

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ESCRITURA DEFINITIVA

Recurso re .

SE SÃO ASSIM CONSIDERADAS AS NÃO REGISTRADAS

RESUMO

- No entender da apelante, sempre que as terras não estejam registradas em nome de particular, serão terras devolutas. Daí dar elástico sentido à expressão "terras devolutas". Mas é PONTES DE MIRANDA quem reduz esse conceito à sua exata dimensão: "A concepção de que ao princípio toca o que, no território, não pertence a outrem, particular ou entidade de Direito Público, é concepção superada. As terras ou são particulares, ou do Estado, ou nullius. Nem todas as terras que deixam de ser de pessoas físicas ou jurídicas se devolvem ao Estado. Ao Estado vai o que foi abandonado, no sentido preciso do art. 589, III. Ao Estado foi o que, segundo as legislações anteriores ao Cód. Civil, ao Estado se devolvia. A expressão devolutas, acompanhando terras, a esse fato se refere. O que não foi devolvido não é devoluto. Pertence a particular, ou ao Estado, ou a ninguém pertence. Quanto às terras que a ninguém pertencem e sobre as quais ninguém tem poder, o Estado - como qualquer outra pessoa física ou jurídica - delas pode tomar posse. Então é possuidor sem ser dono" (ob. cit., pág. 440). - A posse portanto, é fato natural. - Assim posta a questão, força é admitir que sempre que alguém possuir ad interdicta ou ad usucapionem, ao Poder Público cabe o ônus de provar a condição de terra devoluta, se alega em defesa essa circunstância. Se não a demonstra, não exclui o direito do usucapiente. Vale isso dizer que a circunstância de não estar o imóvel transcrito em nome de particular não afasta a possibilidade de ser usucapido. - Sem embargo de r. opiniões em contrario, esta é a melhor doutrina e que mais se ajusta ao fim social da propriedade programado na Constituição da República. O Estado tem meios, na via disc riminatória, de separar as terras que lhe são devolvidas das particulares e adéspotas. Se não cuidou de fazê-lo, não pode pretender que sempre que o imóvel não esteja registrado em nome de alguém deva ser havido como terra pública ou terra devoluta. - Essa tese, no caso concreto, em mais de uma oportunidade foi sufragada por esta E. Câmara, citando-se, exemplificativamente, se Ap. 20.973-1 e 71.716-1, das quais participou a mesma Turma Julgadora. - No caso, nada demonstrou a Municipalidade. A ausência de registro em nome de particular é a base da alegação da recorrente. Mas já no Direito Romano era nítida a diferença entre res nullius e res derelicta. Nem vale argumentar, no caso concreto, que a área usucapienda foi englobada em discriminatória promovida pelo Estado. É que não ficou demonstrado que essa discriminatória houvesse abrangido o terreno objeto da ação. - Também o apelo dos réus contestantes não merece vingar. Não têm eles o domínio, e, como eles próprios confirmam, foram vencidos na ação reivindicatória, e tampouco ficou evidenciado houvesse posse no local. - A sentença, portanto, deu correta solução à causa e merece mantida, acrescida destes fundamentos. - Ante o exposto, é negado provimento aos recursos, mantida a sentença recorrida. Ac. de 11-09-1986 Revista dos Tribunais - Novembro de 1986 - Vol. 613 - Pág. 66 EMFOR 512

EMENTA

Não se pode concluir sejam devolutas as terras não registradas em nome de alguém, competindo à Municipalidade provar tal qualidade para afastar a possibilidade de usucapião.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais