



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Goiânia

Gabinete da 2ª Vara da Fazenda Pública Estadual

---

Processos nº 0000545-63.1978.8.09.0051 e 0092388-49.2014.8.09.0051

### SENTENÇA

Considerando a conexão entre os feitos supra elencados, a fim de coligir a ambos maiores elementos para dirimir as questões controvertidas, bem como em prestígio à economia processual, passo ao julgamento conjunto, com aplicação da Lei nº 13.105/15, porquanto o diploma processual se aplica imediatamente aos processos em curso (*ex vi* de seu artigo 1.046, *caput*).

#### **1. RELATÓRIO**

##### **1.1. Autos nº 0000545-63.1978.8.09.0051**

Trata-se de *ação de nulidade de título de domínio e de escritura de compra e venda c/c cancelamento de transcrições imobiliárias*, proposta pelo **ESTADO DE GOIÁS**, em face de **NICANOR GALDINO MANSO, RENATO PINTO DA SILVA e ELCY DE FARIA PINTO**, todos devidamente qualificados nos autos.

Asseverou o Estado de Goiás, em síntese, que (mov. 3, doc. 01): (i) o primeiro réu simulou a aquisição do lote de terras para construção urbana nº 21, quadra H-9, situado na Rua 22, Setor Oeste, nesta Capital, mediante Título de Domínio falso que supostamente teria sido expedido pelo Departamento de Terras e Colonização em 29/09/1958, figurando como transmitente o Estado de Goiás; (ii) o referido Título foi levado à transcrição no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, sendo registrado sob o nº 76.372 em 05/04/1968; (iii) feito isso, o primeiro réu alienou o imóvel aos segundo e terceiro réus, o que foi registrado sob o nº 77.475 em 04/06/1968; (iv) o Departamento de Terrenos Urbanos certificou que o Título de Domínio é simulado; (v) em inquérito policial apurou-se ter havido a falsidade do documento por uma “*quadrilha organizada*”, cujos membros confessaram a autoria do ilícito; (vi) em sendo nulo o título primitivo, também o é a venda posterior. Requereu o cancelamento das inscrições imobiliárias nº 76.372 e 77.475, além de outras subsequentes. Juntou documentos (mov. 3, doc. 02).

Por meio do despacho de mov. 3, doc. 05, foi deferida a citação dos réus por edital.

O réu RENATO PINTO DA SILVA compareceu espontaneamente ao feito e ofereceu contestação (mov. 3, doc. 06), suscitando, preliminarmente, a inépcia da inicial e a carência de ação. No mérito, defendeu, em suma, que: (i) é terceiro de boa-fé e nada tem a ver com as “*falcatruas*” do Estado, já que a falsificação foi realizada dentro do Departamento de Lotes Urbanos, pelo preposto Francisco Barbosa Garcia, fiscal arrecadador; (ii) não pode o autor pretender responsabilizar terceiro adquirente de boa-fé por ato praticado por seu servidor. Postulou o acolhimento das preliminares ou, caso superadas, a improcedência dos pedidos. Acostou documento (mov. 3, doc. 07).

A ré ELCY DE FARIA PINTO foi devidamente citada (mov. 3, doc. 14) e juntou aos autos procuração outorgando poderes ao mesmo advogado subscritor da contestação apresentada por seu cônjuge Renato Pinto da Silva (mov. 3, docs. 15 e 16).

Em seguida, procedeu-se à citação por edital do réu NICANOR GALDINO MANSO (mov. 3, docs. 20 e 21), e foi-lhe nomeado curador especial (mov. 3, doc. 30), o qual apresentou contestação (mov. 3, doc. 35), aduzindo, em resumo, que: (i) não tem relação com a criminosa conduta perpetrada pelos prepostos do autor, o que pode ser comprovado pelo depoimento prestado por Sebastião Tavares de Moraes à comissão de inquérito designada para apurar a falsidade, através do qual eximiu o adquirente de qualquer responsabilidade; (ii) o que se deduz é que a quadrilha registrou o lote no nome do curatelado sem que ele tivesse conhecimento. Pugnou pelo reconhecimento de sua ilegitimidade passiva ou, no mérito, pela improcedência dos pedidos.

Réplica ao mov. 3, doc. 36.

Instadas as partes a especificarem as provas que pretendiam produzir (mov. 3, doc. 37, fl. 03), o segundo réu pleiteou a realização de perícia (mov. 3, doc. 38), o que foi deferido na decisão de mov. 3, doc. 39.

Foi colacionada cópia do *Título de Domínio de Terrenos para Construção em Goiânia* (mov. 3, doc. 49).

Após marchas e contramarchas processuais, foi declarada a preclusão quanto à perícia, devido à desistência tácita das partes, que não providenciaram as diligências necessárias à sua produção (mov. 3, doc. 135).

Tendo em vista que o advogado do réu RENATO PINTO DA SILVA renunciou à causa, e que a parte não indicou novo causídico, foi determinada a nomeação de curador especial para defesa de seus interesses (mov. 3, doc. 170), o qual reiterou os termos da contestação (mov. 3, doc. 171).

Determinada a juntada de cópias do processo criminal referente ao ato questionado (mov. 1, doc. 175), foi carregada aos autos a sentença que declarou a extinção da punibilidade dos acusados pela prescrição (mov. 3, docs. 182 a 184).

Designada audiência de instrução e julgamento (mov. 1, docs. 186 e 187), os réus não compareceram ao ato, concedendo-se prazo para que o autor acostasse as suas supostos Certidões de Óbito (mov. 1, doc. 197).

O Estado de Goiás juntou novos documentos (mov. 1, docs. 198, 199, 201, 202 e 203), dentre os quais as Certidões de Óbito dos réus RENATO e ELCY.

Pela decisão de mov. 3, doc. 251, ordenou-se a juntada de certidão vintenária de registro do imóvel objeto da lide, uma vez que a existente dos autos datava de 12/09/69.

Os herdeiros dos réus falecidos, seus filhos FERNANDO DE FARIA PINTO, MÁRCIA HELENA PINTO GADE, RENATO PINTO DA SILVA JÚNIOR, AUGUSTO PINTO DA SILVA NETO, RICARO DE FARIA PINTO e MARIA LUIZA PINTO NOGUEIRA DE ALMEIDA, habilitaram-se no feito (mov. 1, docs. 252 e 253) e alegaram, em síntese, que (mov. 3, doc. 257): (i) o genitor adquiriu o lote de boa-fé, de modo que, embora se trate de bem público do Estado, faz jus ao ressarcimento das benfeitorias realizadas; (ii) a compra decorreu de falsificação praticada no âmbito da administração, pelos servidores Francisco Barbosa Garcia (lotado no Departamento de Terras e Colonização), Erlan de Castro (lotado na Receita Estadual) e Job Carvalho (funcionário chefe do arquivo geral da Secretaria da Fazenda), e pelo terceiro Sebastião Tavares de Moraes, caracterizando *culpa in eligendo* e impondo ao Estado a responsabilidade pelo ato de seus agentes; (iii) até que haja o devido ressarcimento das benfeitorias, têm direito de retenção sobre o imóvel.

Foi determinada a averbação da existência desta ação na matrícula do imóvel objeto do litígio (mov. 3, doc. 262).

O Estado de Goiás juntou os documentos faltantes (mov. 52).

O representante do Ministério Público opinou pela desnecessidade de sua intervenção no feito (mov. 59).

### **1.2. Autos nº 0092388-49.2014.8.09.0051**

Trata-se de *ação de indenização*, proposta por **FERNANDO DE FARIA PINTO, MÁRCIA HELENA PINTO GADE, RENATO PINTO DA SILVA JÚNIOR, AUGUSTO PINTO DA SILVA NETO, RICARO DE FARIA PINTO e MARIA LUIZA PINTO NOGUEIRA DE ALMEIDA**, em face do **ESTADO DE GOIÁS**, todos devidamente qualificados nos autos.

Afirmaram os autores, em suma, que (mov. 3, doc. 01): (i) são filhos de RENATO PINTO DA SILVA e ELCY DE FARIA PINTO, falecidos respectivamente em 25/03/1991 e 24/01/1998; (ii) em 04/06/1968, o genitor comprou de NICANOR GALDINO MANSO o lote de terras nº 21, quadra H-9, situado na Rua 22, Setor Oeste; (iii) a aquisição decorreu de falsificação praticada no âmbito da administração, pelos servidores Francisco Barbosa Garcia (lotado no Departamento de Terras e Colonização), Erlan de Castro (lotado na Receita Estadual) e Job Carvalho (funcionário chefe do arquivo geral da Secretaria da Fazenda), e pelo terceiro Sebastião Tavares de Moraes, caracterizando *culpa in eligendo* e impondo ao Estado a responsabilidade pelo ato de seus agentes; (iv) têm direito à indenização por serem possuidores de boa-fé e com justo título, o que alcança as despesas concernentes à compra do imóvel e às benfeitorias realizadas com a edificação da casa.

Postularam a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos materiais. Juntaram documentos (mov. 3, docs. 02, 03 e 06).

Despacho inicial positivo ao mov. 3, doc. 15.

