



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

4ª Vara Federal em Santos – SP

Ação de Reintegração de Posse

Processo nº 0000375-17.2011.403.6104

Autor: UNIÃO

Réu: ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA PORTUGUESA SANTISTA.

Sentença Tipo "A"

SENTENÇA:

Vistos ETC.

A UNIÃO, pessoa jurídica de direito público interno, ajuizou a presente ação, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, em face da **ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA PORTUGUESA SANTISTA**, objetivando obter tutela jurisdicional que lhe reintegre na posse de imóvel localizado no bairro do Jabaquara, neste Município, conforme descrito na inicial (fls. 03).

Segundo o ente público, referido imóvel, medindo 20.595,528 m², foi adquirido de particulares, em 1926, pela *Companhia Docas de Santos* e transferido para o seu patrimônio em 1980, conforme documentado em escritura pública (fls. 26/29).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

Afirma que a ré ocupa gratuitamente o imóvel, desde 1973, em regime de comodato, por força de termo de compromisso e aditivos celebrados entre ela e a antiga Companhia Docas de Santos.

Em 03/11/2005, a ocupante requereu perante a Superintendência do Patrimônio da União fosse regularizada a cessão da área de domínio público, mediante a prorrogação do comodato pelo prazo de 50 (cinquenta) anos.

Acrescenta que, após o regular processo administrativo, foi proferida decisão final concluindo, em 21/01/2008, que não é possível manter a cessão de uso gratuito à Associação Atlética Portuguesa Santista por se tratar de sociedade civil com finalidade esportiva, a teor do disposto na Lei nº 9.636/98, art. 18, § 5º e Decreto nº 99.509/90, artigo 1º, inciso III.

Em face dessa decisão, foi expedido ofício instando a ora requerida a se manifestar quanto ao interesse em aceitar e formalizar pedido de cessão onerosa, então sem resposta. Esclarece, por fim, que a ocupante foi notificada a apresentar projeto detalhado das alegadas atividades sociais a serem implantadas no imóvel, mas também não houve resposta.

Com a inicial (fls. 02/21), foram apresentados documentos (fls. 22/247).

Nos termos da decisão de fls. 249, o pedido de antecipação dos efeitos da tutela foi diferido para após a vinda da contestação, observando-se o rito ordinário.

Citada, a ré contestou o feito, oportunidade em que arguiu preliminar de incapacidade postulatória da União, uma vez que o bem seria de propriedade da CODESP – Companhia Docas do Estado de São Paulo. Quanto ao mérito, sustenta que ocupa licitamente a área, consoante termo de cessão celebrado pela Companhia Docas de Santos e que sua abrupta retirada constituiria ofensa ao princípio da segurança jurídica.



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL**

4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

Com a defesa (fls. 302/324), foram apresentados documentos (fls. 325/464).

Ciente da demanda, como requerido na inicial, o Ministério Público Estadual não manifestou interesse em ingressar no feito (fls. 467/468).

Foi indeferido o pedido de liminar e rejeitadas as preliminares arguidas pela ré (fls. 470/472).

A União manejou agravo de instrumento, ao qual foi negado provimento (fls. 538/541).

Em face do indeferimento das preliminares, houve interposição de agravo retido pela ré (fls. 475/479). Processado o recurso, foi mantida a decisão recorrida (fls. 530).

Tratando-se de matéria de direito, verificou-se a desnecessidade de produção de provas em audiência, razão pela qual vieram os autos conclusos, nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

DECIDO.

Superadas as questões preliminares arguidas pela ré, presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, passo ao exame do mérito.

De início, registro que a propriedade do imóvel objeto da controvérsia não é, nem nunca foi, da Companhia Docas do Estado de São Paulo – CODESP, como mencionou a ré.

Com efeito, o bem objeto da lide foi adquirido por outra empresa, de nome similar, qual seja, a Companhia Docas de Santos (transcrição à fls. 26 e seguintes), e posteriormente (em 03/11/1980) transferido para a União Federal, por intermédio de escritura pública (fls.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

26 vº) averbada à margem da transcrição nº 31.477.

Tratando-se de bem público federal, de rigor anotar que uma das qualidades de suas qualidades é a de que não é passível de usucapião (artigo art. 183, § 3º, CF), de modo que a relação do réu em face dele é de mera detenção, que não induz posse, ante a impossibilidade de exercício de um dos poderes inerentes à propriedade (artigo 493 e 497 do Código Civil de 1.916 e artigo 1.204, do Código Civil de 2002).

No sentido acima, é farta a jurisprudência:

“ADMINISTRATIVO E CIVIL. AÇÃO POSSESSÓRIA. TERRENO DE MARINHA. OCUPAÇÃO PRECÁRIA. RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. INADMISSIBILIDADE. SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO.

[...]

2. A posse do ocupante não se sobrepõe juridicamente ao domínio da União sobre imóvel. Tendo em vista a ocupação se revestir de caráter precário, não sendo justa nem se sustentando em boa-fé, estando exercida sobre bem público (terreno de marinha), assim reconhecida pelo próprio recorrente, não lhe sobejam direitos sobre o imóvel ou à indenização pelas benfeitorias que realizou.

