

**Circunscrição** : 1 - BRASILIA

**Processo** : 2013.01.1.048397-5

**Vara** : 116 - SEXTA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

Processo : 2013.01.1.048397-5

Classe : Procedimento Ordinário

Assunto : Reivindicação

Requerente : TERRACAP COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA

Requerido : ADERBAL JUREMA JUNIOR e outros

## SENTENÇA

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP ajuizou ação sob o rito ordinário com pedido de liminar contra ADERBAL JUREMA JÚNIOR e LÍGIA MARIA BARRETO JUREMA, inicialmente distribuída à Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal.

Narra ser a proprietária da área denominada Chácara n. 53 e 54 do Núcleo Rural de Taguatinga, situada entre a DF-180 e o Córrego Melchior - Samambaia/DF, na Região Administrativa de Samambaia - RA XII, a qual está sendo indevidamente ocupada pelos réus, pois que nunca obtiveram qualquer autorização, permissão ou concessão de uso do local.

Discorre que, após a aprovação do PDOT/12, a área destina-se à instalação de Aterro Sanitário para saneamento de Samambaia, fato que revela o interesse público coletivo na imediata desocupação.

Após enfatizar acerca da impossibilidade da proteção possessória sobre área pública, porque os ocupantes são meros detentores, postula a concessão de liminar que os impossibilitem de ali permanecer e de ali construir ou realizarem qualquer melhoria.

A decisão interlocutória de fls. 47 indeferiu o pedido de concessão de liminar.

Regularmente citados - fls. 82, os réus ofertaram contestação (fls. 823) e reconvenção (fls. 84).

Em suas razões de defesa, aludem ao fato de que já ocupam a área especificada na inicial há mais de 30 anos, haja vista que em 1980 o 1º réu firmou com a Fundação Zoobotânica do DF contrato de arrendamento e, em 1998, celebraram um termo aditivo de concessão de uso da Chácara n. 54, com prorrogação do uso por mais 50 (cinquenta) anos. Acrescem que em 2001, firmaram com a autora - já sucessora da Fundação Zoobotânica, uma renovação de contrato de arrendamento da Chácara n. 53, também por mais 50 (cinquenta) anos.

Argumentam, em compasso, que publicado o Decreto n. 21.472 do então Governador Joaquim Roriz, houve a doação da TERRACAP ao Distrito Federal de enorme área para a construção de "Aterro Sanitário - SLU", mas sem o estudo de impacto ambiental. Dizem não ter notícia de que a área era proveniente de terras desapropriadas em 1960 e que ante a iminência do esbulho, ajuizaram ação de produção antecipada de provas (autos n. [079796-6/2006](#) em curso na 2ª Vara da Fazenda Pública), na qual foi realizado o levantamento das benfeitorias feitas no local, sendo-lhes de direito a indenização. Apontam a conexão entre as ações e sustentam com base em doutrina e jurisprudência, a improcedência do pedido. Juntaram documentos de fls. 840/894.

Em reconvenção, os réus reprisam a alegação de posse legítima ante os contratos de arrendamento firmados, além dos termos de renovação com vencimento somente em 2051, salientando que a própria autora anuiu com a prorrogação das concessões de uso, mas que diante do noticiado sobre a construção do aterro sanitário, ajuizaram ação de produção antecipada para o levantamento das benfeitorias que ali realizaram, chegando o laudo pericial ao valor de R\$ 994.991,90.

Prosseguem aduzindo ter preservado a região e desenvolvido atividades de plantio e criação de gado, restando que o 1º réu, já com 70 anos de idade, dificilmente terá condições e tempo para se adequar a outro local. Argumentam sobre a necessidade de se reunir as ações ou de suspender o curso processual desta até resolução do mérito daquela noticiada. Por fim, postulam pela concessão de tutela antecipada a fim de que a autora/reconvinda se abstenha de turbar-lhes a posse. No mérito, buscam ser mantidos na posse plena e integral dos imóveis enquanto perdurar a vigência da concessão de uso e ainda, o pagamento das indenizações pelas benfeitorias já avaliadas, em quantia devidamente atualizada. Juntaram documentos de fls. 103/821.