Devidamente citado (mov. 8), o ESTADO DE GOIÁS ofereceu contestação (mov. 11), suscitando, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva, bem assim impugnando o valor dado à causa. No mérito, sustentou, em resumo, que: (i) a responsabilidade extracontratual objetiva das pessoas jurídicas de direito público está consagrada nos artigos 37, §6º, da Constituição da República, e 43 do Código Civil, os quais guiam no sentido de que o Estado somente será responsável pelos atos que seus agentes praticarem no exercício de suas funções; (ii) o alienante do imóvel, Nicanor Galdino Manso, foi o responsável pela simulação da aquisição do lote perante o Departamento de Terras e Colonização, de modo que não houve ação ou omissão de agente público; (iii) os autores devem demandar o vendedor buscando o ressarcimento por eventuais prejuízos, restando configurado o fato de terceiro, excludente de responsabilidade civil do Estado; (iv) ainda que o alienante não fosse um particular, e o adquirente tivesse comprado o imóvel diretamente do Departamento de Terras e Colonização, os autores não se desincumbiram do ônus de demonstrar que os agentes estatais estavam no exercício de suas funções quando do suposto cometimento da prática delituosa, tampouco comprovaram que o genitor não contribuiu para a ocorrência da falsificação; (v) não foi comprovado o valor do suposto dano material. Pugnou pelo acolhimento da impugnação e da preliminar ou, caso superadas, pela improcedência dos pedidos.

Réplica ao mov. 19.

Instadas as partes a especificarem as provas que pretendiam produzir (mov. 20), ambas pleitearam o julgamento antecipado do mérito (movs. 30 e 31).

Acolhida a impugnação ao valor da causa (mov. 34), os autores alteraram-no para R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) (mov. 44).

Por fim, foi determinada a suspensão do feito para julgamento conjunto com o processo apenso (mov. 106).

A seguir, vieram ambos os autos conclusos para sentença.

É o sucinto relatório. **DECIDO.**

## **2. FUNDAMENTAÇÃO**

Enfatizo, preliminarmente, a desnecessidade de produção de outras provas, razão por que cabível o julgamento antecipado do mérito, na forma do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

### **2.1. Das questões processuais pendentes e Das preliminares**

*Ab initio*, sanando omissão anterior, imperioso analisar uma questão processual pendente e as preliminares aventadas em ambas as demandas.

### 2.1.1. Autos nº 0000545-63.1978.8.09.0051

#### Da habilitação dos herdeiros dos réus Renato Pinto da Silva e Elcy de Faria Pinto

Comprovado o falecimento do segundo e do terceiro réus em 25/03/1991 e 24/01/1998, conforme Certidões de Óbito acostadas ao mov. 3, doc. 201, fls. 07 e 08, era de rigor a suspensão do processo para que fosse providenciada a habilitação dos sucessores, na forma do artigo 313, §2º, inciso II, do Código de Processo Civil.

Uma vez noticiado o encerramento do inventário (mov. 3, doc. 201, fl. 09), do que decorre o desaparecimento automático da figura do espólio e da capacidade de representação conferida ao inventariante, impunha-se a sucessão processual mediante a habilitação de todos os herdeiros, que são legitimados a prosseguir vindicando os direitos dos *de cuius*.

Nesse sentido, há muito entende o C. Superior Tribunal de Justiça:

*RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - ESPÓLIO - REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL - INVENTARIANTE - ENCERRAMENTO DO INVENTÁRIO - HABILITAÇÃO DOS HERDEIROS - REGULARIZAÇÃO - NECESSIDADE - PRINCÍPIOS DA ECONOMIA PROCESSUAL E CELERIDADE - AUSÊNCIA DE PREJUÍZO - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. I - Encerrado o inventário, com a homologação da partilha, esgota-se a legitimidade do espólio, momento em que finda a representação conferida ao inventariante pelo artigo 12, V, do Código de Processo Civil. II - Dessa forma, é necessário que o Juiz possibilite, aos herdeiros, sua habilitação, em prazo razoável, para fins de regularização da substituição processual, por força dos princípios da celeridade e da economia processual. III - *Recurso especial improvido.* (REsp 1162398/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/09/2011, DJe 29/09/2011)*

Desse modo, demonstrada de plano a condição de sucessores, o que torna dispensável a instauração de autos apartados, **HOMOLOGO** a habilitação pleiteada, admitindo a substituição dos falecidos réus RENATO PINTO DA SILVA e ELCY DE FARIA PINTO pelos seus herdeiros FERNANDO DE FARIA PINTO, MÁRCIA HELENA PINTO GADE, RENATO PINTO DA SILVA JÚNIOR, AUGUSTO PINTO DA SILVA NETO, RICARO DE FARIA PINTO e MARIA LUIZA PINTO NOGUEIRA DE ALMEIDA, o que faço com esteio no artigo 692 do Código de Processo Civil.

