



Número: **0810737-40.2022.8.14.0051**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARGUI GASPARG BITTENCOURT**

Última distribuição : **21/10/2024**

Valor da causa: **R\$ 64.495,55**

Processo referência: **0810737-40.2022.8.14.0051**

Assuntos: **Usucapião Extraordinária**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
IOLANDA PEREIRA BENTES (APELANTE)	SOLANGE MARIA AMARAL DE CASTRO (ADVOGADO) NAIDE MARIA SOUSA SILVA DE CASTRO (ADVOGADO)
MANUEL SILVA BENTES (APELANTE)	NAIDE MARIA SOUSA SILVA DE CASTRO (ADVOGADO) SOLANGE MARIA AMARAL DE CASTRO (ADVOGADO)
LUIZ RAMOS BENTES (APELADO)	CAROLINE IRIS PANTOJA WILLIAMS (ADVOGADO) THALITA MELO DE FARIAS (ADVOGADO) ITALO MELO DE FARIAS (ADVOGADO)

Outros participantes	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO PARA (TERCEIRO INTERESSADO)	
ITALO MELO DE FARIAS (ASSISTENTE)	
MARIA DA SILVA BENTES (ASSISTENTE)	ITALO MELO DE FARIAS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
29290741	21/08/2025 13:03	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0810737-40.2022.8.14.0051**

APELANTE: MANUEL SILVA BENTES, IOLANDA PEREIRA BENTES

APELADO: LUIZ RAMOS BENTES

**RELATOR(A):** Desembargadora MARGUI GASPAR BITTENCOURT

**EMENTA**

***Ementa:*** DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL PÚBLICO. DIREITO DE SUPERFÍCIE. IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO. RECURSO DESPROVIDO.

**I. CASO EM EXAME**

1. Apelação cível interposta por MANUEL SILVA BENTES e IOLANDA PEREIRA BENTES contra sentença que julgou improcedente pedido de usucapião extraordinária ajuizado em face do ESPÓLIO DE TEOTONILA SILVA BENTES, LUIZ RAMOS BENTES e outros, referente a imóvel situado na Avenida Tapajós, nº 1273, Bairro da Aldeia, em Santarém/PA. Os apelantes alegaram posse exclusiva e ininterrupta do bem desde 1988, com animus domini, tendo ajuizado a ação após mais de 23 anos. A sentença indeferiu o pedido por ausência de posse pacífica e ininterrupta.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se os apelantes comprovaram os requisitos legais da usucapião extraordinária, especialmente a posse mansa, pacífica, ininterrupta e com ânimo de dono; (ii) determinar se é possível usucapir imóvel objeto de concessão de direito de superfície pelo poder público municipal.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A usucapião exige a demonstração inequívoca da posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini pelo prazo legal, conforme



art. 1.238 do Código Civil, o que não foi comprovado no caso, diante da impossibilidade de usucapião de bem público.

4. O imóvel objeto da demanda é bem público concedido sob direito de superfície pelo Município de Santarém/PA, conforme título constante dos autos, sendo, portanto, insuscetível de usucapião nos termos do art. 102 do Código Civil e da Súmula 340 do STF.

5. A relação jurídica existente entre o antigo ocupante e o Município era precária, limitada ao domínio útil por concessão, não se transmitindo a terceiros o domínio pleno apto à usucapião.

6. A jurisprudência do STJ admite a usucapião de domínio útil de bem público apenas nos casos em que tenha sido instituída previamente enfiteuse, o que não se verifica nos autos (REsp 575572/RS).

7. A utilização do imóvel para fins comerciais, quando a concessão tinha finalidade residencial, caracteriza desvio de finalidade, reforçando a impossibilidade de aquisição originária por usucapião.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

8. Recurso desprovido.

*Tese de julgamento:*

1. A posse exercida sobre bem público objeto de concessão de direito de superfície é juridicamente precária e insuscetível de aquisição por usucapião.

2. A finalidade da concessão pública vincula a destinação do bem, sendo vedada sua desvirtuação como fundamento de aquisição originária.