Tendo vista dos autos, o Ministério Público esclareceu vir acompanhando o estudo e projeto da instalação do aterro sanitário na localidade, e afirmou que longe de comprometer o meio ambiente, a construção visa resguardá-lo. Aduziu ainda ser uma obra de utilidade pública e ter obtido a licença do órgão ambiental, além de que, os contratos de arrendamento da Fundação Zoobotância não se encontram mais em vigor, pois que o TCDF considerou ilegais as renovações sem licitação após a edição do Decreto n. 12.337/90 e Lei 8.666/93. A despeito do termo de vigência, afirmou que a rescisão é sempre possível ante a posse precária concedida, mais ainda quando se trata da execução de projetos sociais. Oficiou pela concessão da liminar e juntada aos autos da avaliação das benfeitorias indenizáveis (fls. 901).

Instadas a se manifestarem sobre o parecer ministerial, a TERRACAP ressaltou não ser possível a indenização pretendida, tendo em vista que as acessões construídas em bem público ocupado irregularmente não são passíveis de indenização. De sua vez, os réus/r

econvintes impugnaram o parecer repetindo os argumentos da contestação e reconvenção.

Intimada a parte autora/reconvinda a ofertar contestação à reconvenção, essa sobreveio juntada às fls. 928. O fundamento está centrado na inexistência do direito de posse dos réus/reconvintes; bem assim no seu direito de proteção ante a posse injusta e, por fim, na impossibilidade da indenização vindicada.

Há réplica da autora/reconvinda à contestação dos réus/reconvintes às fls. 935.

Seguiu-se despacho ordinatório de especificação de provas, via do qual a parte autora/reconvinda informou não ter outras provas a produzir. Os réus/reconvintes postularam pela dilação probatória consistente na realização de prova pericial. Peticionaram a seguir, juntando cópia de sentença proferida em ação civil pública que obsta a construção do aterro sanitário em Samambaia - fls. 951/965.

Os autos foram ao Ministério Público que, em parecer, oficiou pela procedência da ação e pela improcedência da reconvenção, juntando documentos (fls. 966/983).

Por força da decisão interlocutória de fls. 985, o MM. Juízo da Vara do Meio Ambiente declinou da competência inicialmente instituída em favor de uma das Varas da Fazenda Pública do Distrito Federal e Territórios, sem recurso.

Por via de distribuição aleatória, os autos foram distribuídos a esta 6ª Vara da Fazenda do DF, em

que restou suscitado o conflito negativo de competência. Por decisão superior (fls. 1002), foi designado o Juízo Suscitante para resolver, em caráter provisório, as medidas urgentes.

Às fls. 1008 consta decisão tomada pela e. 2ª Câmara Cível que julgou procedente o conflito para declarar competente este Juízo Suscitante.

Por força da decisão interlocutória de fls. 1010, indeferiu-se a dilação probatória postulada pelos réus/reconvintes, que interpuseram agravo retido, tendo sido mantida a decisão por seus próprios fundamentos.

Por fim, os autos foram ao Ministério Público que se limitou a esclarecer acerca do acompanhamento do conflito de competência.

É o relatório. Fundamento e Decido.

Não existem questões preliminares a serem apreciadas, assim como não verifico a pendência de qualquer questão processual. Desta forma, estando presentes os pressupostos processuais de existência e validade da relação processual e as condições da ação, o ingresso no mérito é medida impositiva, nos termos do artigo 330, inciso I do CPC.

De início, premente que se registre que a alegação da parte autora/reconvinda acerca da posse dos réus/reconvintes sem autorização, permissão ou concessão de uso não se sustenta. Com efeito, os requeridos juntaram aos autos tanto os termos de concessão de uso quanto os de transferência e prorrogação do prazo de vigência da concessão das Chácaras n. 53 e 54 do Núcleo Rural de Taguatinga (fls. 271/283).

