

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.456.287 - MG (2019/0048039-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : AGAP/MG - ASSOCIACAO DE GARANTIA AO ATLETA
PROFISSIONAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
ADVOGADO : EDGARD MOREIRA DA SILVA E OUTRO(S) - MG009936
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
PROCURADOR : DANIEL BARROS GARCIA E OUTRO(S) - MG098857

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por AGAP/MG - ASSOCIAÇÃO DE GARANTIA AO ATLETA PROFISSIONAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS contra decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

"DIREITO CIVIL - APELAÇÃO - AGRAVO RETIDO - APRECIÇÃO - AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO - NÃO CONHECIMENTO - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - IMÓVEL PÚBLICO - COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE - LEI MUNICIPAL QUE AUTORIZA A DOAÇÃO PARA DETEMINADA ASSOCIAÇÃO, COM A FINALIDADE DE CONSTRUÇÃO DA CASA DO ATLETA PROFISSIONAL - PREVISÃO DE OUTORGA DA ESCRITURA DE DOAÇÃO APÓS A APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO E DA COMPROVAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE RECURSOS FINANCEIROS PARA A IMEDIATA O EXECUÇÃO - IMISSÃO NA POSSE SEM A OBTENÇÃO DA REFERIDA ESCRITURA - CONSTRUÇÃO DE GALPÃO COM FINALIDADE DIVERSA DA PREVISTA EM LEI - OBRIGAÇÃO DE RESTITUIÇÃO - ARTIGO 1.228 DO CÓDIGO CIVIL - RECONVENÇÃO - PEDIDO DE INDENIZAÇÃO PELAS CONSTRUÇÕES REALIZADAS NO LOCAL - BOA-FÉ - AUSÊNCIA - NÃO CABIMENTO - ARTIGO 1.255 DO CÓDIGO CIVIL - RECURSO DESPROVIDO.

- Consoante disposto no artigo 523, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, não se conhece do agravo retido, se a parte não reqUer, na apelação ou nas contrarrazões, sua apreciação pelo Mbnnal.

- A lei municipal 1.714/69 autorizou o Prefeito de Belo Horizonte a doar dois lotes à apelante, especificadamente para a construção da Casa do Atleta Profissional, estabelecendo que a escritura de doação seria outorgada após a aprovação do projeto de construção e a comprovação da existência de recursos financeiros para a imediata execução, com cláusula prevendo a reversão do imóvel ao patrimônio do Município, se desvirtuada sua destinação. Considerando que a apelante se imitiu na posse do imóvel sem a outorga da escritura de doação e utilizou o local para realizar a construção de um galpão com finalidade diversa da prevista em lei, a procedência da ação reivindicatória é medida que se impõe, pois não houve transferência da propriedade do bent)'Sendo a posse ilegítima.

- De acordo com o artigo 1.255 do Código Civil, aquele que edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as construções, sendo que, se procedeu de boa-fé, terá direito de ser indenizado. No caso, a apelante construiu o galpão com quadra esportiva, área de lazer, vestiário e lanchonete, no terreno que pertence ao Município, e, em que pese a concessão do alvará de construção pelo referido ente público, ela não agiu de boa-fé,

primeiro, porque realizou a construção sem ter a posse legítima do terreno, a qual dependia da outorga da escritura de doação, e segundo, porque ela tinha conhecimento do teor da lei municipal 1.714/69, a qual previa, de forma expressa, que o imóvel deveria ser utilizado para a construção da Casa do Atleta Profissional, e que haveria a reversão do bem ao patrimônio público, se desvirtuada sua destinação" (e-STJ fls. 242-243).

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação dos artigos 1.219 e 1.228 do Código Civil, ao argumento de que o Município autor não atendeu a exigência de prova de propriedade do bem em causa, como condição indispensável à propositura da ação reivindicatória e a impossibilidade, na espécie, de configuração da posse injusta.

Aduz que

"Com efeito, no caso, a prova que o acórdão recorrido levou em conta, como consta dele às fls. 206v., foi o documento de fls. 22, que nada tem a ver com o registro de propriedade em nome do Município de Belo Horizonte, apenas fazendo, como faz, referência a averbação, à margem do registro 9173, de certidão expedida pelo próprio Município autor dando conta de origem do terreno em causa por subdivisão de outro, assim, portanto, sem nenhuma qualificação de propriedade" (e-STJ fl, 255).

Apresentadas as contrarrazões, o recurso foi inadmitido na origem, resultando daí o presente agravo, no qual se busca o processamento do apelo nobre.

É o relatório.

DECIDO.

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

No caso vertente, o Tribunal de origem dirimiu a controvérsia com base nos seguintes fundamentos:

"O Município de Belo Horizonte ingressou com a presente ação reivindicatória pretendendo a restituição do imóvel constituído pelos lotes 07 e 08, do quarteirão 321, da região da Pampulha, atualmente denominado Avenida Professor Magalhães Penido, nº. 750, cuja posse foi repassada à apelante, após a edição da lei municipal 1.714/69.

Em primeiro lugar, observo que o documento de fl. 22 comprova que o Município é o proprietário do referido imóvel.

Ademais, ressalto que a própria apelante reconhece que recebeu a posse do imóvel do Município com respaldo na lei municipal 1.714/69, que autorizou o Prefeito do Município a doar os referidos bens.

Portanto, não procede a alegação da apelante de que a ação deve ser extinta, por falta de prova da propriedade.

Quanto à insurgência da apelante contra a determinação de restituição do imóvel, também não merece prosperar.

De acordo com o artigo 1.228 do Código Civil 'o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha'.

