

# TAXA DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO

## INTERDIÇÃO DE ESTABELECIMENTO

Julgado em

31/05/1977

### BEM PÚBLICO — CONDIÇÕES QUE O LEGITIMAM

#### RESUMO

DO VOTO DO MINISTRO MOREIRA ALVES - ... dois são os problemas que se apresentam: um prejudicial do outro. O primeiro é o de saber se se admite usucapião de enfiteuse; o segundo - que só poderá ser examinado se afirmativa a resposta do primeiro - se se permite usucapião de enfiteuse sobre bem público. - Quanto à primeira dessas questões a doutrina - com exceção de PONTES DE MIRANDA (Tratado de Direito Privado, vol. 18, § 2.156, nº 4, págs. 77/78) - é uníssona em favor da admissibilidade do usucapião da enfiteuse. Já o era, aliás, no direito anterior, como se vê em LAFAYETTE (Direito das Causas, vol. I, 5ª edição, § 144, pág. 471) e LACERDA DE ALMEIDA (Direito das Causas, vol. I, pág. 431, nota 11). (...) - ..... - ... CARLOS DE CARVALHO, na Nova Consolidação das Leis Cíveis, depois de no art. 631 admitir que a enfiteuse se constituía por convenção ou contrato enfiteútico, disposição de última vontade e prescrição, acentuava, no art. 632 (cuja origem é o art. 241 do Decreto nº 370 de 1890), que "constituída por atos entre vivos, carece (a enfiteuse) de transcrição para valer contra terceiros e só começa a valer desde a data dela". Importa isso dizer que a enfiteuse, em se tratando de usucapião, se constituía por este, mas só começava a valer perante terceiros depois da transcrição da sentença que o declarava consumado. E o próprio Código Civil, no art. 715, exige que o usufruto de imóveis (e os autores, em geral, reconhecem que o artigo engloba também a transmissão "mortis causa", não obstante o instituto da "saisine" consagrado pelo art. 1.572) seja sempre transcrito no respectivo registro. Essa exigência, aplicável à transmissão "mortis causa" (que é modo de aquisição de direitos reais independentemente de registro), mostra que é feita no sentido da legislação anterior, ou seja, para a eficácia integral perante terceiros. - ..... - Com a resposta afirmativa à primeira questão, passo ao exame da segunda: em se tratando de imóvel do patrimônio municipal, admitir-se-á, ainda assim, enfiteuse constituída por usucapião? - A meu ver, é preciso distinguir entre a constituição originária da enfiteuse, e a sua constituição, em favor de alguém, sobre terreno que já era anteriormente, foreiro. - O art. 67 do Código Civil, com relação aos bens públicos de qualquer natureza, estabeleceu que eles só perderiam a inalienabilidade que lhes era peculiar, nos casos e forma que a lei prescrever. Não relembrei por demais conhecida, a controvérsia sobre a interpretação desse texto, no tocante ao usucapião. Durante o Governo provisório, no início da década de 30, foram promulgados Decretos - 19.924, de 27-04-31, e 22.785, de 31-05-33 - que disseram, expressamente, o que alguns não pretendiam extrair daquele artigo do Código Civil: os bens públicos de qualquer natureza não estão sujeitos ao usucapião. - Essa legislação especial, porém, vedou, da modo absoluto, usucapião como modo de aquisição da propriedade desses bens públicos, não tratando porém, do usucapião como modo de aquisição de direitos reais limitados sobre bens públicos. Esse problema continuava a ter sua solução em face do texto do artigo 67 do Código Civil, cuja redação era acoimada - e acertadamente - de má, pois, quanto aos bens públicos dominicais, não eram eles propriamente inalienáveis, mas sua alienabilidade dependia da forma prescrita em lei. - Ora, em se tratando de constituição de enfiteuse, ainda quando tenha por título contrato enfiteútico firmado pelo proprietário do imóvel, só pode constituir esse direito real limitado quem tiver a plena disposição do imóvel. Já era assim no direito anterior (LAFAYETTE, ob. cit., vol. I, § 142, pág. 468; LACERDA DE ALMEIDA, ob. cit., vol. I, § 82, pág. 136). E CARREIRA TELLES (Digesto Português, Livro III, 904), citando BOHEMERUS e LOBÃO salientava que "Não só é necessário que o senhorio tenha a livre faculdade de alhear os bens que empraça, mas ainda que tenha o domínio pleno para poder transferir o útil, e reservar para si o direito". Tal exigência

decorre do fato de que - como observa LAFAYETTE (ob. cit., vol. I, § 142, pág. 468) - "a constituição dela, importando cessão de direito em favor do enfiteuta, é considerada a alienação". Ora, se a constituição da enfiteuse - quando, em virtude desta, o imóvel passa a ser foreiro - é considerada alienação, para admitir-se usucapião, nesse caso, para a constituição da enfiteuse é preciso que o bem seja alienável, uma vez

#### **EMENTA**

Em se tratando de bem público, o usucapião é admissível quando o imóvel já era foreiro, e a constituição da enfiteuse em favor do usucapiente se faz contra o particular até então enfiteuta, e não contra a pessoa jurídica de direito público que continua na mesma situação em que se achava, ou seja, na nua-propriedade.