Por via dos documentos mencionados, tem-se por inarredável a conclusão de que a parte autora/reconvinda anuiu com a concessão e com a prorrogação levada a termo em favor dos réus/reconvintes, em se considerando ter constado no intróito dos documentos referidos como a proprietária das áreas arrendadas, titularidade essa que assumiu em decorrência da Lei n. 5.861/72.

Oportuna a transcrição dos trechos aqui mencionados:

"FUNDAÇÃO ZOOBOTÂNICA DO DISTRITO FEDERAL, Entidade integrante da administração descentralizada do Conjunto Administrativo do Distrito Federal, como dispõe a Lei número 4.545, de 10 de dezembro de 1964, com personalidade jurídica, na qualidade de administradora das terras rurais do Distrito Federal e de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, conforme delegação constante do Convênio celebrado a 07 de abril de 1975, com sede e foro nesta Capital Federal, localizado no Parque Rural, no Setor de Áreas Isoladas Norte, Cadastro Geral do Contribuinte do Ministério da Fazenda número 00039933/0001-92, doravante designada simplesmente FUNDAÇÃO....."

Portanto, não há falar-se em ocupação de má fé como bradado nos termos da inicial.

Ora, os réus/reconvintes ao ocuparem legitimamente a área objeto do pedido, pactuaram que a ocupação da área estava vinculada ao Plano de Utilização por eles apresentado. Por essa razão, consta da cláusula quinta, parágrafo único, dos termos de transferência (fls. 271 e 273), ser expressamente proibida a utilização do imóvel para destinação diversa da finalidade estipulada no referido plano de utilização.

"Cláusula Quinta ?Plano de Utilização ? O ARRENDATÁRIO (A) compromete-se a executar o Plano de Utilização apresentado, nos termos, prazos e condições propostas, constantes às peças 15 a 25 do mesmo processo número 454.032/80 FZ, o qual passa a integrar este instrumento independentemente de traslado.

Parágrafo único ?É expressamente proibida a utilização do imóvel arrendado para finalidade estranha ou diversa da constante de seu Plano de Utilização, salvo prévia e expressa autorização da FUNDAÇÃO."

Deveras, em

se considerando a realidade do contrato de que a área objeto de concessão de uso aos réus/reconvintes se situa em Núcleo Rural, e que sobre estas havia um plano de uso estipulado pelo Decreto n. 1052/69, posteriormente regulamentado pelo Decreto n. 1.180/69 (que previu o sistema de arrendamento), a prática a ser ali desenvolvida repousava em atividades essencialmente agropecuárias.

Isso é importante porque há prova trazida aos autos pelos réus/reconvintes no sentido de que não se desvirtuaram da finalidade do arrendamento que pactuaram com a Administração Pública. E aqui é necessário e, porque não dizer, essencial que se ressalte, que de muitos outros arrendamentos realizados nas mesmas condições das propagadas aos requeridos, originaram-se loteamentos irregulares crivados pela gana do lucro e da especulação imobiliária que ascendeu sobre os então arrendatários e os grileiros de terra nesta Capital Federal. Atualmente referidos loteamentos irregulares são os maiores responsáveis pela impossibilidade de implantação dos projetos urbanísticos de acordo com o PDOT/2009.

Por isso, não há causa para a rescisão do quanto pactuado em virtude de inadimplemento dos réus/reconvintes ao que se propuseram realizar no local. Desta feita, não incide a justa causa de que trata a cláusula oitava do termo de transferência e cláusula décima primeira do termo de renovação e ratificação de fls. 278.

Todavia, não menos certo é que os títulos apresentados pelos réus/reconvintes não lhes garante a permanência indeterminada no local. Vigem a posse precária expressamente constante nos documentos referidos ? especialmente cláusula décima segunda (fls. 274), e da qual têm eles plena ciência, pois o contrário fosse e não teriam ajuizado a ação acima referida em 2006 (cópia juntada às fls. 113/821).