A propriedade do Município sobre o imóvel em questão, como dito, pode ser extraída do documento de fl. 22, corroborado pela lei 1.714/69 (fl. 19).

Os documentos de fls. 101/102, apresentados pela própria ré, ora apelante, também demonstram que esta reconhece o Município como proprietário do imóvel.

Por outro lado, a apelante não exerce possa justa e legítima sobre o imóvel público em questão.

A lei 1.714/69 (fl. 60) autorizou o Prefeito a doar os lotes à apelante especificadamente para a construção da Casa do Atleta Profissional, a qual se destinaria a dar assistência aos atletas profissionais de futebol do Estado de Minas Gerais (art. 2º).

Ainda de acordo com a referida lei, a escritura de doação seria outorgada à apelante após a aprovação do projeto de construção e a comprovação, por esta, da existência de recursos financeiros para a imediata execução, com cláusula prevendo a reversão do imóvel ao patrimônio do Município, se desvirtuada sua destinação, e com o prazo de dois anos para o início das obras (art. 3º).

Ocorre que, pelo que se extrai dos autos, a apelante se imitiu na posse do imóvel sem a outorga da escritura de doação, e utilizou o local para realizar a construção de um galpão com quadra poliesportiva, área de lazer, vestiário e lanchonete (fls. 23/28, 57/69, 96/97 e 101), com destinação comercial (fls. 28 e 101).

Ou seja, além de não ter sido outorgada a escritura de doação, que seria o instrumento capaz de legitimar a posse e a propriedade da apelante, ela utilizou o imóvel para realizar uma construção com finalidade diversa daquela prevista na lei que havia autorizado a cessão gratuita da área pública.

O fato do Município ter expedido alvará de construção, em 30/12/86, e certidão de baixa e habite-se, em 12/08/87, relativos ao referido galpão (fls. 96/97), não legitimam a posse da apelante e não confere a esta o direito de propriedade, pois isso somente ocorreria a partir da outorga da escritura de doação, segundo disposto na lei 1.714/69.

Além disso, a expedição do alvará de construção e da certidão de baixa e habite-se estão em desconformidade com a lei 1.714/69, porque ignoram a destinação específica do imóvel prevista na referida norma (construção da Casa do Atleta Profissional), assim como ignoram o fato da apelante estar ocupando a área e nela construindo sem a efetivação da doação.

A apelante alega que sua posse não se tornou precária, porque, conforme se extrai dos documentos de fls. 102/139, tentou, desde outubro de 1997, iniciar a construção da Casa do Atleta Profissional, mas o Município se omitiu em dar a autorização devida, sendo deste a responsabilidade pela inexecução.

Tal argumento não procede, porque, embora os documentos retromencionados demonstrem que a apelante, de fato, tenha encaminhado ao Município o projeto para a construção da Casa do Atleta, isso somente ocorreu em 22/10/1997, ou seja, mais de 28 anos depois da edição da lei municipal.

Além disso, a apelante encaminhou o projeto depois de já ter ingressado na posse do imóvel, sem a obtenção da escritura de doação, e

depois de já ter realizado a construção de um galpão para utilização em atividade comercial, visando à arrecadação de recurso.

A posse e a propriedade da apelante somente seriam legítimas e autorizariam a sua permanência no imóvel, se ela tivesse cumprido as exigências previstas no artigo 3º. da lei 1.714/69, ou seja, se tivesse apresentado o projeto de construção da Casa do Atleta Profissional e comprovado ter recursos financeiros para a sua imediata execução, e se, após tais medidas, tivesse obtido do Município a escritura de doação.

A lei 1.714/69 somente autorizou a doação e impôs condição para a efetivação desta. Sem a escritura de doação, a apelante sequer poderia ter se imitado na posse do imóvel.

Nesse contexto, correta a sentença ao julgar procedente a ação reivindicatória.

Quanto à pretensão da apelante de ser indenizada pelas construções realizadas no imóvel, razão também não lhe assiste.

'O artigo 1.255 do Código Civil estabelece:

"Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa -fé, terá direito a indenização'.

A apelante construiu o galpão com quadra poliesportiva, área de lazer, vestiário e lanchonete, no terreno que pertence ao Município, e, em que pese a concessão do alvará de construção pelo referido ente público, ela não agiu de boa-fé, primeiro, porque realizou a construção sem ter a posse legítima do terreno, a qual, como destacado, dependia da outorga da escritura de doação, e segundo, porque ela tinha conhecimento do teor da lei municipal 1.714/69, a qual previa, de forma expressa, que o imóvel deveria ser utilizado para a construção da Casa do Atleta Profissional, e que haveria a reversão do bem ao patrimônio público, se desvirtuada sua destinação.

A concessão do alvará de construção, que não deveria ter ocorrido, não afasta o fato de que a apelante tinha conhecimento da lei 1.714/69, a qual, repito, expressamente previa uma destinação específica para o imóvel.

Há que se considerar, ainda, que a apelante explorou o imóvel economicamente durante anos, dando a ele uma destinação não abrangida pelo interesse público consagrado na lei 1.714/69, de forma que o deferimento do pleito indenizatório representaria a concessão de mais um benefício injustificado e sem amparo no interesse coletivo" (e-STJ fls. 245-248).

Nesse contexto, a modificação do entendimento adotado pelo órgão colegiado demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula nº 7/STJ.

Ademais, verifica-se que a conclusão a que chegou a Corte de origem decorreu da análise de lei local, o que impede a análise em sede de recurso especial, por força do disposto na Súmula nº 280/STF.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% sobre o valor

da condenação, os quais devem ser majorados para 17,5% em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 29 de março de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

