

# Imóvel que tem destinação pública não pode ter usucapião reconhecida, define STJ

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, rejeitou o pedido de reconhecimento de usucapião de um imóvel de propriedade da Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal (Caesb). Para o colegiado, como o imóvel pertence a uma sociedade de economia mista e tem destinação pública, não seria possível a usucapião.

No julgamento, o colegiado considerou viável, em ação de usucapião, proteger a posse da empresa estatal sobre o bem público ocupado irregularmente. Assim, manteve a decisão judicial que, no mesmo processo, acolheu o pedido da Caesb para a reintegração de posse.

Os autores da ação de usucapião extraordinária ajuizada contra a Caesb argumentaram que ocupam uma área de mais de sete mil metros quadrados há mais de 15 anos, o que seria suficiente para o reconhecimento da aquisição da propriedade pelo decurso do tempo.

## Instâncias ordinárias rejeitaram pedido

Em primeiro e segundo graus, a ação foi julgada improcedente. Segundo o Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJ-DF), não seria possível reconhecer o exercício de posse pelos autores da ação, mas a mera detenção. A corte também entendeu que, constatado o domínio público sobre o imóvel indevidamente ocupado, deveria ser determinada a sua desocupação, conforme pedido apresentado pela Caesb na contestação.

Por meio de recurso especial, os ocupantes do imóvel alegaram que, sendo a Caesb uma sociedade de economia mista submetida ao regime de Direito Privado, nada impediria o reconhecimento da usucapião. Eles também questionaram a possibilidade do pedido de reintegração de posse no mesmo processo.

## Destinação pública

A ministra Nancy Andriighi, relatora da matéria, explicou que o [artigo 1.238 do Código Civil](#) disciplina a usucapião extraordinária, cujo reconhecimento exige a posse do imóvel pelo prazo mínimo de 15 anos, sem interrupção, nem oposição, independentemente de título e boa-fé.

Nos termos do parágrafo único do mesmo dispositivo, o prazo pode ser reduzido para dez anos caso o possuidor more habitualmente no local ou tenha feito obras ou serviços de caráter produtivo no imóvel.

Por outro lado, a relatora destacou que, conforme previsto no artigo 102 do Código Civil, os bens públicos não estão sujeitos à usucapião.

Nesse contexto, Nancy Andriighi citou jurisprudência do STJ ([REsp 1.719.589](#)) no sentido de que os bens de sociedades de economia mista sujeitos a destinação pública podem ser considerados bens públicos e, portanto, insuscetíveis de usucapião. O fato de o imóvel estar momentaneamente vazio ou desocupado não afasta a caracterização da destinação pública.

Essa característica tem recebido uma interpretação abrangente pela corte, de modo a significar a utilização efetiva ou potencial do bem para serviços e políticas públicas ([REsp 1.874.632](#)).

## Abastecimento de água

No caso dos autos, a ministra lembrou que, além de pertencer à Caesb e estar localizado em área de proteção ambiental, o imóvel se destina à prestação do serviço público de abastecimento de água potável para a população do DF, havendo, inclusive, um reservatório de água na área discutida na ação.

Marcos Peixoto / Caesb



A Caesb é a empresa responsável pelo saneamento básico de todo o DF



“Tais premissas, portanto, acarretam a impossibilidade de reconhecimento da usucapião, bem como a necessidade de se conferir proteção possessória à Caesb, que, atualmente, encontra-se impossibilitada de utilizar integralmente o imóvel em favor do interesse público, diante da ocupação ilícita por parte dos recorrentes”, completou a ministra.

Sobre a reintegração de posse no âmbito da ação de usucapião, Nancy lembrou que a parte autora formulou pedido expresso de manutenção da posse do imóvel. Para se contrapor a esse pedido, apontou ela, a Caesb, em contestação, pugnou expressamente pela desocupação da área, com a reintegração de posse.

“Portanto, ao invocar debate sobre a posse do bem na petição inicial, a própria parte autora atraiu a possibilidade de que a parte ré formulasse pedido de proteção de sua posse em sede de contestação, em conformidade com os artigos 556 e 561 do [Código de Processo Civil](#)”, concluiu a ministra. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-out-19/terceira-turma-afasta-usucapiao-de-imovel-de-sociedade-de-economia-mista-com-destinacao-publica-2/>