Com efeito, as Chácaras ns. 53 e 54 estão registradas em nome da TERRACAP, tal qual emerge claro das matrículas n. 4974 e 4975 - Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis (fls. 44 e 45), além de estarem catalogadas pelo PDOT/2009 - a LEI COMPLEMENTAR Nº 803, DE 25 DE ABRIL DE 2009, na Zona Rural de Uso Controlado, mais precisamente em seu artigo 87, item III.

Desse modo, nada obstante a informação dos réus reconvintes no sentido de que a decisão proferida na Ação Civil Pública n. 2012.01.1.193724-4, obsta a construção imediata do aterro sanitário que justificou o pedido de desocupação da área rural que licitamente ocupam - fls. 951/965, tem-se que o pedido de reivindicação não se abala com o quanto ali decidido.

Ora, a terra é pública, está devidamente registrada em nome da TERRACAP e os réus/reconvintes têm plena ciência da condição precária da ocupação. Portanto, não se esvazia o pedido com a eventual suspensão do projeto de construção de aterro sanitário no local, porque não está o dono da terra vinculado a justificativa alguma para usufruir dos poderes que o direito de propriedade lhe outorga, vale dizer, uso, gozo e usufruto (artigo 1.225 do CC). Nessa seara, o pedido petitorio constante da inicial há que se julgado procedente.

Nesse contexto foi que, ao tomarem conhecimento de que a área que ocupam foi declarada como de utilidade pública, os réus/reconvintes ajuizaram ação cautelar de produção antecipada de provas, no bojo da qual foi realizada perícia técnica, e que constatou a existência de benfeitorias destinadas à prática das atividades agropecuárias (edificações, curral, equipamentos destinados à produção agrícola, plantio e criação de gado - fls. 642/668), além de preservação dos mananciais de água.

Passo seguinte, o que esta atitude prudente dos réus/reconvintes permite é, de fato, abrir a reflexão sobre o direito que vindicam de indenização pelas benfeitorias ali realizadas. E, no particular, há que se partir da premissa de que não ostentaram posse irregular, movida pela má fé, na esfera do que acima já referendou.

Destarte, é ainda verdade que muito embora tenha sobrevivido a Decisão n. 6779/2007, do Tribunal de Contas do Distrito Federal, nenhuma atitude pró-ativa nesse sentido foi tomada efetivamente contra os réus/reconvintes e que tivesse seus reflexos sobre os termos aditivos de 1998 (fls. 275) e termo de renovação e retificação de contrato de arrendamento de 2001 (fls. 278).

Importa dizer que, faticamente, a situação real da ocupação originada dos contratos de concessão de uso das Chácaras 53 e 54, datados de 1980 e 1981, respectivamente (fls. 271 e 274) - e dos quais derivou aos réus/reconvintes a possibilidade do exercício da posse (artigo 1.204 do CC), manteve-se viva e ativa por longos anos, nada obstante a alegação da parte autora/reconvinda de ter a posse se tornado ilegítima após o julgamento da ADIN n. 2006.002004311-4 pelo Tribunal de Justiça do DF.

Vale registrar que a TERRACAP agiu de acordo com as decisões mencionadas em setores pontuais, sendo de se citar o modelo de sua atuação pelo exemplo da "Vargem da Benção", não se tend

o notícia nos autos que de modo similar, tenha agido para com os réus/reconvintes. Transcreve-se o teor do quanto necessário:

"NOTIFICANTE: TERRACAP - Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal. NOTIFICADOS: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA - ESCOLA MARISTA, FÊNIX ARMAZENAGEM E TRANSPORTE LTDA., JOSÉ RAUL ALQUIMI LEÃO, LIM SIUM LAW CHEW/VALDIVINO NOGUEIRA DIAS, CONGREGAÇÃO CLARENTINA/FUNDAÇÃO GONÇALVES LEDO, FARM'S HOUSE AGROPECUÁRIA LTDA/ CELSO NEVES DE OLIVEIRA, OLÍMPIO OLIVEIRA DE SOUZA, MANOEL PEREIRA DA SILVA, LANDER DE OLIVEIRA SILVA/RUBENS DA COSTA COIMBRA, TADEU RORIZ DE ARAUJO/LULA - MADEIRA MADEFORT, GEISSLER ANTONIO DA SILVA/ JOSÉ MARIA VIEIRA DE ARAUJO, GEORGIOS PANTELIS LEDAKIS, ORION ELVIDIO LEITE/JOSÉ DE ARAÚJO JUNIOR/JORISVALDO JORGE DE ALMEIDA/JOSÉ MARIA DE ANDRADE, LUIZ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA, MÁRCIA LIMA DE ARAÚJO/ FRANCISCO FERREIRA DE ALMEIDA, POLIANA ROCHA DE OLIVEIRA.OBJTETO: COMUNICAR A NULIDADE DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTOS OU EQUIVALENTES E SOLICITAR A DESOCUPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA PARA SUA DESTINAÇÃO LEGAL

