

USUCAPIÃO DE BENS PÚBLICOS: O CASO DA COMPANHIA PARANAENSE DE SANEAMENTO (SANEPAR) NA CIDADE DE PONTA GROSSA/PR

Erickson Henrique Gonçalves¹
Reshad Tawfeiq²

RESUMO: O presente artigo inscreve-se na temática da usucapião, com ênfase na problemática sobre a possibilidade ou não de usucapião de bens públicos. A partir de um estudo de caso, examina-se um processo judicial de ação da Companhia Paranaense de Saneamento (SANEPAR), que tem por objeto um imóvel de propriedade do Município de Ponta Grossa, no Estado do Paraná. O objetivo geral é o de analisar o caso concreto para discutir a possibilidade ou impossibilidade jurídica da usucapião de bens públicos. Aborda-se o princípio da função social da propriedade e sua aplicação em relação aos bens públicos, pois a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 consagrou o princípio da função social e, ao mesmo, dispôs sobre a impossibilidade de usucapião de bens públicos. É nesse sentido que surge o problema da presente pesquisa, pois, se no caso concreto se verificar a procedência da ação proposta pela SANEPAR, é vedado expressamente a possibilidade de usucapião de bens públicos, conforme prescreve o § 3º do artigo 183 e § único do artigo 191. O Código Civil, também expressa o mesmo conteúdo no *caput* do artigo 102. Do ponto de vista jurisprudencial, entretanto, o assunto foi sumulado pelo Supremo Tribunal Federal, contrariamente à possibilidade da usucapião de bens públicos. O trabalho foi desenvolvido pelo método indutivo e qualitativo, observando caso concreto da realidade com fim de reorientar a teoria. Trata-se de pesquisa bibliográfica e documental, que utilizou os principais livros que discutem a temática, bem como artigos, legislação e jurisprudência.

Palavras-chave: Usucapião. Bens Públicos. (Im) possibilidade jurídica.

ADVERSE POSSESSION OF PUBLIC PROPERTY: THE CASE OF PARANA'S SANITATION COMPANY IN THE CITY OF PONTA GROSSA/PR

ABSTRACT: This article addresses the subject of adverse possession, emphasizing the question under the possibility of adverse possession of properties considered public. Taking off a case study, it's examined a legal process upon Paraná's Sanitation company – SANEPAR, which subject is a property owned by the City of Ponta Grossa, in the state of Paraná. The general goal is to analyze the real case, discussing about the legal possibility or impossibility of adverse possession of public properties. Therefore, it's addressed the property's social role and its application related on public properties, since the Federal Constitution has consecrated the social role's principle and, at the same time, pointed out about the impossibility of adverse possession of public properties. It's in this line that emerges the problem of the present research, because if in this particular case it could be verified the authenticity of the claim proposed by SANEPAR, it could be facing a blatant violation against the Constitution, which expressly disallows the possibility of averse possession of public properties, according to article 183, 3rd Paragraph and article 191, single. The Civil Code also expresses the same content on article 102, *caput*. Among jurisprudence perspective, however, The Supreme Court's summarized the subject, against the possibility of adverse possession of public properties. The present work was developed using inductive and qualitative methods, studying the real case-law in order to reorient the theory. It's a bibliographic and documental research, that used the head books about the theme, as well as articles, legislation and jurisprudence.

¹Acadêmico em Direito pela Sociedade Educativa e Cultural Amélia (SECAL), de Ponta Grossa/PR. Endereço eletrônico: erickson_imoveis@hotmail.com

² Doutorando e Mestre em Ciências Sociais Aplicadas pela Universidade Estadual de Ponta Grossa. Professor e advogado. Endereço eletrônico: reshadt@hotmail.com.

Keywords: Adverse possession. Public property. Legal (Im)possibility.

1. INTRODUÇÃO

Defronte à difícil compreensão da esfera jurídica, à prática forense e à vida acadêmica do bacharelado é desafiado objetivar os mesmos.

E, por esse motivo, este artigo irá avaliar um fato real, de um processo judicial que segue em trâmite no Tribunal de Justiça do Paraná, que foi publicado por meios de comunicações, e que necessita de um pensamento jurídico, que tem a capacidade de inteirar o espaço deixado pelo tripé do Direito, determinado ser fundado em jurisprudência, lei e doutrina.

A pesquisa realizada foi unânime de doutrinadores favoráveis à impossibilidade da usucapião de bens públicos, talvez pelo motivo de ainda pairar a ideia anterior da Constituição Federal de 1988, que era muito individualista.

Nesse aspecto, o assunto dirigido ao caso concreto e à complexidade da ação da usucapião, pobre de doutrinas específicas, será analisado em sua perspectiva ampla, favorecendo ao leitor os elementos satisfatórios que instrua aprofundar-se no caso concreto proposto.

A situação se incorpora à usucapião da Companhia Paranaense de Saneamento – SANEPAR, de um imóvel valioso na região central da Cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, em que vereadores do Município pleitearam uma CPI para apurar irregularidades na ação. Mesmo com a ação favorável para a SANEPAR, a juíza da 1^o Vara da Fazenda Pública de Ponta Grossa, encaminhou ao Tribunal de Justiça do Paraná os autos e pediu reexame da decisão dada. Até o presente momento o processo se encontra em forma de recurso.

Ao decorrer da pesquisa foi averiguada a irregularidade da ação pleiteada pela Empresa contra o Município, pelos motivos Constitucionais, indicando a improvável possibilidade de usucapião do referido bem. À luz dos artigos 183 § 3^o e 191 § único; no Código Civil, o artigo 102, que também expressa o mesmo conteúdo. Na análise jurisprudencial, o assunto já fora sumulado pelo Supremo Tribunal Federal, contrariamente à possibilidade da

usucapião de bens públicos. Análises jurisprudenciais dos Tribunais de Justiça mostram a impossibilidade da ação da usucapião de bens públicos.

A pesquisa realizada foi através do caminho bibliográfico e teórico, englobando as análises de artigos científicos, jurisprudências, documentos, livros, dissertações e teses sobre temas semelhantes ao caso. O método qualitativo, que emprega, na sua generalidade, procedimentos interpretativos, não experimentais, com valorização dos pressupostos relativistas e a representação verbal dos dados, reduzindo a distância entre teorias e dados, entre contexto e ação.

Para maior compreensão do tema, o estudo foi dividido em: definição de usucapião e sua evolução histórica, conceito de bens públicos, possibilidade e impossibilidade da usucapião do bem público, a Constituição Federal e os bens públicos, análise da Jurisprudência da impossibilidade, caso concreto da SANEPAR, conclusões.

Nesse diapasão é que este estudo se torna relevante, pois o Direito não é uma ciência exata, e como consequência disso, a qualquer instante um entendimento ora minoritário, pode passar a ser majoritário, e vice-versa.

2. PROPRIEDADE E POSSE

A propriedade foi gerada ao homem pela própria natureza, para se atentar às suas necessidades e às de seus familiares. São razões, como a função social e pelos serviços que atende às sociedades civilizadas, é justificado, inteiramente, a existência jurídica da propriedade. Maria Helena Diniz conceitua, dizendo:

Ante todas essas críticas não hesitamos em afirmar que a corrente doutrinária mais sólida a esse respeito é a teoria da natureza humana, segundo a qual a propriedade é inerente à natureza do homem, sendo condição de sua existência e pressuposto de sua liberdade. É o instinto da conservação que leva o homem a se apropriar de bens seja para saciar sua fome, seja para satisfazer suas variadas necessidades de ordem física e moral. A natureza humana é de tal ordem que ela chegará a obter, mediante o domínio privado, um melhor desenvolvimento de suas faculdades e de sua atividade. O homem, como ser racional e eminentemente social, transforma seus atos de apropriação em direitos que, como autênticos interesses, são assegurados pela sociedade, mediante normas jurídicas, que garantem e promovem a defesa individual, pois é imprescritível que se defenda a propriedade individual para que a sociedade possa sobreviver. Sendo o homem elemento constitutivo da sociedade, a defesa de sua propriedade constitui defesa da própria sociedade.³

Já a posse ainda é um ponto muito debatido no âmbito jurídico. Está normatizada no artigo 1196 e seguintes do Código Civil⁴, e tem as teorias de Savigny e a Ihering como as mais conhecidas. Luciano de Camargo Penteado, explica sobre a teoria de Savigny, dizendo:

Para Savigny, a essência da posse estaria na intenção do possuidor de ter a coisa como sua. Daí se utilizar da expressão *animus rem sibi habendi*, de onde se aproveita para se dizer que a teoria de Savigny é a teoria do animus da intenção. Como intenção é atributo do sujeito de direitos, relacionado à sua vontade, via de regra refere-se a doutrina de Savigny como doutrina subjetiva de posse.⁵

Dois elementos são características da posse, são elas a material e o psíquico. A material adéqua ao denominado *corpus*, que é a contingência concreta e imediata de se desfazer fisicamente sobre a coisa. Trata-se da relação da pessoa com a coisa, não da coisa em si. Chamado *animus*, é o elemento psíquico, que tem a vontade de ter a coisa para si. Washington de Barros Monteiro, aponta que diferentemente do que se pensa, não se trata da convicção do possuidor de ser dono, mas da vontade de ter a coisa para si⁶.

No que diz a respeito à teoria de Ihering, diferente do que foi apresentado na teoria anterior, o *corpus* é singular no elemento da posse, é a vinculação exterior entre coisa e proprietário, o elemento material da posse é o procedimento externo da pessoa, não necessita de *animus*.

Assim, posse e propriedade se diferenciam no aspecto de que a primeira vem a ser uma situação fática, na qual o sujeito opera um poder de apropriação com um fim à sua utilização, independentemente de ser ou não o proprietário

³DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 26ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 124.

BRASIL. *Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. 1ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

⁵PENTEADO, Luciano de Camargo, **Manual de Direito Civil: coisas**. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, p. 64.

⁶MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso Direito Civil: direito coisas**. 35ª ed. São Paulo: Saraiva, 1999, p. 29.

da coisa; como por exemplo, um inquilino de um apartamento que mediante prestações de aluguéis usa o bem, porém jamais poderá esse dispor a *res*.

O direito à propriedade é muito mais amplo e dá ao proprietário as faculdades de além de ter, usar, gozar e dispor o bem. E, ainda diante do ordenamento jurídico o proprietário poderá reaver o bem de quem venha o apossar injustamente⁷.

3. A FUNÇÃO SOCIAL À PROPRIEDADE

A Constituição Federal eleva o princípio da função social a um direito fundamental, foi positivado no artigo 5º, inciso XXIII⁸. Também, o artigo 170⁹ discorre da propriedade em seu aspecto dinâmico, em regime empresarial. Já, nos artigos 182 e 186¹⁰, que está inserida a função social da propriedade urbana e rural, como nos explica :

Ressalta-se que a preocupação do Constituinte com a função social da propriedade também pode ser observada nos artigos 182 e 186 da Constituição da República, ao prescrever que a política de desenvolvimento urbano tem por objetivo promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, bem como os critérios para o cumprimento da função social da propriedade rural.¹¹

⁷CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos Reais**. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p 56.

⁸ BRASIL. Constituição Federal de 1988. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 12. Abril.2016. **Artigo. 5º-** todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: **XXIII** - a propriedade atenderá a sua função social.

⁹ BRASIL. Constituição Federal de 1988. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 12. Abril. 2016. **Artigo. 170** - A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social.

¹⁰ BRASIL. Constituição Federal de 1988. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 12. Abril. 2016. **Artigo. 182** - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. [...] **Artigo. 186.** A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I – aproveitamento racional e adequado; II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

¹¹AGUIAR, Bernardo Augusto Teixeira de. **A função social na Constituição da República de 1988**. Disponível em:<http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12643> Acesso em: 02. Maio. 2016.

A Lei nº 10.157, de 10 de julho de 2001, ao regimentar o artigo 182 da Constituição, estabelece no artigo 39 que:

a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.¹²

Nesse aspecto, o autor ressalta a importância da função social da propriedade, pois como visto acima, as faculdades do proprietário vêm a ser usar, gozar, dispor e reaver o bem de quem o tem injustamente, ou seja, o bem deve cumprir seu objetivo em prol de um desenvolvimento mútuo, deve ter uma utilidade, um fim, no viés, sejam eles econômicos, sociais ou urbanísticos. Em outros dispositivos, referida Lei dispõe sobre as sanções aplicáveis na hipótese de descumprimento nos artigos. 5º ao 8º do mesmo Estatuto¹³.

José Afonso Silva faz comentário em relação à vinculação do poder público às normas urbanísticas, esclarecendo que o plano urbanístico igualmente se reveste de natureza pública:

a função social da propriedade privada urbana repousa em um pressuposto de primordial importância, qual seja: o de que a atividade urbanística constitui uma função pública da Administração, que, em consequência, ostenta o poder de determinar a ordenação urbanística das cidades, implicando nisso, a iniciativa privada e os direitos patrimoniais dos particulares.¹⁴

Por ordem, não somente imóveis privados devem obedecer a um plano diretor municipal. Não pode dar impressão de que um imóvel público provoque impressão de descompromisso com a função social. Nesse entendimento, tanto o particular quanto o imóvel público estão sujeitos a se submeter ao cumprimento das normas urbanísticas.

