

## Empresa tem direito a usucapião de bem público sem utilidade, diz TJ-SP

A Justiça de São Paulo considera que um bem público pode ser objeto de ação de usucapião por uma empresa. A decisão vale apenas para casos que envolvam bem dominial já desafetado, ou seja, aqueles que não servem ao uso comum (praças e ruas) ou especial (escolas e hospitais). Assim, entram na lista terras e terrenos. O entendimento é da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do estado, que rejeitou [recurso](#) interposto pela Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas (Emdec) contra decisão que favorecia a empresa Copersteel, que tenta obter o título do terreno que ocupa. A decisão, do dia 22 de maio, foi por maioria de votos.

“A norma constitucional que estabelece que os bens públicos são insuscetíveis de usucapião deve ser interpretada de acordo com a destinação do bem. E o bem já desafetado não tem mais destinação pública”, afirmou a relatora, desembargadora Lucila Toledo. Para ela, a possibilidade de usucapião de bem público é garantida de acordo com a “função social” da empresa.

O entendimento, porém, é controverso. Na primeira instância, por exemplo, o pedido de usucapião foi negado. A decisão foi [reformada](#) no TJ-SP, entretanto, a corte não foi unânime, conforme acórdão lavrado em maio do ano passado.

O relator do caso, desembargador João Carlos Garcia, vencido no julgamento, considerou que “não se aplicam aos bens públicos, de que categoria sejam, as normas de aquisição do domínio pela posse longa, mansa e pacífica do administrado; tampouco, a regência civil do compromisso de compra e venda. Impedem-nas a disciplina constitucional da soberania do Estado”.

### Imbróglio histórico

A questão envolvendo o Distrito Industrial remonta a 1974, quando a Prefeitura de Campinas fundou a Emdec. Criada para gerenciar a implantação do distrito e responsável pela venda de lotes às empresas que desejassem se instalar no local, faliu pouco depois. Atualmente é responsável pelo gerenciamento e planejamento do transporte público de Campinas.

Segundo o processo, os entraves para a regularização fundiária são dois: a enorme dívida fiscal da Emdec, que impossibilita a obtenção da certidão negativa de débito, documento necessário para a alienação de bens imóveis, e a demora no pagamento das indenizações devidas aos antigos proprietários do terreno.

“Isso travou o Distrito Industrial de Campinas. Foram 30 anos perdidos”, afirma o advogado **Eduardo Garcia de Lima**, que defende a Copersteel na demanda. Ele diz que a ausência de um título definitivo de propriedade tem gerado dificuldades para seu cliente. “Se a empresa precisar de um empréstimo no BNDES e tiver que fornecer o terreno como garantia, está impedida”, diz.

Em 2005, a Copersteel entrou com pedido de usucapião para 26 lotes — de um total de 86 — adquiridos no Distrito Industrial. A empresa ocupa uma área de 45 mil metros quadrados. “Trabalhamos como se

fosse uma pessoa qualquer, usamos a tese [do usucapião] para pessoa jurídica", diz Lima.

Para o advogado, a decisão deve beneficiar outras 50 empresas da região. "O fato deve nortear o TJ. É uma inovação na interpretação do texto jurídico que pode ser a solução para o Distrito Industrial", pondera.

O departamento jurídico da Emdec confirma que existem outras empresas em situação semelhante à da Copersteel, como Sifco (aço) e a Mabe (de eletrodomésticos, proprietária das marcas GE e Dako), mas não disse quantas. Afirmou também que não deve recorrer da decisão.

Clique [aqui](#) e [aqui](#) para ler as decisões do TJ-SP.

**Apelação Cível 9172311-97.2007.8.26.0000**

**Embargos Infringentes 2012.0000303597**

**Date Created**

03/07/2012