CONSIDERANDO a Decisão Nº 6779/2007, do Tribunal de Contas do Distrito Federal, que determinou ao Governo do Distrito Federal "...adote medidas com vistas ao exato cumprimento da Lei de Licitações, tendo em conta que: b.1) os contratos de terras públicas rurais celebrados sem licitação, após a edição dos Decretos nºs 12.337/1990 e 12.338/1990 e da Lei 8.666/1993, são ilegais (§§ 17 a 37.a e158); b.2) as renovações dos contratos de terras públicas, celebradas sem licitação, após a edição dos decretos nºs 12.337/1990 e 12.338/1990 e d Lei 8.666/1993, são

ilegais (§§ 38 a 49.a); b.3) todas as transferências dos contratos de terras rurais públicas são ilegais, pois os contratos são celebrados "intuitu personae" (§§ 50 a 60.a)...";

CONSIDERANDO que o Tribunal de Justiça do Distrito Federal, ao julgar a ADI nº 2006.002004311-4, declarou a inconstitucionalidade com efeitos "ex tunc" dos Decretos nºs 19.248/1998 e 22.436/2001, que estabelecem normas sobre distribuição, administração e utilização de terras públicas rurais no Distrito Federal, tornando, por consequência, nulos os Contratos de Concessão de Uso e suas renovações, firmados com os ocupantes da área pública denominada "Vargem da Benção", da Região Administrativa Recanto das Emas, vez que efetivados sem a devida licitação, conforme exigido pela Constituição Federal e Lei Orgânica do Distrito Federal;

CONSIDERANDO que o PDOT - Plano Diretor e Ordenamento Territorial, Lei Complementar 803/2009, alterou a destinação de uso da área, de Zona Rural para Zona de Expansão Urbana, sendo que o Setor Habitacional PARQUE DAS BENÇÃOS está localizado em Zona Urbana Consolidada, composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, devendo ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas;

CONSIDERANDO que a Lei Complementar Distrital nº 854/2012, que atualiza a Lei Complementar nº 803/2009, em seu art. 1º, inciso XXXIV, parágrafo 1º, a área VARGEM DA BENÇÃO é definida como área especial de interesse social, correspondendo a Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, voltada à formulação de programas de habitação social.

CONSIDERANDO a necessidade de utilização de referida área pela SEDHAB - Secretaria de Estado da Habitação e CODHAB/DF - Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, para implantação do Setor Habitacional "Parque das Benções" com a construção de 24.640 moradias do Programa "Morar Bem", destinadas às famílias de baixa renda que atenderem aos requisitos previstos na Lei 3.877, de 26 de junho de 2006 (Lei de Política Habitacional do Distrito Federal);

O Presidente da TERRACAP - Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, Abdon Henrique de Araújo, no uso de suas atribuições estatutárias, NOTIFICA Vossas Senhorias a proceder no prazo de 30(trinta) dias a DESOCUPAÇÃO do imóvel ocupado irregularmente na Região Administrativa do Recanto das Emas (antigo Núcleo Rural Vargem da Benção) e sua consequente restituição ao acervo público da TERRACAP, nas mesmas condições que lhe foi entregue.