¹²BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001. Dispõe sobre o Estatuto da Cidade. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm> Acesso em: 30/04/2016.

¹³Ibidem

¹⁴SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à Constituição**. 4ª ed. São Paulo: Malheiros, p. 739.

4. O CONCEITO E FINALIDADE DA USUCAPIÃO

A usucapião ou o usucapião, do latim *usucapio*¹⁵ é uma palavra do gênero feminino e também usada no feminino pelo Novo Código Civil, contudo, segundo Renato Afonso Gonçalves, também pode ser usada no gênero masculino:

A expressão usucapião também pode ser usada no gênero masculino, como o faz o Código Civil de 1916, ou no gênero feminino (fiel a origem latina do termo) como no Código Civil de 2002, sendo autorizadas as duas formas no vernáculo.¹⁶

Na legislação brasileira, a usucapião está prenunciada, mormente no Código Civil Brasileiro e na Constituição da República Federativa do Brasil. É a efetivação do direito do domínio que um sujeito contrai sobre um bem móvel ou imóvel em razão de haver feito o uso por um determinado lapso temporal, contínuo e de maneira incontestável, como se fosse o genuíno e legítimo proprietário desse bem. Namem Melhim Chalhub nos esclarece que:

O fundamento da usucapião está assentado, no princípio da utilidade social, na convivência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Tal instituto, repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade.¹⁷

E para melhor entender o conceito e a finalidade da usucapião, se faz necessário e de grande importância traçar a sua evolução histórica, qual será objeto de estudo no próximo item.

4.1 A usucapião de bens imóveis no direito brasileiro

¹⁵Usucapião: Termo referente à usucapião “adquirir pelo uso”. _____ . Dicionário Informal. São Paulo: 23/03/2011. Disponível em: <<http://www.dicionarioinformal.com.br/significado/usucapi%C3%A3o/1123/>> Acesso em: 12. Abril. 2016.

¹⁶GONÇALVES, Renato Afonso. **O novo código civil e a usucapião**. Folha de São Paulo. São Paulo, 11 jan. 2003. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u66400.shtml>> Acesso em: 30. Abril. 2016.

¹⁷CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos Reais**. 2ª. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 80.

A definição geral da usucapião está composta no artigo 1238 e seguintes do Código Civil de 2002¹⁸. E, é um dos modos de aquisição da propriedade e de outros direitos reais sobre bens móveis e imóveis.

Modo originário de aquisição da propriedade móvel ou imóvel, a usucapião, considera alguns fatores e estabelece o cumprimento de vários requisitos relacionados em lei como o decurso do tempo. Também é chamada de *prescrição aquisitiva*, em confronto com a *prescrição extintiva*, que é disciplinada nos artigos 205 e 206 do Código Civil de 2002. Ela é extintiva por que alguém perda a propriedade enquanto outro adquire a propriedade.

Prescrição aquisitiva segue as regras do Direito das coisas, é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado pela posse prolongada no tempo. Segundo a lição de Carlos Roberto Gonçalves:

A posse é fundamental para configuração da prescrição aquisitiva. Não é qualquer espécie de posse, entretanto, que pode conduzir à usucapião. Exige a lei que se revista de certas características. A posse *ad interdicta*, justa, dá direito à proteção possessória, mas não gera a usucapião.¹⁹

Regulada no artigo 189 do Código Civil de 2002²⁰, a prescrição extintiva é regra presente no ordenamento jurídico que atinge qualquer esfera do Direito. É a perda da ação atribuída a um direito, por consequência da perda de um prazo. Atinente aos requisitos formais da usucapião, diferenciam os essenciais dos suplementares.

Os primeiros são comuns a qualquer espécie de usucapião e os segundos dizem estima essencialmente ao justo título que recebe duplo

¹⁸BRASIL. *Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. 1ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. Artigo. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único: O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

¹⁹GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: direito das coisas*. 5ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 281.

²⁰Op. Cit. [Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002](#). **Artigo. 189**. Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição, nos prazos a que aludem os art. 205 e art. 206.

significado no artigo 1.201 do Código Civil de 2002²¹, a expressão colhe acepção ampla, significando qualquer causa que justifique uma posse, no artigo 1.242 do mesmo Código²², o justo título é interpretado como um título apto em tese para transferir propriedade e outros direitos reais usucapíveis.

Enquanto na usucapião extraordinária se exigem apenas os requisitos formais essenciais, que está composto no artigo 1238 do Código Civil de 2002²³. Na ordinária, tanto esses como os suplementares, é irremovível à sua configuração. Se o possuidor não estiver o ânimo de ter a coisa para si, cumprirá a posse de modo precário ou secundário, não se colocando como dono do imóvel usucapiendo²⁴.

4.2 Evolução histórica

Assim como o modo de aquisição, a usucapião vem desde as primícias e vem progredindo conforme o desenvolvimento humano, que se ajusta à civilização que se fazem o seu uso. No Código Civil Brasileiro, é uma das formas mais clássicas de aquisição de propriedade.

A usucapião teve suas raízes fundadas na Lei das Doze Tábuas, que nela estabelecia garantias e normas aos cidadãos e princípios democráticos. Era estendido o instituto da usucapião, tanto para bens imóveis quanto para móveis.

²¹Ibidem, artigo. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa. Parágrafo único: O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

²²BRASIL, [Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002](#). Artigo. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único: Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

²³BRASIL. *Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. 1ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. Artigo. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único: O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

²⁴CHALHUB, Melhim Namem. *Direitos Reais*. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, pág. 83.

No que se referia aos prazos para usucapir, eram de dois anos para bens imóveis e um ano para móveis e outros direitos. Ao passar do tempo, foi se evoluindo o instituto, e acabou sendo exigido, também, a boa fé e o justo título para requisitos para usucapir, seguido da posse.

Suas finalidades eram tornar sólidos o título imperfeito, ou título de aquisição habitado. Diante da situação de insegurança do adquiridor em que o bem contraído pelo negócio ainda se encontrava exposto, alcançasse a propriedade do bem depois de passado o prazo determinado com a vinculação àquele negócio.

No transcurso do tempo, criaram-se normas para harmonizar o regime de usucapião, ideando reparar imperfeições existentes no sistema. Peregrinos e imóveis provinciais não se aplicavam a usucapião, que na época eram parte maior das pessoas e do solo na sociedade romana.

Justiniano, imperador romano, cria em um só instituto a *usucapio* e a *praescriptio*, pois já não mais perduravam diferenças entre a propriedade civil e a pretoriana. Unificado na usucapião, concede ao possuidor *longitemporis* a ação reivindicatória para obter a propriedade e não uma exceção, que não era capaz de retirar o domínio do proprietário.

À frente, o imperador Teodósio II preceituou que não haveria mais ações perpétuas para buscar a retomada do bem. A posse, destarte, de um imóvel por trinta anos era satisfatória para que todas as ações do dono ou de terceiro fossem anuladas perante o bem. Esse conceito é conhecido atualmente como prescrição de longíssimo tempo, a *prae script et longissimi temporis* versando que o legítimo dono que se mantivesse inerte durante o prazo de trinta anos, perdia o direito de reivindicar contra o possuidor, sendo esse responsável somente por provar a posse por trinta anos, não precisando comprovar justo título e boa fé.

No direito romano a usucapião se dividia em duas formas. A primeira definida pela prescrição aquisitiva, tendendo obter a propriedade e o título. Já a segunda definida pela prescrição extintiva, destinada a extinguir todas as

ações. Ambas as instituições partiam do mesmo elemento: ação prolongada no tempo²⁵. Washington de Barros Monteiro, complementa dizendo:

Na prescrição aquisitiva, predomina a força que cria, na extintiva, a força que extermína; opera aquela criando direito em favor de um novo titular e, por via oblíqua extinguindo a ação, que para a defesa do direito tinha o titular antigo; na prescrição extintiva, a força extintora extermína a ação que tem o titular e, por via de consequência, elimina o direito pelo desaparecimento da tutela legal.²⁶

4.3 Procedimento da ação de usucapião

É uma ação declaratória que tem o propósito o reconhecimento judicial da aquisição de um direito real por usucapião. Para obter a aquisição do domínio por usucapião, é primordial analisar a capacidade do adquirente e sua qualidade. O sujeito deverá ser pessoa capaz, que é aferida no âmbito jurídico.

As pessoas físicas, também, denominadas pessoas naturais, referem aos indivíduos, homens ou sujeitos de direitos. Envolvem brasileiros e estrangeiros e naturalizados na primeira categoria. As pessoas naturais abarcam os nacionais e estrangeiros com idade superior a vinte e um anos, emancipados, absoluta e os relativamente incapazes.

O artigo 2º do Código Civil de 1916, já considerava a personalidade, ao colocar de forma plena, que a palavra “homem” abrange todos esses sujeitos referidos. Somente na Constituição Federal de 1988, que os direitos da personalidade foram consolidados. Inserindo a dignidade humana como valor indispensável em que se consiste em nosso país, e explanando que toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil²⁷.

²⁵DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 26ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 142.

²⁶MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso Direito Civil: direito das coisas**. 15ª ed. São Paulo: Saraiva, 1976, p. 124.

²⁷CAVALCANTI, Juliana de Oliveira. **Usucapião: da concorrência entre detenção e posse**. Cabo Frio: Universidade Veiga de Almeida, 2008. Disponível em: <<http://www.uva.br/sites/all/themes/uva/files/pdf/usucapiao-da-concorrenca-entre-detencao-e-posse.pdf>> Acesso em: 13. Abril. 2016.

À luz do artigo 1241 do Código Civil²⁸, pode o possuidor com posse *ad usucapionem*²⁹, ajuizar ação declaratória, tanto no Poder Judiciário e agora com o Novo Código de Processo Civil também em cartório. Conforme Artigo 1071 do Código de Processo Civil de 2015³⁰ admite que o pedido de usucapião seja realizado perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca em que o bem estiver situado, com acompanhamento de um advogado ou um defensor público. O pedido deve ser fundamentado, logo acompanhado de documentação prevista no mesmo artigo.

Tradicionalmente, o pedido é ajuizado à ação declaratória no Poder Judiciário, tendo que seguir alguns requisitos previstos no artigo 319 do Código de Processo Civil de 2015, e mais aqueles chamados de especiais, que são basicamente planta do imóvel, pedido de designação de audiência preliminar, certidão de registro de imobiliário, outorga do cônjuge e procuração judicial.

É imprescindível a identificação do titular do imóvel usucapiendo, pois se ele for incapaz, contra ele não corre prescrição. O imóvel não se acha transcrito, a omissão não pode impedir a ação de usucapião. Quando o imóvel está transcrito em nome de alguém, é obrigatório a citação pessoal daquele nome que está transcrito o imóvel³¹.

A legislação atual nos indica que a ação de usucapião é o sumário, nele disposto no artigo 14 da Lei 10.257/2001³². No artigo 5º § 5º da Lei

²⁸BRASIL. **Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. 1ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. Artigo 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz que seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

²⁹_____. **Posse ad usucapionem**: Posse que integra o suporte fático da usucapião. <http://www.jusbrasil.com.br/topicos/293924/posse-ad-usucapionem> Acesso em: 01. Maio. 2016.

³⁰BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em 04. Junho. 2016. **Artigo. 216-A**. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado. Acesso em 20 de maio de 2016

³¹CERA, Denise Cristina Mantovani. **Qual é o procedimento a ser seguido na ação de usucapião?** São Paulo: LFG, 2013. Disponível em: <<http://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/2924229/qual-e-o-procedimento-a-ser-seguido-na-acao-de-usucapiao-denise-cristina-mantovani-cera>> Acesso em: 01. Maio. 2016.

³²BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Brasília, 10 de julho de 2001; 180o da Independência e 113o da República. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. **Artigo 14** - Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário. Acesso em 20 de maio de 2016

6.969/81 e em artigo 12, § 1º, da Lei 10.275/01³³, é imprescindível a intimação do Ministério Público, não ocorrendo, o juiz procede a requisição de emenda à inicial.

É preciso, na ação de usucapião, o tempo estabelecido na lei, condições básicas e fundamentadas, já a posse qualificada para tanto, são eles, a posse ininterrupta, pacífica, mansa e contínua. Sendo usucapião de menor prazo se obriga estar presentes o justo título e a boa-fé.

5. BENS PÚBLICOS

Os bens públicos de uso comum do povo são os que, embora característicos às pessoas jurídicas de direito público interno, por todos, podem ser utilizados, sendo baseado no Direito Romano. Odete Medauar nos ensina que:

Bens públicos é expressão que designa os bens pertencentes a entes estatais, para que sirvam de meios ao atendimento imediato e mediato do interesse público e sobre os quais incidem normas especiais, diferentes das normas que regem os bens privados.³⁴

Havia divisão entre esses bens em Roma, *res nullius* que versava das coisas que estavam fora do comércio e que reunia as *res communes* que se indicava os mares, portos, estuários, rios, insuscetíveis de apropriação privada, *res publicae* que eram as terras, escravos, de propriedade de todos e subtraídas ao comércio jurídico e as *res universitatis*, que eram fórum, ruas, praças públicas. Tais bens recebiam uma proteção especial e eram protegidos pelo Estado³⁵.

No Direito brasileiro, o artigo 66 da Lei 3.071/16³⁶, faz a classificação dos bens públicos, lei que no Código Civil de 2002 se mantém³⁷.

³³BRASIL. **Lei no 6.969, de 10 de dezembro de 1981**. Brasília, em 10 de dezembro de 1981; 160º da Independência e 93º da República. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm>. Artigo. 12, § 1º, da Lei 10.275/01 - Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público. Acesso em 20 de maio de 2016

³⁴MEDAUAR, Odete. **Direito Administrativo Moderno**. 14ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 247.

³⁵DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 25ª ed. São Paulo: Atlas 2012, p. 724.

³⁶BRASIL, **Lei nº 3.071 de 01 de janeiro de 1916**. Artigo 66. Os bens públicos são: I - de uso comum do povo, tais como os mares, rios, estradas, ruas e praças; II - os de uso especial, tais como os edifícios ou terrenos aplicados a serviço ou estabelecimento federal, estadual ou municipal; III - os dominicais, isto é, os que constituem o patrimônio da União, dos Estados, ou dos Municípios, como objeto de direito pessoal, ou real de cada uma dessas entidades.

³⁷BRASIL. **Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. 1ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. Artigo. 99. São bens públicos: I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças; II- os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias; III- os dominicais, que constituem o patrimônio das

Todos os bens públicos são bens nacionais, embora politicamente concebam o acervo nacional, civilmente e administrativamente, pertencem a cada entidade pública que os adquiriram.

No Código Civil se divide em três categorias, bens domínio público que são as estradas, ruas, praças, praias. Em que no ensinamento de Hely Lopes Meirelles, em sua obra **Direito Administrativo Brasileiro**, o bem de uso comum pode ser classificado como: “Todo aquele que se reconhece à coletividade em geral sobre os bens públicos, sem discriminação de usuários ou ordem especial para sua fruição”³⁸.

Já para Maria Sylvia Di Pietro, bem de uso comum é: “aquele que por determinação legal ou por sua própria natureza, pode ser utilizado por todos em igualdade de condições, sem necessidade de consentimento individualizado por parte da Administração”³⁹.

Já os bens de uso especial, como edifícios das repartições públicas, veículos da administração, mercados, igualmente são chamados de bens patrimoniais indisponíveis. Na definição de Maria Sylvia Di Pietro, os bens de uso especiais são: “Todas as coisas, móveis ou imóveis, corpóreas ou incorpóreas, utilizadas pela Administração Pública para realização de suas atividades e consecução de seus fins”⁴⁰.

E, os bens não destinados ao povo em geral, nem empregados no serviço público, que permanecem à disposição da administração para qualquer uso ou alienação na forma que a lei autorizar é denominado bens dominicais. Como aponta Di Pietro: “É os que constituem o patrimônio da União, dos Estados ou dos Municípios, como objeto de direito pessoal ou real de cada uma dessas entidades”⁴¹.

Rege-se pelas formas do Direito Público, aplicando-se as normas do Direito Privado, a administração dos bens públicos permite unicamente sua utilização e conservação segundo a destinação legal de cada coisa e alcança a alienação dos bens que se revelarem inúteis ao domínio público e a aquisição de novos bens, vital ao serviço público.

5.1 Da impossibilidade de usucapião do bem público

Bens considerados públicos de qualquer natureza, dominicais ou patrimoniais, não são passíveis da usucapião. Os bens dominicais, que são aqueles que não possuem destinação específica, integram o patrimônio disponível do Estado e está desafetado de qualquer função, e sim apenas

peças jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades. Parágrafo único: Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

³⁸MEIRELLES, Hely Lopes, **Direito Administrativo Brasileiro**. 30ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2005, p. 505

³⁹ DI PIETRO, Maria Sylvia. **Direito administrativo**, 6ª ed. Editora Atlas, São Paulo, 1996, p. 427.

⁴⁰ Idem, p. 569.

⁴¹ Idem, 2012, p. 726.

função patrimonial, arrecadando rendas para o Estado. Institui no decreto-lei nº 22.785/33, a imprescritibilidade dos bens denominados públicos, existindo a mesma disposição no decreto-lei nº 9.760/46.

A consagração da imprescritibilidade do mencionado bem, foi na Constituição Federal de 1988, indicando à improvável possibilidade de usucapião de bens públicos. Protegida nos artigos 183 § 3º⁴² e 191 § único⁴³; no Código Civil, o artigo 102⁴⁴, também expressa o mesmo conteúdo. No que tange à jurisprudência, o assunto já fora sumulado pelo Supremo Tribunal Federal, contrariamente à possibilidade da usucapião de bens públicos⁴⁵. Algumas análises jurisprudenciais dos Tribunais de Justiça mostram a impossibilidade da ação da usucapião de bens públicos:

AÇÃO DE USUCAPIÃO - Impossibilidade – Bem que pertence à CDHU, que é uma sociedade de economia mista e, portanto, pessoa jurídica de direito privado com caráter público - Inteligência do art. 41, V, do Código Civil – Bem público que não pode ser usucapido - Recurso provido.

(TJ-SP - APL: 00019019320078260604 SP 0001901-93.2007.8.26.0604, Relator: Miguel Brandi, Data de Julgamento: 01/06/2015, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/06/2015)⁴⁶

CONSTITUCIONAL E CIVIL. USUCAPIÃO. TERRENO DE MARINHA. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE BENS PÚBLICOS PREVISTA NO ARTIGO 183, § 3º, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. INEXISTÊNCIA DE PROVA DE REGIME DE AFORAMENTO. MERA OCUPAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DO DOMÍNIO ÚTIL. 1. Os terrenos de marinha, reconhecidos constitucionalmente como bens públicos, não podem

⁴²BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 12. Abril. 2016. Artigo 183 - Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 3º.: Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

⁴³Ibidem, Artigo 191 - Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. Parágrafo único: Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

⁴⁴Ibidem, Artigo 102 - Os bens públicos não estão sujeitos à usucapião.