#### Da inépcia da inicial

O segundo réu arguiu a inépcia da petição inicial, ao argumento de que “*em se tratando de trama urdida pelos prepostos do autor, consoante está bem evidenciado no contexto da documentação apresentada, não pode o Estado tirar proveito da própria torpeza, tendo em vista que a falsidade documental foi engendrada pelo próprio autor, já que ao Estado é indeclinável a responsabilidade civil pelos atos de seus funcionários*”.

Ocorre que se infere, da peça exordial, que o Estado de Goiás deduziu de forma clara e suficiente a causa de pedir, pois trouxe os fatos e fundamentos jurídicos que embasam os pedidos de nulidade dos títulos relativos à compra e venda e de cancelamento das inscrições imobiliárias correspondentes.

Nessa linha, ainda que prospere a tese de que o Estado tem culpa pelo evento danoso, tal fato não dá azo à extinção do feito sem julgamento de mérito, mas à improcedência do pedido.

Assim, não tendo havido qualquer prejuízo e/ou dificuldade para o exercício da ampla defesa, é de ser reconhecida a aptidão da peça exordial para os fins colimados, pois contém pedido e causa de pedir, da narração dos fatos decorre logicamente a conclusão, e os pedidos são determinados e não são incompatíveis entre si (artigo 330, §1º, do Código de Processo Civil, *a contrario sensu*).

Rejeito, pois, a preliminar.

#### Da carência de ação

O segundo réu levantou, ainda, a carência de ação, novamente por entender que a responsabilidade pelos negócios jurídicos é do Estado.

Não lhe assiste razão.

A uma porque as partes são legítimas, figurando no polo ativo o Estado de Goiás, titular do bem público objeto da lide, e os particulares que adquiriram o bem através de suposta simulação.

A duas pois o interesse de agir, caracterizado pela necessidade e utilidade da atividade jurisdicional invocada, e pela adequação do procedimento escolhido pelo postulante para deduzir o seu pedido, está presente. Isso porque o pleito formulado pelo Estado, com base em negócio jurídico reputado fraudulento, e a objeção manifestada pelos réus, demonstram, em tese, a necessidade e a utilidade do processo, estando o procedimento adequado à pretensão.

A três considerando que a possibilidade jurídica do pedido não mais consta como uma das condições da ação no Novo Código de Processo Civil (artigo 485, inciso VI), remanescendo apenas a legitimidade e o interesse processual. Ao haver sido retirada do rol de requisitos essenciais para o regular trâmite processual, a possibilidade jurídica do pedido passou a ser elemento pertinente ao mérito, ocasionando, quando inexistente, a improcedência do pedido, seja liminarmente (artigo 332) ou antecipadamente (artigo 355), e não a sua inadmissibilidade.

A propósito, é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

*TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. RESCISÓRIA. PRESCRIÇÃO. IMPOSTO DE RENDA. CINCO MAIS CINCO. MATÉRIA NÃO TANGENCIADA PELO ACÓRDÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RESCINDENDO. RESCISÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE. 1. A rescisória por violação de direito federal exige que a tese prestigiada no acórdão seja atacada de forma direta e específica. 2. Hipótese em que a*

*rescisória, fundada em alegação de violação de literal dispositivo de lei, refere-se à questão diversa daquela que foi apreciada pelo acórdão rescindendo. Caso de absoluta assimetria entre o que julgou a Corte e o que alega o autor como causa de rescisão. É inviável pretender rescindir o que não declarou o acórdão, o que nele não se contém. 3. **No regime do CPC de 2015, em que as condições da ação não mais configuram categoria processual autônoma, diversa dos pressupostos processuais e do mérito, a possibilidade jurídica do pedido deixou de ser questão relativa à admissibilidade e passou a ser mérito. Afirma a Exposição de motivos do Anteprojeto do Novo CPC que "a sentença que, à luz da lei revogada seria de carência da ação, à luz do Novo CPC é de improcedência e resolve definitivamente a controvérsia".** 4. Nos termos do parágrafo único do art. 974 do CPC, a conversão em multa do depósito do art. 488, II, do CPC/1973 (atual 968, II) pressupõe ser a rescisória julgada improcedente ou inadmissível por unanimidade, razão pela qual a decisão quanto ao destino do depósito somente poderá ser tomada após a conclusão do julgamento. Ação rescisória julgada improcedente. (AR 3.667/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 27/04/2016, DJe 23/05/2016)*

Desacolho a tese de carência de ação.

#### Da ilegitimidade passiva do réu Nicanor Galdino Manso

O primeiro réu arguiu sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que “*é inocente, nada tendo, pois, a haver com a espúria e criminoso manobra urdida pelos prepostos do autor*”.

Nos termos do artigo 17 do Código de Processo Civil, “*Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade*”.

No que toca às condições de ação, aplica-se a denominada *Teoria da Asserção*, por meio da qual o interesse processual e a legitimidade são apreciados apenas de acordo com as assertivas esposadas pelo demandante na petição inicial, devendo o juiz analisar preliminarmente a causa, como se admitisse os apontamentos da parte autora como verdadeiros, sem adentrar ao mérito.

Nesse sentido, é a posição da C. Corte Superior:

*RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE "ASSÉDIO SEXUAL" SOFRIDO NO INTERIOR DE COMPOSIÇÃO DO METRÔ. ALEGADA RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA DA TRANSPORTADORA. INTERESSE DE AGIR E LEGITIMIDADE AD CAUSAM. EXISTÊNCIA. TEORIA DA ASSERÇÃO. 1. A manifesta ilegitimidade ad causam e a falta de interesse processual do autor caracterizam vícios da petição inicial que, uma vez detectados pelo magistrado antes da citação do réu, devem ensejar o indeferimento da exordial e, conseqüentemente, a extinção do processo sem resolução do mérito (artigos 267, incisos I e VI, 295, incisos II e III, do CPC de 1973; 330 e 485 do CPC de 2015). 2. **No âmbito do STJ, prevalece a chamada teoria da asserção ou da prospettazione (em contraposição à teoria da apresentação ou da exposição). Sob essa ótica, o exame da legitimidade ad causam e do interesse processual deve ser realizado in statu assertionis, ou seja, à luz das afirmações do autor constantes na petição inicial, sem qualquer inferência sobre a veracidade das alegações ou a probabilidade de êxito da pretensão deduzida.** (...) 9. Recurso especial provido para, cassando a sentença e o acórdão, determinar o retorno dos autos ao juízo de primeiro grau, a fim de que seja dado prosseguimento à demanda, como for de direito. (REsp 1678681/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/12/2017, DJe 06/02/2018)*

Assim sendo, a legitimidade de parte deve ser analisada sob o enfoque do direito processual, levando-se em consideração, pela narrativa constante da petição inicial, a existência, ao menos em tese, do direito de um (autor) violado por

ato de outro (réu).

Segundo a doutrina, *“a legitimidade passiva advém-lhe da circunstância de estar situada como obrigada, ou seja, no pólo passivo da obrigação de direito material que se pretende fazer valer em juízo, ou como integrante da relação jurídica a ser desconstituída ou declarada ou, ainda, como titular do direito a ser declarado inexistente. Em suma, decorre de uma situação criada no processo com a apresentação do pedido do autor, onde um conflito de interesses é suscitado e aí adquire consistência jurídico-processual, mesmo que inexistente o direito nele questionado”* (Donaldo Armelin, Legitimidade para Agir no Direito Processual Civil Brasileiro, n. 87, Editora Revista dos Tribunais, p. 102).

Na espécie, verifica-se que restou demonstrada a existência de um vínculo subjetivo entre a pretensão do Estado de Goiás e os réus, adquirentes do bem público objeto do litígio.

Não importa, na análise das condições da ação, se o pedido é procedente ou não, e se são verdadeiros ou não os fatos e fundamentos jurídicos deduzidos, o que resultará no julgamento do mérito.

Reconhecida a legitimidade de parte, rechaço a preliminar.

#### 2.1.2. Autos nº 0092388-49.2014.8.09.0051

##### Da impugnação ao valor da causa

A impugnação foi acolhida na decisão de mov. 34, e os autores já retificaram o valor dado à causa (mov. 44), com o conseqüente pagamento das custas iniciais devidas (mov. 94).

##### Da ilegitimidade passiva

O Estado de Goiás entende ser ilegítimo para figurar no polo passivo da demanda indenizatória, sob o fundamento de que *“o adquirente pode/deve buscar ressarcimento por eventuais prejuízos decorrentes da perda da coisa, junto ao alienante e não junto ao verdadeiro proprietário do bem”*.

De fato, poder-se-ia cogitar a ilegitimidade do real proprietário, uma vez que o artigo 447 do Código Civil é claro ao dispor que *“Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção”*.

Porém, a hipótese em tela é *sui generis*, à medida que se trata de negócio jurídico simulado que, em tese, foi engendrado por servidores públicos em conluio com particulares, o que poderia atrair a responsabilidade do Estado, na forma do artigo 37, §6º, do Código de Processo Civil.

Mais uma vez, é o escólio da doutrina:

*“A legitimidade, no dizer de Alfredo Buzaid é a pertinência subjetiva da ação, isto é, a regularidade do poder de demandar de determinada pessoa sobre determinado objeto. A cada um de nós não é permitido propor ações sobre todas as lides que ocorrem no mundo. Em regra,*



somente podem demandar aqueles que forem sujeitos da relação jurídica de direito material trazida a juízo. Cada um deve propor as ações relativas aos seus direitos. (...) A legitimação, para ser regular, deve verificar-se no polo ativo e no polo passivo da relação processual. O autor deve estar legitimado para agir em relação ao objeto da demanda e deve propô-la contra o outro polo da relação jurídica discutida, ou seja, **o réu deve ser aquele que, por força da ordem jurídica material, deve, adequadamente, suportar as consequências da demanda**". (Vicente Greco Filho, Direito Processual Civil Brasileiro, 14ª edição, Editora Saraiva, p.77)

Como já esposado em tópico anterior, restou validada a existência de vínculo subjetivo entre a pretensão dos autores e o Estado, de sorte que não interessa, neste momento, se prospera ou não a tese de que o ente público deve responder pelo ato de seus agentes, o que será apreciado no mérito.

Logo, rejeito a preliminar.

## **2.2. Do mérito**

Diante da ausência de outras preliminares ou prejudiciais a serem decididas, tampouco de questões processuais a serem sanadas, estando satisfeitos os pressupostos processuais e as condições da ação, passo ao julgamento do *meritum causae* de ambas as demandas.

O cerne da questão é o bem público que, mediante Título de Domínio reputado falso, foi transferido ao primeiro e, depois, aos segundo e terceiro réus.

Nesse contexto, se procedente o pleito estatal de retomada da titularidade do imóvel (autos nº 0000545-63.1978.8.09.0051), será necessário apreciar se os herdeiros fazem jus à indenização pelas benfeitorias realizadas pelos genitores (autos nº 0092388-49.2014.8.09.0051), porém, caso contrário, haverá perda do objeto da segunda pretensão.

Assim, presente a prejudicialidade entre as causas, faz-se mister analisar, em primeiro lugar, o pedido formulado pelo Estado de Goiás.

### **2.2.1. Autos nº 0000545-63.1978.8.09.0051**

É incontestável que, em 29/09/1958, NICANOR GALDINO MANSO (primeiro réu) adquiriu o lote de terras nº 21, quadra H-9, situado na Rua 22, Setor Oeste, nesta Capital, mediante *Título de Domínio de Terrenos para Construção em Goiânia*, expedido pelo Departamento de Terras e Colonização, da Secretaria de Estado da Agricultura, Indústria e Comércio, em que figurou como alienante o Estado de Goiás (mov. 3, doc. 49).

Igualmente indiscutível é o fato de que, 04/06/1968, o lote de terras foi vendido a RENATO PINTO DA SILVA (segundo réu), casado com ELCY DE FARIA PINTO (terceira ré), conforme Certidão de mov. 3, doc. 02, fl. 31.

Em que pese tenha sido deferida, em despacho datado do ano de 1974 (mov. 3, doc. 39), a realização de perícia para perquirir a autenticidade do *Título de Domínio* – o que acabou por ensejar o retardamento do processo por quase vinte

anos, sem que tenha sido produzida –, é absolutamente incontroversa nos autos a sua emissão fraudulenta, sendo despicenda a prova técnica.

Com efeito, a qualidade de bem público e a falsidade do documento foram atestadas pelo Departamento de Terrenos Urbanos, por meio de certidão exarada em 04/08/1970, cujo teor foi o seguinte (mov. 3, doc. 02, fl. 02):

O Departamento de Terrenos Urbanos CERTIFICA, para os devidos fins, que revendo os Livros "Tombo" de Registro de Títulos de Domínio Estadual, constatou que o lote de terras nº 21, da quadra H-9, Rua 22, Setor Oeste de Goiânia, é de exclusiva propriedade do Estado de Goiás.

CERTIFICA também, que revendo todos os seus arquivos concernentes ao controle e segurança de documentos referentes à alienação lotes urbanos desta Capital, não haver alienado qualquer lote de terras como também expedido Título de Domínio em nome do Sr. NICANOR GALDINO MANSO e especialmente do lote acima citado.

CERTIFICA ainda, que pelo apurado no Inquérito Administrativo aberto pela SVOP para verificar as falsificações de Títulos de Domínio que recaem sobre terrenos do Estado ou por êle vendidos, constatou-se que o Título de Domínio que favorece a NICANOR GALDINO MANSO é realmente falso.

A circunstância foi confirmada pelos três réus nas contestações apresentadas. De um lado, RENATO e ELCY expuseram que houve uma *“trama urdida dentro do Departamento de Lotes Urbanos, ressaltando, a documentação oferecida, em seu contexto, que a iniciativa da alienação do terreno em apreço pela forma que foi celebrada coube à iniciativa do preposto Francisco Barbosa Garcia, Fiscal Arrecadador”* e salientaram que o segundo réu é *“terceiro de boa-fé e nada tem a ver com as falcatruas administrativas do Estado acionante”* (mov. 3, doc. 06). De outro lado, NICANOR manifestou que *“é inocente, nada tendo, pois, a haver com a espúria e criminoso manobra urdida pelos prepostos do autor, coadjuvados por outros elementos inescrupulosos que, dentro e fora do Departamento de Terras e Colonização, preparavam a documentação necessária e falsificavam as assinaturas dos responsáveis pela expedição dos títulos”* (mov. 3, doc. 35).

A prática ilícita, imputada a servidores e particulares, foi confirmada por eles em declarações prestadas junto à Polícia Federal e ao Departamento de Lotes Urbanos da Secretaria de Viação e Obras Públicas.

O servidor Francisco Barbosa Garcia relatou que (mov. 3, doc. 201, fls. 32 a 37): *“o declarante, SEBASTIÃO TAVARES DE MORAIS e ERLAN DE CASTRO aproveitaram a ideia de MARDÔNIO DE FARIA CASTRO e começaram a preencher Títulos falsos de Domínio; (...) o declarante, SEBASTIÃO TAVARES DE MORAIS e ERLAN DE CASTRO na posse dos impressos confeccionaram todos os títulos que aparecem em nome de NICANOR GALDINO MANSO, LAMENAI MAIA DE LIMA e do próprio SEBASTIÃO TAVARES DE MORAIS (...) o declarante esclarece que outros Títulos de Domínio aparecerem que não sejam em nomes de NICANOR GALDINO MANSO, LAMENAI MAIA DE LIMA e*

*SEBASTIÃO TAVARES DE MORAIS e forem falsos, esta autoria deverá pertencer a outro grupo ou pessoa que haja no setor de falsificações de lotes, pois, não é segredo para ninguém desta Capital de que sempre houve irregularidades nesse setor de lotes de Goiânia".*

Por sua vez, o servidor Erelan de Castro narrou que (mov. 3, doc. 201, fls. 22 a 30): *"o declarante, SEBASTIÃO TAVARES DE MORAES e FRANCISCO BARBOSA GARCIA tentaram imitar a assinatura do senhor JOSÉ FERNANDES PEIXOTO, porém, nenhuma coincidia, quando então SEBASTIÃO TAVARES DE MORAES disse que não havia necessidade de muita semelhança de assinatura, pois ele tinha plena certeza que no Cartório não haveria problemas, dada a desorganização existente nos Cartórios desta Capital (...) o declarante se recorda que os primeiros títulos a serem preenchidos por SEBASTIÃO TAVARES DE MORAES e por FRANCISCO BARBOSA GARCIA, saíram em nome de NICANOR GALDINO MANSO, tio da mulher de SEBASTIÃO TAVARES DE MORAES (...) posteriormente o declarante, SEBASTIÃO TAVARES DE MORAES e FRANCISCO BARBOSA GARCIA falsificaram títulos de domínio, todos em nome de LAMENAI MAIA DE LIMA (...) em virtude de existirem dúvidas quanto à legitimidade dos títulos de domínio expedidos, SEBASTIÃO TAVARES DE MORAES disse para o declarante que havia conseguido no Arquivo Geral da Secretaria da Fazenda, talões arquivados, porém, com algumas folhas em branco para serem preenchidas em nomes de LAMENAI MAIA DE LIMA, NICANOR GALDINO MANSO e dele SEBASTIÃO TAVARES DE MORAES, como tendo sido pagas as prestações referentes aos lotes falsificados; (...) o declarante assume toda a responsabilidade com referência a falsificação das assinaturas do senhor JOSÉ FERNANDES PEIXOTO e da escriturária LINDOMAR MONTEIRO DE DEUS, bem assim, dos lotes que saíram em nomes de NICANOR GALDINO MANSO, LAMENAI MAIA DE LIMA e SEBASTIÃO TAVARES DE MORAES".*

