo-lhes um regime jurídico diferenciado. O próprio acórdão recorrido explicitamente reconheceu que o imóvel foi transferido sob a condição de "destinação exclusiva do bem pela parte ré à instalação e ao funcionamento de seu empreendimento, no ramo de fiação, tecelagem e acabamento de tecidos, com vistas ao desenvolvimento econômico e social local".

A afetação do imóvel a essa finalidade socioeconômica, que é eminentemente pública e constitui manifestação da atuação do Estado no domínio econômico, impõe sua equiparação material a bens públicos. A imprescritibilidade, nesse contexto, revela-se uma decorrência lógica e necessária para a preservação do interesse público primário que subjaz à alienação, garantindo que o Estado, por meio de sua empresa controlada, possa reaver o bem a qualquer tempo caso seja frustrada a finalidade que justificou a transferência patrimonial inicial.

Importante registrar que, julgando casos análogos ao presente, envolvendo especificamente a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP), esta Corte Superior firmou a compreensão de serem seus bens imprescritíveis:

ADMINISTRATIVO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. IMÓVEIS PERTENCENTES À TERRACAP. BENS PÚBLICOS. USUCAPIÃO.

1. Tratam os autos de embargos de divergência apresentados por Maria Lúcia Pereira dos Santos em face de acórdão proferido em sede de recurso especial que exarou entendimento no sentido de que, embora a TERRACAP possua natureza jurídica privada, gere bens públicos pertencentes ao Distrito Federal, impassíveis de usucapião. Colaciona a embargante julgados oriundos desta Casa em sentido oposto, onde se externa o posicionamento de que os imóveis da TERRACAP integram-se na categoria de bens particulares.

2. Os imóveis administrados pela Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) são públicos, sendo insuscetíveis de usucapião.

3. Embargos de divergência não-providos.

(EREsp 695.928/DF, Relator Ministro JOSÉ DELGADO, Julgamento: 18/10/2006, CORTE ESPECIAL, DJe 18/12/2006 – sem destaque no original)

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 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 do 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 petitória, 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 (REsp 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 petitória 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 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.**

(REsp n. 1.403.493/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 11/6/2019, DJe de 2/8/2019 – sem destaque no original)

A imprescritibilidade se aplica tanto à prescrição aquisitiva (usucapião) quanto à prescrição extintiva da pretensão. Se a inalienabilidade dos bens públicos é o fundamento da imprescritibilidade, a perda da pretensão de reaver um bem afetado, cuja condição resolutiva foi violada, configuraria uma modalidade indireta de perda do domínio público pelo simples decurso do tempo, o que é expressamente vedado pelo ordenamento jurídico quando o objeto é um bem materialmente público.

Dessa forma, o entendimento firmado pelo Tribunal mineiro, ao afastar a imprescritibilidade com base apenas na personalidade jurídica de direito privado da CODEMIG e na ausência de vinculação direta a serviço público essencial, conferiu interpretação divergente à legislação federal, especialmente ao art. 98 do Código Civil, e violou a jurisprudência consolidada desta Corte Superior que reconhece a imprescritibilidade de bens de empresas estatais afetados a relevante finalidade pública, a exemplo dos precedentes envolvendo a TERRACAP e outras entidades de fomento. Pelo reconhecimento da imprescritibilidade da pretensão, a causa extintiva da prescrição resta integralmente afastada no presente caso.

(2) Da violação do art. 189 do Código Civil (tese subsidiária)

A tese subsidiária da CODEMIG concerne à violação do art. 189 do Código Civil, que estabelece o nascimento da pretensão pela violação do direito, buscando o reconhecimento de que as violações contratuais supervenientes – consubstanciadas nas alienações imobiliárias irregulares realizadas em 2010 e 2014 – teriam gerado novas pretensões resolutórias autônomas e independentes em relação ao inadimplemento inicial de 2005.

Considerando, todavia, que o fundamento principal ora reconhecido – a imprescritibilidade do bem em razão de sua afetação a um interesse público essencial –, é apto, por si só, a afastar totalmente o decreto de prescrição do caso em tela, a análise da aventada violação do art. 189 do Código Civil e seus consectários legais torna-se inevitavelmente prejudicada.

Isso ocorre porque a pretensão de rescisão contratual, intrinsecamente ligada à recuperação de um bem materialmente público e afetado a interesse social e desenvolvimentista, é, por sua própria natureza jurídica, insuscetível de prescrição. O reconhecimento da imprescritibilidade torna o exame da prescrição sob a ótica da teoria da *actio nata* em relação a violações sucessivas totalmente desnecessário e inócuo.

O Tribunal de origem extinguiu o processo com resolução do mérito fundamentando-se unicamente no reconhecimento da prescrição. Uma vez afastado o óbice da prescrição, em virtude da imprescritibilidade da pretensão resolutória por violação da destinação de bem materialmente público, faz-se necessário o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. O Tribunal deverá, então, prosseguir no julgamento do mérito da apelação interposta, analisando os demais pontos suscitados pelas partes, como a verificação do efetivo inadimplemento do encargo, a validade e a força da cláusula resolutiva, bem como os pedidos acessórios de perda de valores pagos e de indenização por benfeitorias, matérias não examinadas explicitamente devido ao acolhimento da prejudicial.

Pelo exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para, reconhecendo o regime jurídico de bem público material do imóvel objeto do contrato e a imprescritibilidade da pretensão de rescisão por inadimplemento de condição resolutiva ligada à função social, afastar a prescrição decretada e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que prossiga no julgamento do mérito da apelação.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.285.830 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0022640-9

Número de Origem:

10000211985940001 10000211985940002 10000211985940003 10000211985940004
50459608620178130024

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO DE MINAS
GERAIS - CODEMIG

ADVOGADOS : SUELY IZABEL CORRÊA LIMA - MG054372
LUCAS LACERDA TANURE - MG163633

AGRAVADO : JOAO LOMBARDI PARTICIPACOES S/A

ADVOGADO : LUCAS JOSE LAURO DOS SANTOS - MG130396

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andriighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025