⁴⁵BRASIL. Súmula 340/STF - 12/07/2016. **Usucapião. Bens dominicais. Bens públicos. Impossibilidade de aquisição. CCB, art. 67.**

⁴⁶BRASIL. **Tribunal de Justiça de São Paulo**. Apelação: APL 00019019320078260604 SP 0001901-93.2007.8.26.0604. Apelante: Companhia De Desenvolvimento Habitacional E Urbano Do Estado De São Paulo – Cdh. Apelado: Vicente Guisolfi E Cecília De Jesus Bastos. Relator: Miguel Brandi. Curitiba, 01 de junho de 2015. Disponível em: <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/194540729/apelacao-apl-19019320078260604-sp-0001901-9320078260604>> Acesso em: 26. Abril. 2016.

ser adquiridos por usucapião conforme preceitua o art. 183 da Constituição Federal. 2. O Serviço de Patrimônio da União (SPU) é competente para determinar a posição das linhas da preamar médio e da média das enchentes ordinárias a fim de delimitar os terrenos da marinha. 3. O ofício nº 252/2009 da SPU revela que o imóvel, objeto da lide, constitui terreno conceituado em sua totalidade como acrescido de marinha. 4. Não havendo provas que contestem as declarações fornecidas pelos órgãos públicos competentes, deverão prevalecer as últimas por gozarem de presunção de veracidade. 5. Apenas o domínio útil de imóveis pertencentes a terrenos de marinha, desde que em regime de aforamento, poderá ser objeto da usucapião. 6. As provas constantes dos autos revelam que a autora, ora apelante, recebeu o imóvel objeto da lide em regime de ocupação, decorrente de permissão de uso, ato administrativo precário e unilateral. 7. Assim, não há falar em usucapião do imóvel em questão - visto que, além de ser bem público, logo imprescritível, a União desde sempre sobre ele exerceu a posse indireta -, tampouco de usucapião de domínio útil, já que referido bem não foi objeto de enfiteuse. 8. Apelação improvida.

(TRF-3 - AC: 11204 SP 0011204-28.2009.4.03.6104, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL ANTONIO CEDENHO, Data de Julgamento: 22/07/2013, QUINTA TURMA.⁴⁷

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. IMÓVEL URBANO. BEM PÚBLICO. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIR. Os bens públicos não estão sujeitos à prescrição aquisitiva, nos termos do § 3º do art. 183 e do parágrafo único do art. 191 da CF. Aplicação da Súmula n. 340 do c. STF. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70064048903, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 01/10/2015).

(TJ-RS - AC: 70064048903 RS, Relator: João Moreno Pomar, Data de Julgamento: 01/10/2015, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 07/10/2015).⁴⁸

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL URBANO. BEM PÚBLICO. LEITO DE RUA. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIR. Os bens públicos não estão sujeitos à prescrição aquisitiva, nos termos do § 3º do art. 183 e do parágrafo único do art. 191 da CF. Aplicação da Súmula n. 340 do c. STF. - O leito de rua é bem público que inviabiliza a usucapião. RECURSO PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70056167950, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 12/12/2013)

(TJ-RS - AC: 70056167950 RS, Relator: João Moreno Pomar, Data de Julgamento: 12/12/2013, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 17/12/2013).⁴⁹

⁴⁷BRASIL. **Tribunal Regional Federal da 3º Região.** Acórdão. Usucapião. Relator: Antônio Cedenho. Publicado 22 julho 2013. Disponível em <<http://trf-3.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/23863217/apelacao-civel-ac-11204-sp-0011204-2820094036104-trf3>> Acesso em: 26. Abril. 2016.

⁴⁸BRASIL. **Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.** Apelação Cível. Usucapião. Apelante: Jorge Antônio de Lima. Apelante: Luci Clara De Lima Apelado: A Justiça. Relator: João Moreno Pomar. Publicado em 07 outubro 2015. Disponível em: <<http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/240793107/apelacao-civel-ac-70064048903-rs>>. Acesso em 26. Abril. 2016.

⁴⁹Idem.

Averiguando por análises jurisprudenciais e pela doutrina brasileira quase unânime, mostra que o Poder Público exerce seu poder e domínio, a possibilidade de usucapião do bem público fica fora de cogitação.⁵⁰

No segundo caso, por exemplo, trata-se de uma ação na qual o sujeito vem requerer a declaração da usucapião perante a um bem da marinha do Brasil, onde tal ato declaratório foi negado pelo juízo competente. Um dos pontos levantados é de que o domínio exercido pelo sujeito não foi ao menos considerado útil, pois não foi objeto de enfiteuse.

A Marinha do Brasil sempre exerceu sua posse, mesmo sendo de forma indireta, na qual não retira sua condição de proprietária legítima. Além das demais bases legais sob a impossibilidade de usucapião de bem público visto acima.

6. ANÁLISE DO CASO CONCRETO: COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ – SANEPAR

A possibilidade ou não de usucapião, polêmica que ocorreu em relação ao imóvel de 5.146 metros quadrados, avaliado em 20 milhões de reais⁵¹, que é formalmente público. Situado na Rua Balduino Taques, Barão do Cerro Azul e Coronel Francisco Ribas, área urbana central da cidade de Ponta Grossa, do Estado do Paraná.

A legitimidade da ação de usucapião, processo 0029786-65.2010.8.16.0019 da 4ª Vara Cível da Comarca de Ponta Grossa - Paraná é questionável, porém, a sentença favorável à empresa foi expedida pela juíza da 1ª Vara da Fazenda Pública, Jurema Carolina da Silveira Gomes, na data de dezembro de 2013.

A SANEPAR na ação alega que em 1975 o imóvel foi transferido para a ela pelo então Prefeito Luiz Gonzaga Pinto, e que fez obras de grande vulto no local. Contudo, na época, o imóvel não foi transferido oficialmente e assim

⁵⁰MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso Direito Civil: direito das coisas**. 15ª ed. São Paulo: Saraiva 1976, p. 120.

⁵¹_____. **CPI da SANEPAR pode ter dois relatórios finais**. Jornal da Manhã, Ponta Grossa, 29 out. 2015. Disponível em: <<http://arede.info/jornaldamanha/POLITICA/96243/CPI-DA-SANEPAR-PODE-TER-DOIS-RELATORIOS-FINAIS>> Acesso em: 22. Abril. 2016.

cedido três reservatórios de água da cidade, pelo extinto Departamento de Água e Esgoto da Prefeitura de Ponta Grossa. A empresa também diz que herdeiros e o Município foram citados na ação, mas não se manifestaram contrários. A Juíza em sua sentença discorre:

Diante do exposto, julgo procedente o pedido inicial, com resolução de mérito, nos termos do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar o domínio da autora sobre o imóvel descrito na petição inicial, valendo a presente sentença como título para registro no Ofício Imobiliário competente.⁵²

Entretanto, uma ação rescisória conforme o artigo 485 do Código Processo Civil - Lei 5869/73 e seus dispositivos⁵³ podem declarar nula a decisão. Em outubro do ano de 2015, a Juíza da 1ª Vara da Fazenda Pública de Ponta Grossa, Poliana Maria Cremasco Fagundes Cunha, encaminhou ao Tribunal de Justiça do Paraná os autos do processo da usucapião.

