

# UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA

## PROCESSAMENTO

Recurso RE 81.636  
Tribunal STF  
Julgado em 31/07/1996

### BEM DADO EM ENFITEUSE — REQUISITO DE ADMISSIBILIDADE

#### RESUMO

- A parte autora declara, expressamente, em sua petição inicial, que o imóvel descrito é de propriedade da União Federal. Essa afirmação está, na peça inicial, assim disposta: "A propriedade do terreno objeto da presente ação é da União (terreno de marinha), havendo, no entanto, enfiteuse estabelecida em favor dos réus, de acordo com o que se infere do texto da certidão emitida pelo Registro Geral de Imóveis do 1º ofício desta cidade (documento anexo)". - Embora os documentos que respaldariam essa afirmativa sejam omissos a tal respeito (f.), a matéria poderá ser, se o caso for, objeto de dilação probatória, caso a sentença singular seja reformada. - Feito tal esclarecimento, passo a examinar a sentença recorrida. - O eminente Magistrado a quo optou por prestigiar o entendimento doutrinário e as manifestações jurisprudenciais que sustentam a possibilidade do exame, de ofício, ou por provocação das partes, das condições da ação em qualquer fase do processo, e em qualquer grau de jurisdição. Não prospera, pois, de consequência, qualquer reclamo contra o momento em que se empreendeu tal exame e do qual resultou a prolação do ato judicial recursado. - No concernente à possibilidade jurídica do pedido, e discorrendo em tese, anoto que o domínio útil é atributo configurador da enfiteuse. - Tal instituto jurídico encontra-se conceituado no art. 678 do CC: "Dá-se a enfiteuse, aforamento ou empraçamento, quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outrem o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro anual, certo e invariável". - O aforamento de bens imóveis da União está regulado nos arts. 99 a 124 do Dec.-lei 9.760, de 05.09.1946. - Há, falo sempre, em tese, nada obstante dissídio doutrinário, a possibilidade do domínio útil dos imóveis particulares ser adquirida por usucapião. A esse respeito, é suficiente conferir os seguintes escólios: "O instituto jurídico do usucapião, apesar de definido ordinariamente como forma de aquisição do domínio pleno não se restringe a tal, abrangendo também outros direitos reais, constituídos sobre coisa alheia, susceptíveis de posse. O usucapião é o instrumento jurídico hábil a gerar aquisição de direitos reais, tanto da propriedade, direito real pleno e absoluto, como de outros, relativos e limitados, constituídos sobre o bem de outrem. Neste sentido se manifesta a melhor doutrina: 'O usucapião é aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso de tempo estabelecido e com observância dos requisitos instituídos em lei. (...) E antes de descermos ao estudo do usucapião como modo aquisitivo deixamos claro que embora sua teoria seja exposta aqui como em todos os autores, na aquisição do domínio, abrange ainda a de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidões reais)... Também poderá cessar a enfiteuse por meio do usucapião do imóvel aforado...' (grifamos) (CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, Instituições de Direito Civil, 1ª ed., v. IV, Forense, Rio de Janeiro, 1990, p. 103-104 e 178). 'Via de regra o usucapião é invocado como modo de adquirir o domínio. Assim, aliás, está previsto na Lei (art. 530, III, do CC). Todavia sua utilidade não se limita à aquisição da propriedade porquanto é plenamente válido recorrer-se ao usucapião para aquisição de outros direitos reais, tais como domínio útil, na enfiteuse, as servidões aparentes, o usufruto, o uso, a habitação' (grifos nossos) (JOSÉ CARLOS DE MORAIS SALLES, O usucapião de bens imóveis e móveis, 2ª ed., RT, 1992, p. 91)". - A respeito da aquisição do domínio útil de bem público, quando em regime de aforamento, o C. STF, antes da CF/88, assim se posicionou: "Enfiteuse. Domínio direto do município. Usucapião de domínio útil. Inexistência de usucapião do bem público. Voto vencedor: E a alegação de que os bens públicos são

insusceptíveis de usucapião não vem ao caso. É que na espécie, bem público é o domínio direto. A enfiteuse não se extinguiu. Outro particular se substitui ao primitivo na posse do domínio útil" (RE 81.636, 1ª T., STF, rel. Min. Rodrigues Alckmin, DJU de 25.05.1977, RTJ, v. 83, p. 155)". "Enfiteuse. Bem dominical de prefeitura municipal. Usucapião de domínio útil. Em se tratando de bem público, o usucapião não é admissível para a constituição de enfiteuse que vai transformar o imóvel em foreiro. O mesmo não sucede, porém, quando - e este é o caso dos autos - o imóvel já era foreiro e a consti

#### **EMENTA**

Permite-se a aquisição do domínio útil de bens públicos em regime de enfiteuse através do usucapião, desde que pretendido contra quem está exercendo o direito enfitêutico sobre o imóvel, isto é, contra o particular, vez que o domínio direto dos bens públicos é insuscetível de aquisição via usucapião.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RT