---

*Dispositivos relevantes citados:* CC, arts. 1.238 e 102; CF/1988, arts. 183, § 3º, e 191, parágrafo único; CPC, art. 1.026, § 2º.

*Jurisprudência relevante citada:* STF, Súmula nº 340; STJ, REsp 575572/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 06.02.2006; STJ, AgRg no REsp 1470626/PE, Rel. Min. Humberto Martins, 2ª Turma, j. 01.03.2016.

### **RELATÓRIO**



**PROCESSO Nº: 0810737-40.2022.8.14.0051**  
**ÓRGÃO JULGADOR: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**  
**CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO**  
**COMARCA: 2ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE SANTARÉM/PA**

**APELANTES: MANUEL SILVA BENTES e IOLANDA PEREIRA BENTES**

ADVOGADA: NAIDE MARIA SOUSA SILVA DE CASTRO - OAB PA 10.091

**APELADOS: ESPÓLIO DE TEOTONILA SILVA BENTES E LUIZ RAMOS BENTES E OUTROS**

ADVOGADO: ITALO MELO DE FARIAS - OAB PA012668

**RELATORA: DESEMBARGADORA MARGUI GASPAR BITTENCOURT**

## RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por **MANUEL SILVA BENTES** e **IOLANDA PEREIRA BENTES**, contra a sentença (ID nº 22741998) proferida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Santarém/PA, que julgou improcedente a ação de usucapião extraordinário ajuizada contra o **ESPÓLIO DE TEOTONILA SILVA BENTES E LUIZ RAMOS BENTES**.

A sentença recorrida fundamentou-se na ausência de comprovação dos requisitos legais para a usucapião extraordinária, previstos no art. 1.238 do Código Civil, especialmente a posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo de 15 anos, com *animus domini*. O magistrado *a quo* destacou que a posse dos apelantes sofreu oposição judicial desde 2011, quando foi ajuizada ação de inventário (processo nº 0005167-96.2011.8.14.0051), e que o imóvel, localizado na Avenida Tapajós, nº 1273, Bairro da Aldeia, Santarém/PA, ainda consta no nome de Luiz Ramos Bentes no espelho do IPTU (ID nº 75334534). Além disso, o juiz ressaltou que a doação verbal alegada pelos apelantes não foi devidamente comprovada, nem houve solicitação de dilação probatória.

No recurso de apelação (ID nº 22742011), os apelantes alegam que possuem a posse exclusiva e ininterrupta do imóvel desde 1988, com efetivo *animus domini*, e que a ação de usucapião foi ajuizada após mais de 23 anos de posse, ante a demora na tramitação do inventário. Ressaltam que a jurisprudência admite a usucapião em imóveis de condomínio, desde que haja posse exclusiva. Aduzem, ainda, que a confissão da inventariante na audiência de instrução e julgamento e os demais documentos comprovam a exclusividade da posse e a ausência de oposição efetiva.

As contrarrazões (ID nº 22742022) sustentam que a posse dos apelantes não foi exclusiva, pacífica e ininterrupta, pois houve oposição desde a abertura do inventário em 2011, quando os demais herdeiros resistiram à posse. Destacam que o fato de o IPTU estar em nome do falecido Luiz Ramos Bentes reforça a ausência de posse exclusiva.



Além disso, argumentam que a sentença recorrida está devidamente fundamentada, considerando a inexistência de comprovação dos requisitos legais para a usucapião e a ausência de pedido de dilação probatória.

O recurso ao ID. 25067098, foi recebido em seu duplo efeito.

**Conclusos ao gabinete em:** 27 de março 2025.

Incluído o feito na pauta da 27ª Sessão Ordinária da 2ª Turma de Direito Privado em Plenário Virtual, houve pedido de retirada ao ID. 28640753 o que foi deferido ao ID. 28733928. Processo então pautado para o dia 19.08.2025.

**É o relatório.** Sem redação final.

Belém do Pará, data conforme registro do sistema PJe.