Embora o próprio Município de Ponta Grossa tenha negado ser proprietária do imóvel, a juíza reconheceu que o imóvel em que a SANEPAR está sediada pertence à Prefeitura e pediu o reexame da ação de usucapião ao Tribunal de Justiça. Segundo a decisão da 1ª Vara da Fazenda Pública, “constou como proprietário do imóvel descrito (...) o Município de Ponta Grossa, conforme comprovam documentos juntados” ao processo⁵⁴. Até a presente data o processo se encontra em fase de recurso no Tribunal de Justiça do Paraná.

Exposto o caso e as definições do que vem a ser usucapião e suas possibilidades para que seja declarado tal ato jurídico, segue exposição jurídica. A SANEPAR (Companhia de Saneamento do Paraná), parte que vem a requerer a declaração da usucapião, é uma empresa estatal de economia

⁵² BRASIL, **Poder Judiciário**, Usucapião, Ponta Grossa, 13 dez. 2013, autos nº 29786.65.2010.

⁵³BRASIL. **Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Disponível em: <<http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/codigo-processo-civil-lei-5869-73>> Artigo. 485. A sentença de mérito, transitada em julgado, pode ser rescindida quando: **V** - violar literal disposição de lei; **IX** - fundada em erro de fato, resultante de atos ou de documentos da causa; **§ 1º** Há erro, quando a sentença admitir um fato inexistente, ou quando considerar inexistente um fato efetivamente ocorrido.

⁵⁴ BRASIL. **Tribunal de Justiça do Paraná**. Usucapião. Publicado 19 out. 2015. Disponível em: < <http://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/247015384/andamento-do-processo-n-0029786-6520108160019-usucapiao-19-10-2015-do-tjpr> >. Acesso em: 26. Abril. 2016.

mista brasileira que detém a concessão dos serviços públicos de saneamento básico.

Uma parte dessa organização é definida por um setor privado. Já a parte atual proprietária, única e legítima do bem, é a Prefeitura de Ponta Grossa, sede da função executiva do município comandada por um Prefeito eleito pelo sistema de representação indireta, na qual a população sufrágio elege, mas, não decide. Ou seja, não há qualquer forma de instituição privada, no *status* de proprietário, por tanto o bem que vem a sofrer um processo usucapido é “público”.

A entidade SANEPAR obedeceu alguns requisitos para concretizar uma usucapião certa e concreta, como por exemplo, exerceu uma posse mansa e pacífica, usou o bem em prol da comunidade perante uma prestação de serviço e ainda obedeceu ao critério do lapso temporal de ocupação do bem. Hoje perante a legislação brasileira o maior lapso temporal para uma aquisição originária de um imóvel por usucapião é de 15 anos, definido pelo modo extraordinário. Como define a autora Maria Helena Diniz:

Nossa lei civil, no seu art. 1.238, consagra a usucapião extraordinária ao prescrever: “aquele que por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Caso em que se tem a usucapião extraordinária geral. Mas no parágrafo único deste artigo, reduz tal lapso de tempo para dez anos “se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nela realizado obras ou serviços de caráter produtivo”, configurando-se a usucapião extraordinária abreviada.⁵⁵

Contudo, a usucapião alegada pela declarante que hoje ocupa o imóvel valioso, localizado na região central da cidade, não atendeu a “todos” os requisitos legais. Pois, perante jurisprudências, legislações e doutrinadores, para que o bem passe a ser uma forma originária de aquisição de propriedade pelo processo de usucapião tal *res* jamais pode vir a ser um “bem público”.

⁵⁵DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 26ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 189

Os bens públicos são inalienáveis, conforme já visto no decreto de número 22.785 de 31 de maio de 1933, no qual não ocorre a prescrição aquisitiva no uso do bem. Além disso, a Prefeitura Municipal de Ponta Grossa, apesar de não exercer uma posse direta sobre o bem, essa jamais exclui sua propriedade, onde a mesma exerce sobre o bem uma posse denominada de “posse indireta”. Nesse contexto afirma Luciano de Camargo:

O possuidor indireto tem a posse no seu patrimônio, nada obstante não poder contar com o exercício efetivo do seu pleno conteúdo econômico por conta de que o mesmo esteja no poder do possuidor direto. É a este que cabe administração do bem. Têm a posse direta, por exemplo, o arrendatário, tanto no arrendamento rural quanto no mercantil, o locatário, o comodatário, o depositário, o credor pignoratício no penhor comum. Têm a posse indireta o arrendante, o locador, o comodante, o depositante, o devedor no penhor comum.⁵⁶

O mero uso da *res* notório e público, além do lapso temporal, não é suficiente para usucapir um bem, todos os requisitos legais devem ser observados, como por exemplo, as exceções da usucapião. Há de ressaltar ainda uma das características da propriedade que vem a ser a exclusividade, sendo que um único bem não pode pertencer exclusivamente e de forma simultânea a duas ou mais pessoas. O direito de um sujeito sobre determinado bem vem a excluir o direito de outro sobre o mesmo bem⁵⁷.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Levando-se em consideração os aspectos apresentados, foi verificado que em suas diversas modalidades, a usucapião mostra-se instrumento essencial na regularização da questão em imóveis, seja urbana, ou rural, favorecendo a concretização do princípio da função social da propriedade.

Análise sistêmica do Direito para identificar a possibilidade de o poder público se sujeitar ao princípio da função social da propriedade, da mesma forma que o particular, havendo a possibilidade de usucapião de bens formalmente públicos que não estejam a cumprir uma função público-social, sob pena de desproporcionalidade e descumprimento do referido princípio.

⁵⁶PENTEADO, Luciano de Camargo, **Manual de Direito Civil: coisas**. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, p. 76

⁵⁷DINIZ, Maria Helena. Op. Cit.p. 136

Contudo, os bens públicos, por comando constitucional expresso nos artigos.183 e 191 § único; da Carta Magna de 1988, no Código Civil, o artigo 102 e no mesmo sentido a Súmula 340 do STF, não são passíveis de aquisição por meio de usucapião. Faz-se mister que essa vedação quanto à forma de aquisição por parte de particulares não dispensa os imóveis da União, Estados e Municípios de passarem pelo crivo do princípio da função social da propriedade, igualmente previsto em sede constitucional.

O princípio da função social da propriedade aos bens públicos, bem como a possibilidade da concessão do direito real de uso para fim de moradia em relação a imóveis abandonados pelo Poder Público e ocupados por particulares para fins de moradia.