3. Os terrenos de marinha, discriminados pelo Serviço de Patrimônio da União com base em legislação específica, só podem ser descaracterizados pelo particular por meio de ação judicial própria.

4. A ocupação de área de uso comum do povo por um particular configura ato lesivo à coletividade e, mesmo se concedida pela União, poderia ser revogada discricionariamente. O interesse público tem supremacia sobre o privado, pois visa à proteção da comunidade, da propriedade do Estado, do meio ambiente e, no presente caso, da própria integridade física do recorrente”.

(STJ, REsp 635980/PR, Rel. Min. José Delgado, 1ª Turma, DJ 27/09/2004).

“INTERDITO PROIBITÓRIO. OCUPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA, PERTENCENTE À “COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP”. INADMISSIBILIDADE DA PROTEÇÃO POSSESSÓRIA NO CASO.

– A ocupação de bem público, ainda que dominical, não passa de mera detenção, caso em que se afigura inadmissível o pleito de proteção possessória contra o órgão público. Não induzem posse os atos de mera tolerância (art. 497 do CC/1916).

Recurso especial não conhecido”.

(STJ, REsp 146367/DF, Rel. Min. BARROS MONTEIRO, 4ª



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

Turma, DJ 14/03/2005).

Nesta medida, a ocupação do bem público, a título precário, consoante exercida pela ré, não se sobrepõe juridicamente ao domínio da União sobre o imóvel, especialmente após o termo final do contrato de comodato e da notícia do interesse do poder público em afetar o bem a uma finalidade compatível com o interesse da coletividade.

Além disso, considerando a origem da posse indireta anteriormente exercida, ancorada em comodato, não há fundamento jurídico para o pleito de tutela possessória pretendido pelo réu.

Neste aspecto, cumpre destacar que os documentos acostados aos autos dão conta de que se trata de contrato extinto, uma vez que não houve prorrogação expressa ou anuência do novo proprietário. Anoto que o tempo, embora seja capaz de estabilizar relações jurídicas, não permite a consolidação de propriedade pública em favor de particulares.

Logo, reconhecida a posse direta da União sobre o bem, resta evidente a existência de esbulho, faltando à ré título hábil que autorize o uso exclusivo e individual do bem público federal objeto da demanda.

Com base neste quadro fático e jurídico, não é aceitável que o particular decida se e quando irá devolver um bem público que indevidamente detém, mitigando a possibilidade do poder público destiná-lo a finalidades de interesse da coletividade.

Assim, em que pese seja relevante a atividade desenvolvida pela ré, não verifico a possibilidade de mantê-la indefinidamente na posse do imóvel objeto da ação, a míngua de título hábil e pertinência lógica com o interesse público delineado no ordenamento jurídico.

Por essas razões, a intimação encaminhada pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU (fls. 236, 21/07/2009), dando conta da insuficiência de elementos para regularização da área e da retomada do imóvel na hipótese de ausência de manifestação, constitui



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

ato legítimo que vinculou o particular ao conteúdo nele expresso, uma vez que a União não poderia ser privada indefinidamente de dar destinação pública à área ocupada pela ré.

É impositiva, pois, a reintegração do ente público federal na posse do bem inserido em seu domínio.

A ré, por sua vez, não faz jus imediatamente à indenização pelas benfeitorias realizadas no bem ocupado, a míngua de autorização do poder público para realizá-las.

Cumprе ressaltar que as edificações realizadas pelos réus não tiveram por objetivo conservar o bem ou evitar sua deterioração, nem aumentaram ou facilitaram seu uso. Por consequência, consistem em benfeitorias voluptuárias, que atenderam ao interesse exclusivo dos ocupantes (artigos 96, § 1º, CC/2002), especialmente à atividade por eles instalada no local.

Além disso, em que pese o tempo em que permaneceu no local, a ré tinha possibilidade de compreender o caráter precário da cessão, expressamente mencionado no título, no qual consta a cláusula de não indenizar as benfeitorias.

De qualquer modo, o direito à indenização somente poderá ser aferido no momento da destinação dada ao imóvel pelo poder público, oportunidade em que este deverá avaliar a pertinência de serem mantidas no local as edificações levadas a efeito pela ré.

Trata, portanto, de pretensão prematura, já que não se sabe o poder público utilizará algum dos melhoramentos instalados no local.

Diante do exposto, com fulcro no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, resolvo o mérito do processo e **julgo PROCEDENTE** o pedido deduzido na inicial e determino a imediata reintegração da União na posse do terreno descrito na inicial, sob pena de multa diária que fixo em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Improcedente o



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

pedido contraposto.

Condeno a ré a arcar, também, com o valor das custas e a pagar honorários advocatícios, que arbitro em 10% (dez por cento) do valor dado à causa.

P. R. I. C.

Santos, 27 de fevereiro de 2012,

Décio Gabriel Gimenez

Juiz Federal Substituto