ABDON HENRIQUE DE ARAÚJO

Presidente "

(Diário Oficial do Distrito Federal, n. 190, de 12 de setembro de 2013, pág. 58)

Com a produção antecipada de provas diligentemente ajuizada pelos réus/reconvintes, fica notório que em momento nenhum houve a alteração de destinação da área - seja para loteamento ou finalidade que lhes rendesse lucros altos, tal como já afirmou acima. A conclusão que daí decorre é a de que os réus/reconvintes permaneceram exercendo longa e condignamente o plano de utilização que deu suporte às primeiras concessões de uso - planos de utilização de área de fls. 343/416.

Assim, não há outra conclusão ra

zoável senão a de se entender cabível a indenização postulada em sede de reconvenção, na medida em que o contrário significa possibilitar o enriquecimento sem causa do ente público em

detrimento do esforço e hombridade dos réus/reconvintes no caso. Esse entendimento já se sedimentou no âmbito do e. TJDFT em casos similares:

"DIREITO CIVIL - TERRA DE PROPRIEDADE DA TERRACAP - CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO - INFRAÇÃO CONTRATUAL - RESCISÃO MANTIDA E REINTEGRAÇÃO DE POSSE EM FAVOR DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL.

1-A ocupação de área agrícola há de ser feita de acordo com a destinação e o objetivo contidos no contrato de concessão de uso. O loteamento da área e venda a terceiros constitui infração contratual que impõe a rescisão do contrato e a reintegração de posse em favor da proprietária do lote.

2-Indenização de benfeitorias e direito de retenção somente poderiam se dar em relação àquelas que se destinam ao plano de utilização previsto no contrato.

3-Apeleções não providas. Unânime.

(Acórdão n.218951, 19990110628358APC, Relator: MARIA BEATRIZ PARRILHA, Revisor: HAYDEVALDA SAMPAIO, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 04/04/2005, Publicado no DJU SEÇÃO 3: 18/08/2005. Pág.: 129)

EMBARGOS INFRINGENTES. COLÔNIA AGRÍCOLA SUCUPIRA. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TERRACAP. OMISSÃO DE POSSE. BEM PÚBLICO. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS.

I - SENDO A POSSE DE ÁREA PÚBLICA POR PARTICULAR CONHECIDA E TOLERADA POR MUITOS ANOS PELO PODER PÚBLICO, MEDIANTE EXPRESSA OMISSÃO DESTE, CABÍVEL É A INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS EXISTENTES, PORQUANTO, DE OUTRA FORMA, ESTARIA O JUDICIÁRIO REFERENDANDO ENRIQUECIMENTO DO ESTADO À CUSTA DO ADMINISTRADO.

(Acórdão n.254649, 20040110095737EIC, Relator: ASDRUBAL NASCIMENTO LIMA, Revisor: SILVÂNIO BARBOSA DOS SANTOS, 3ª Câmara Cível, Data de Julgamento: 08/05/2006, Publicado no DJU SEÇÃO 3: 26/09/2006. Pág.: 106)

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. BEM PÚBLICO. MERA DETENÇÃO. BENFEITORIA. OMISSÃO DO PODER PÚBLICO. INDENIZAÇÃO. POSSIBILIDADE.

I. Em se tratando de terra pública, o poder de fato sobre ela exercido eventualmente por terceiro não caracteriza posse, mas mera detenção decorrente de ato de tolerância do poder público.

II. Exercendo a posse sobreimóvel público, durante vários anos, sem oposição da administração pública, o ocupante tem direito à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias erguidas no local.

III. Deu-se parcial provimento ao recurso.

(Acórdão n.858898, 20140111738985APC, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Revisor: VERA ANDRIGHI, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 25/03/2015, Publicado no DJE: 07/04/2015. Pág.: 281)

AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TERRAS PÚBLICAS. OCUPAÇÃO DE BOA-FÉ. BENFEITORIAS. DEVER DE INDENIZAR.

1.

A ocupação de terra publica autorizada pelo contrato de transferência de arrendamento faz devida indenização de benfeitorias úteis e necessárias porque erigidas por possuidores de boa-fé, autorizados pelo poder público

3.

Recurso da autora desprovido.

(Acórdão n.806278, 20070111223596APC, Relator: ANTONINHO LOPES, Revisor: JAMES EDUARDO

OLIVEIRA, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 18/06/2014, Publicado no DJE: 12/08/2014. Pág.: 113)"

A propósito, o c. STJ em analisando o tema, decidiu sobre ser incabível a indenização por benfeitorias realizadas em terra pública apenas no caso de se tratar de ocupação indevida, derivada de má fé. De se conferir:

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. OCUPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA POR PARTICULARES. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. LC 733/2006. LEI LOCAL. SÚMULA 280/STF. ARTS. 128 E 460 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. CONSTRUÇÃO. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. 1. Hipótese em que o Tribunal de Justiça reconheceu que a área ocupada pelos recorrentes é pública e afastou o direito à indenização pelas benfeitorias. 2. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 535 do CPC. 3. A LC 733/2006, suscitada no Recurso Especial, é distrital, e não federal, de modo que não pode ser apreciada pelo STJ. Incide, por analogia, a Súmula 280/STF. 4. Não se conhece de Recurso Especial quanto à matéria (arts. 128 e 460 do CPC), que não foi especificamente enfrentada pelo Tribunal a quo, dada a ausência de prequestionamento. 5. Configurada a ocupação indevida de bem público, não há falar em posse, mas em mera detenção, de natureza precária, o que afasta o direito à indenização por benfeitorias. Precedentes do STJ. 6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido (REsp nº 1.310.458, DF, Relator o Ministro Herman Benjamin, DJe de 9.5.2013.)"

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. OCUPAÇÃO IRREGULAR DE ÁREA PÚBLICA. DIREITO DE INDENIZAÇÃO PELAS ACESSÕES. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES. 1. A jurisprudência assentada no Superior Tribunal de Justiça considera indevida a indenização por acessões construídas sobre área pública irregularmente ocupada. 2. Recurso especial a que se dá provimento (REsp nº 850.970, DF,

Relator o Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 11.3.2011.) PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. BEM PÚBLICO. OCUPAÇÃO INDEVIDA. INEXISTÊNCIA DE POSSE. DIREITO À INDENIZAÇÃO NÃO CONFIGURADO. 1. Configurada a ocupação indevida de bem público, não há falar em posse, mas em mera detenção, de natureza precária, o que afasta o direito de indenização por benfeitorias. 2. Agravo Regimental não provido (AgRg no Ag nº 1.343.787, RJ, Relator o Ministro Herman Benjamin, DJe de 16.3.2011.)"

Essas as diretrizes que permitem o convencimento de que os réus/reconvintes, em tendo comprovado a ocupação lícita da terra pública; a observância ao plano de utilização que fora aprovado e vistoriado por várias vezes pela Administração Pública e o não desvirtuamento da finalidade ali inserta, têm direito à indenização pelas benfeitorias realizadas, essas já amplamente comprovadas em tempo próprio. Desta feita, é também procedente o pedido deduzido na reconvenção.

No que pertine ao valor da indenização a que fazem jus os réus/reconvintes, resta assinalar que foi necessária a tomada, por empréstimo, dos autos de produção antecipada de prova. É que muito embora existam várias cópias de peças dos autos referidos neste, a realização de uma segunda perícia foi deferida, sem que tenha havido notícia de sua efetiva realização.

Sucedede que após a consulta detida aos autos n. 079796-6, verificou-se que mesmo diante da impugnação e pedido da TERRACAP naquele sentido, às fls. 576 houve a revogação da decisão, ante ao fato de considerar o Julgador suficientes os elementos probatórios até então coligidos para julgamento. Tanto assim é verdade, que na sentença proferida - fls. 579, o laudo da única perícia técnica produzida foi homologado, sem recurso, conforme certidão de trânsito em julgado de fls. 586. Vigora, nestes termos, o valor de R\$ 994.991,90 (novecentos e noventa e quatro mil,