Porém, apesar da imensa dificuldade de encontrar doutrinadores falando especificamente do assunto, os que tutoram pelo tema tradicional, indicam para o fato de que não se pode conjurar um princípio, numa acepção parcial e unilateral, para se fazer perder a proibição expressa do texto constitucional. Além disso, o fato de o imóvel ser público torna-o isento à usucapião, pela clara razão de que um indivíduo não poderia se apoderar de propriedade de todos e rigidamente sua também. Ademais, não pode ser cobrado o mesmo zelo à Administração Pública, e, sobretudo, a mesma eficiência na responsabilidade de vigiar seus inúmeros imóveis.

Por fim, pode-se concluir que no caso concreto analisado no presente artigo, uma empresa mista como a SANEPAR, não pode obter a propriedade via usucapião desse imóvel. O Poder Público deve exercer o domínio do mesmo.

Nesse momento, avaliando-se o caso concreto, e por final uma conclusão à problemática lançada, outros quesitos podem surgir, ainda sem respostas. E, por motivo esse, fazem necessários, constantes atualizações do operador do direito, de modo que tais discordâncias não fiquem inconclusas, restringindo e desprestigiando o perceptível mundo jurídico.

REFERÊNCIAS

_____. **Posse ad usucapionem**: Posse que integra o suporte fático da usucapião. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/topicos/293924/posse-ad-usucapionem>>. Acesso em: 01. Maio. 2016.

_____. Dicionário Informal. São Paulo: 23/03/2011. Disponível em: <<http://www.dicionarioinformal.com.br/significado/usucapi%C3%A3o/1123/>>. Acesso em: 12. Abril. 2016.

_____. **CPI da SANEPAR pode ter dois relatórios finais**. Jornal da Manhã, Ponta Grossa, 29 out. 2015. Disponível em: <<http://arede.info/jornaldamanha/POLITICA/96243/CPI-DA-SANEPAR-PODE-TER-DOIS-RELATORIOS-FINAIS>> Acesso em: 22. Abril. 2016.

AGUIAR, Bernardo Augusto Teixeira de. **A função social na Constituição da República de 1988**. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12643> Acesso em: 02. Maio. 2016.

ALVIM, Arruda. **Manual de Direito Processual Civil**. V1. 12ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de São Paulo**. Apelação: APL 00019019320078260604 SP 0001901-93.2007.8.26.0604. Apelante: Companhia De Desenvolvimento Habitacional E Urbano Do Estado De São Paulo – Cdhu. Apelado: Vicente Guisolfi E Cecília De Jesus Bastos. Relator: Miguel Brandi. Curitiba, 01 de junho de 2015. Disponível em: <http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/194540729/apelacao-apl-19019320078260604-sp-0001901-9320078260604>. Acesso em 26. Abril. 2016.

BRASIL. **Lei no 6.969, de 10 de dezembro de 1981**. Brasília, em 10 de dezembro de 1981; 160º da Independência e 93º da República. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm>. Acesso e, 12 de junho de 2016

BRASIL. **Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001**. Brasília, 10 de julho de 2001; 180º da Independência e 113º da República. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em 26. Abril. 2016.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 04. Junho. 2016.

BRASIL. **Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973.** Disponível em: <<http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/codigo-processo-civil-lei-5869-73>>. Acesso em 26. Abril. 2016.

BRASIL. **Poder Judiciário. Usucapião.** Ponta Grossa, 13 dez. 2013, autos nº 29786.65.2010.

BRASIL. Súmula 340/STF - 12/07/2016. **Usucapião. Bens dominicais. Bens públicos. Impossibilidade de aquisição. CCB, art. 67.**

BRASIL. Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. 1ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988.** Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 12. Abril. 2016.

BRASIL. **Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/leis/L3071.htm>>. Acesso em: 14. Junho. 2016.

BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001. Dispõe sobre o Estatuto da Cidade. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, 2001. Disponível em:** <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 30. Abril. 2016.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Paraná.** Usucapião. Requerente: Companhia De Saneamento do Paraná – SANEPAR. Publicado 19 out. 2015. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/247015384/andamento-do-processo-n-0029786-6520108160019-usucapiao-19-10-2015-do-tjpr>>. Acesso em: 26. Abril. 2016.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.** Apelação Cível. Usucapião. Apelante: Jorge Antônio de Lima. Apelante: Luci Clara De Lima Apelado: A Justiça. Relator: João Moreno Pomar. Publicado 07 outubro 2015. Disponível em: <<http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/240793107/apelacao-civel-ac-70064048903-rs>>. Acesso em: 26. Abril. 2016.

BRASIL. **Tribunal Regional Federal da 3ª Região.** Acórdão. Usucapião. Relator: Antônio Cedenho. Publicado 22 julho 2013. Disponível em: <<http://trf3.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/23863217/apelacao-civel-ac-11204-sp-0011204-2820094036104-trf3>> Acesso em: 26. Abril. 2016.

CAVALCANTI, Juliana de Oliveira. **Usucapião:** da concorrência entre detenção e posse. Cabo Frio: Universidade Veiga de Almeida, 2008. Disponível em: <<http://www.uva.br/sites/all/themes/uva/files/pdf/usucapiao-da-concorrenca-entre-detencao-e-posse.pdf>>. Acesso em: 13. Abril. 2016.

CERA, Denise Cristina Mantovani. **Qual é o procedimento a ser seguido na ação de usucapião?** São Paulo: LFG, 2013. Disponível em: <<http://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/2924229/qual-e-o-procedimento-a-ser-seguido-na-acao-de-usucapiao-denise-cristina-mantovani-cera>> Acesso em: 01. Maio. 2016.

CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos Reais**. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 25ª ed. São Paulo: Atlas, 2012.

_____. **Direito administrativo**, 6ª ed. São Paulo: Atlas, 1996.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 26ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

_____. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 5ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

GONÇALVES, Renato Afonso. **O novo código civil e a usucapião**. Folha de São Paulo. São Paulo, 11 jan. 2003. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u66400.shtml>> Acesso em: 30. Abril. 2016.

MEDAUAR, Odete. **Direito Administrativo Moderno**. 14ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

MEIRELLES, Hely Lopes, **Direito Administrativo Brasileiro**. 30ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2005.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso Direito Civil: direito das coisas**. 15ª ed. São Paulo: Saraiva, 1976.

_____. **Curso Direito Civil: direito coisas**. 35ª ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

PENTEADO, Luciano de Camargo, **Manual de Direito Civil: coisas**. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à Constituição**. 4ª ed. São Paulo: Malheiros, 2007.