Desembargadora **Margui Gaspar Bittencourt**

Relatora

### VOTO

**PROCESSO Nº: 0810737-40.2022.8.14.0051**  
**ÓRGÃO JULGADOR: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**  
**CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO**  
**COMARCA: 2ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE SANTARÉM/PA**

**APELANTES: MANUEL SILVA BENTES e IOLANDA PEREIRA BENTES**

ADVOGADA: NAIDE MARIA SOUSA SILVA DE CASTRO - OAB PA 10.091

**APELADOS: ESPÓLIO DE TEOTONILA SILVA BENTES E LUIZ RAMOS BENTES E OUTROS**

ADVOGADO: ITALO MELO DE FARIAS - OAB PA012668

**RELATORA: DESEMBARGADORA MARGUI GASPAS BITTENCOURT**

### VOTO



Face o preenchimento dos pressupostos de admissibilidade, **conheço do recurso.**

**Cinge-se a controvérsia recursal em analisar o acerto (ou desacerto) de sentença que indeferiu o pedido de usucapião extraordinária, por ausência da prova da posse mansa, pacífica, ininterrupta, com ânimo de dono e o decurso do prazo legal.**

Embora de sabença que a usucapião é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela consumação da prescrição aquisitiva, qualificada em cada caso, por requisitos legais, não são todos os bens nela suscetíveis.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, destacam que: “(...) *na exegese literal do ordenamento, bens públicos de qualquer natureza são insuscetíveis de usucapião (CF, arts. 183, § 3º, e 191, parágrafo único). Segundo a definição do art. 98 do Código Civil, os bens públicos são aqueles que pertencem às pessoas jurídicas de direito público interno. (...)*”

A partir da leitura da exordial, a finalidade da pretensão exposta é “(...) *aquisição do domínio útil da propriedade da moradia habitual (Casa “C”) e do ponto de caráter produto (Casa “A”), dos Autores/herdeiro/condômino em desfavor de seus irmãos/herdeiros/condôminos, haja vista, os referidos imóveis em condomínio comum, situados na Avenida Tapajós, nº 1273, Bairro da Aldeia, nesta Cidade, registrado no Cartório Imobiliário sob a Matrícula nº19.044, fl. 003, Livro nº 2-T do RG. (...)*”

Contudo, tal pleito não pode ser alcançado pela via da usucapião, uma vez que, conforme o título juntado ao ID. 22741569, o bem nunca pertenceu, de fato ao Sr. LUIZ RAMOS BENTES, uma vez que sua relação para com o imóvel era precária, **diante da concessão apenas do direito da superfície de um bem notadamente público.**

Toda a relação havia para com a coisa é precária, mediante concessão, insuscetível, portanto, de ser adquirida pela via da usucapião.

Hely Lopes Meirelles, na tentativa de conceituar o domínio público, leciona:

O domínio público em sentido amplo é o poder de dominação ou regulamentação que o Estado exerce sobre os bens do seu patrimônio (bens públicos), ou sobre os bens do patrimônio privado (bens particulares de interesse público), ou sobre as coisas inapropriáveis individualmente, mas de fruição geral da coletividade (res nullius). [...] Exterioriza-se, assim, o domínio público em poderes de Soberania e em direitos de propriedade. Aqueles se exercem sobre todas as coisas de interesse público, sob a forma de domínio eminente; estes só incidem sobre os bens pertencentes às entidades públicas, sob a forma de domínio patrimonial. [...] O domínio patrimonial do Estado sobre seus bens é direito de propriedade, mas direito de propriedade pública, sujeito a um regime administrativo especial. A esse regime



subordinam-se todos os bens das pessoas administrativas, assim considerados bens públicos e, como tais, regidos pelo Direito Público, embora supletivamente se lhes apliquem algumas regras da propriedade privada. Mas advirta-se que as normas civis não regem o domínio público; suprem, apenas, as omissões das leis administrativas. MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 37ª Ed. São Paulo: Malheiros, 2011, p. 561.