novecentos e noventa e um reais e noventa centavos) para efeito de indenização. Referente ao direito de retenção, faço anotar que, catalogadas as construções e plantações feitas no local pelos réus/reconvintes (fls. 382 dos autos n. 079796-6), ainda que se as possam melhor enquadrar tecnicamente na esfera das acessões industriais - artigo 1.248 do CC -, têm, no particular, o mesmo tratamento daquele dispensado às benfeitorias, na medida em que se mostraram muito pertinentes aos réus para o desenvolvimento das atividades estabelecidas e aprovadas no Plano de Utilização, acompanhado de perto pela Administração Pública segundo provas dos autos. Implica dizer, então, que os réus/reconvintes terão assegurado o direito de retenção até o efetivo pagamento da indenização aqui reconhecida. Nesse sentido, oportuna a transcrição da doutrina de Humberto Theodoro Júnior, que assim expõe em sua obra:

"Embora tecnicamente as construções e plantações não sejam benfeitorias, mas acessões industriais, a jurisprudência tem equiparado as duas hipóteses para reconhecer a aplicabilidade do jus retentionis também no segundo caso" (Theodoro Júnior, Humberto. Curso de Direito Processual, Ed. Forense, 11ª edição., 1994, vol. I, pág. 284)"

Resta afirmar-se que, a declaração de utilidade pública da área para a construção de um aterro sanitário no local como realidade, a par de aqui não se aprofundar no tema sobre se a área será mesmo utilizada para esse fim ou não, induz à clara percepção de que a Administração Pública terá que prover o pagamento pelo meio mais idôneo e rápido, velando pelo interesse público, qual seja, utilizando-se da prerrogativa da preferência pela idade avançada do 1º requerido.

/Pauta

Por essas razões, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO DEDUZIDO NA INICIAL, para condenar os réus/reconvintes a devolverem à TERRACAP, no estado em que se encontram, as áreas descritas nos registros de matrícula de fls. 44 e 45, especificamente denominadas como Chácaras n. 53 e 54 do Núcleo Rural de Taguatinga, situadas às margens da DF 180 e Córrego Melchior, Região Administrativa de Samambaia.

Ainda, JULGO PROCEDENTE A LIDE SECUNDÁRIA para condenar a parte autora/reconvinda ao pagamento de indenização ao réus/reconvintes, que fica estabelecida no valor da prova antecipada produzida - autos n. 2006.01.1.079796-6, qual seja, em R\$ 994.991,90 (novecentos e noventa e quatro mil, novecentos e noventa e um reais e noventa centavos), a ser atualizado pela tabela do e. TJDF (INPC) a contar de setembro de 2009 (data da relação de custos das benfeitorias existentes - fls. 651), e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação. Concedo aos réus/reconvintes o direito de retenção pelas benfeitorias reconhecidas feitas no local, ante a razoabilidade que o caso requer, ao que, efetivado o pagamento, terão o prazo máximo de 30 (trinta) dias para a efetiva desocupação, arcando com os custos da remoção de seus pertences do local.

Em caso de resistência ou descumprimento, arcarão com multa diária a ser

fixada por esse Juízo, sem prejuízo da expedição incontinenti do mandado de desocupação coercitiva a ser expedido a favor da parte autora/reconvinda. Defere-se, desde já, o auxílio da força policial, se necessário.

Aplico a ambas as lides o artigo 269, inciso I do CPC.

Atenta à sucumbência recíproca e equivalente, arcarão as partes com as custas finais, se houver, em 50% do valor para cada uma, sendo que os honorários advocatícios se compensam, pelo que cada parte deverá suportar o encargo com o pagamento dos serviços contratados - Base legal, artigo 21 do CPC.

Operado o trânsito em julgado da sentença, expeça-se Precatório a favor dos réus/reconvintes. Feitas as anotações de praxe, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

P.R.I

Brasília - DF, 17 de agosto de 2015.

SANDRA CRISTINA CANDEIRA DE LIRA  
Juíza de Direito

Brasília - DF, segunda-feira, 17/08/2015 às 18h53.

Sandra Cristina Candeira de Lira  
Juíza de Direito