É diante da envergadura de tal patrimonialidade que o referido doutrinador ainda preleciona:

A imprescritibilidade dos bens públicos decorre como consequência lógica de sua inalienabilidade originária. E é fácil demonstrar a assertiva: se os bens públicos são originariamente inalienáveis, segue-se que ninguém os pode adquirir enquanto guardarem essa condição. Daí não ser possível a invocação de usucapião sobre eles. É princípio jurídico, de aceitação universal, que não há direito contra Direito, ou, por outras palavras, não se adquire direito em desconformidade com o Direito. MEIRELLES, Hely Lopes. Obra citada, p. 587

Sendo – *conforme colhe-se da concessão averbada* – o bem objeto da pretensão, um bem público do município de Santarém/PA, atrai a incidência do art. 102 do Código Civil cuja redação está assim disposta:

Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

Ao lado disso, é o enunciado da Súmula n. 340 do STF, “desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”.

Na hipótese, Luiz Ramos Bentes detinha para com a administração pública uma relação de superfície, que assim é qualificada como

*“(...) um direito real imobiliário, temporário e autônomo, de fazer, ou de manter construção ou plantação em solo alheio, conferindo ao titular (superficiário) a propriedade resolúvel da construção ou plantação, separada da propriedade do solo”. Em outras palavras, o direito de superfície consiste na faculdade que o proprietário possui de conceder a um terceiro, tido como superficiário, a propriedade das construções e plantações que este efetue sobre ou sob o solo alheio (solo, subsolo ou espaço aéreo de terreno), por tempo determinado ou sem prazo, desde que promova a escritura pública no registro imobiliário. DE FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. Direito das Coisas, 2017. p. 514.*



Note-se então que a posse anteriormente exercida e aquela que os Apelantes querem vindicar (seja como decorrente daquela primeira, seja como tida de forma isolada) é mera detenção para com a coisa (dada a relação de superfície) o que por sua vez, torna inapta a pretensão *ad usucapionem*.

O Superior Tribunal de Justiça até permite a usucapião de bens públicos desde que instituída, antes, uma enfiteuse – o que não é o caso dos autos -.

Civil e processo civil. Recurso especial. Usucapião. Domínio público. Enfiteuse. É possível reconhecer a usucapião do domínio útil de bem público sobre o qual tinha sido, anteriormente, instituída enfiteuse, pois, nesta circunstância, existe apenas a substituição do enfiteuta pelo usucapiente, não trazendo qualquer prejuízo ao Estado. Recurso especial não conhecido. (REsp 575572/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, DJ 06/02/2006 p. 276)

Isso para não falar da eventual desvirtuação do bem, cujo cunho concedido era apenas para fins residenciais e se fez exsurgir empreendimento comercial.

Desta forma, resta inviável o acolhimento da pretensão autoral, o que, por conseguinte, atrai o acerto da sentença proferida em todos os seus moldes.

Ante o exposto, sou no sentido de se conhecer do recurso e **NEGAR-LHE PROVIMENTO** mantendo a sentença de improcedência do pleito de usucapião.

1. Fiquem as partes científicadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios, ensejará a imposição da multa prevista no § 2º do art. 1.026, do Código de Processo Civil.
2. Demais argumentações refratadas eis que incompatíveis com a linha de raciocínio ora adotada.
3. Considera-se pré-questionada a matéria ventilada nos recursos, sendo desnecessária a indicação expressa dos dispositivos legais, conforme entendimento consolidado do E. Superior Tribunal de Justiça (AgRg no REsp. nº 1470626/PE, Rel. Min. Humberto Martins, 2ª T., j. 01/03/2016, STJ).

**É como voto.**

Belém do Pará, data conforme registro do sistema PJe.

Desembargadora **Margui Gaspar Bittencourt**

Relatora



Belém, 19/08/2025



Este documento foi gerado pelo usuário 012.\*\*\*.\*\*\*-18 em 26/08/2025 10:24:33

Número do documento: 25082113035771600000028462062

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje-2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25082113035771600000028462062>

Assinado eletronicamente por: MARGUI GASPAS BITTENCOURT - 21/08/2025 13:03:57