Por sim, Sebastião Tavares de Morais discorreu que (mov. 3, doc. 201, fls. 10 a 21): *"o declarante no mês de abril de 1968 foi convidado por FRANCISCO BARBOSA GARCIA e ERLAN DE CASTRO para que agissem de outra maneira com referência ao negócio de lotes urbanos nesta Capital, em seguida fez a seguinte explicação: FRANCISCO BARBOSA GARCIA seria o encarregado de fornecer para o declarante e para ERLAN DE CASTRO uma relação de lotes pertencentes ao Estado de Goiás, bem como Certidões Negativas dos lotes e ainda impressos em branco que seriam preenchidos posteriormente, ora no apartamento de ERLAN DE CASTRO ora no escritório de propriedade do declarante (...) o declarante esclarece nesta oportunidade que os lotes que foram registrados em seu nome, no de LAMENAI MALA DE LIMA e de NICANOR GALDINO MANSO são os constantes das relações fornecidas por FRANCISCO BARBOSA GARCIA (...) o declarante esclarece que o encarregado de falsificar o nome do Diretor do Departamento de Terras e Colonização do Estado de Goiás foi o comparsa ERLAN DE CASTRO (...) quanto ao registro dos Títulos de Domínio, falsos, foram feitos pelo declarante, por FRANCISCO BARBOSA GARCIA e por ERLAN DE CASTRO (...) todos os lotes com os Títulos falsos foram registrados no Cartório da Primeira Circunscrição do Registro Geral de Imóveis desta Capital (...) para conseguir tal documento de quitação para com o Estado de Goiás o declarante se dirigiu ao senhor JOB CARVALHO, Chefe do Arquivo Geral do Estado e lhe propôs o preenchimento de talões constando o pagamento das*

*prestações e em seguida lhe fosse fornecida uma Certidão relativa ao pagamento das ditas prestações (...) o senhor JOB CARVALHO aceitou a proposta feita pelo declarante, mediante o pagamento de NCr\$600,00 (seiscentos cruzeiros novos) por cada lote que constasse da Certidão fornecida por ele".*

Como se vê, as provas carreadas aos autos pelo Estado de Goiás – as quais, à ausência de impugnação específica, presumem-se verdadeiras (artigo 341, *caput*, do Código de Processo Civil) – evidenciam, de forma estreme de dúvidas, que o *Título de Domínio*, que desencadeou os contratos entabulados pelos réus, é eivado de falsidade.

Partindo dessa premissa, dispõe o artigo 2.035 do Código Civil:

*Art. 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução.*

*Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.*

*In casu*, o *Título de Domínio* foi firmado em 29/09/1958, isto é, na vigência do Código Civil de 1916, cujo artigo 102 assim prescrevia:

*Art. 102. Haverá simulação nos atos jurídicos em geral:*

*I. Quando aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas das a quem realmente se conferem, ou transmitem.*

*II. Quando contiverem declaração, confissão, condição, ou cláusula não verdadeira.*

*III. Quando os instrumentos particulares forem antedatados, ou posdatados.*

Da exegese do dispositivo, infere-se que o referido título foi produzido em simulação, com a finalidade de obtenção de vantagem econômica, constando em seu corpo que o Diretor Geral do Departamento de Terras e Colonização, cuja assinatura falsa foi aposta ao final do documento, “*em nome do Governo do Estado, transferia ao adquirente todo o domínio, jus, posse e ação sobre o lote ora vendido, situado no patrimônio adquirido pelo Estado*” (mov. 3, doc. 49).

Considerando que a conduta ilícita produz efeitos até os dias de hoje, deve ser aplicado o Código Civil atual, que prevê, em seu artigo 169, que “*O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo*”.

Ademais, além da subsunção à lei civilista, a hipótese em testilha deve ser apreciada sob o influxo das normas do Direito Administrativo, posto que se trata de ato negocial promovido na esfera público-administrativa.

Em assim sendo, a disputa sobre o lote de terras deve ser analisada sob o prisma da imprescritibilidade dos bens públicos, pela qual o decurso do tempo não assegura ao possuidor a propriedade do imóvel, tal qual ocorreria caso se tratasse

de contenda entre particulares. É que o interesse público deve prevalecer sobre o interesse privado, afastando-se a noção de segurança jurídica pelo transcurso temporal em prol da prevalência do direito coletivo na disposição social do bem.

Repise-se que a imprescritibilidade dos bens públicos passou a ter vigência com o Código Civil de 1916, o que foi reforçado com a edição do Enunciado de Súmula nº 340 do E. Supremo Tribunal Federal, segundo o qual “*Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião*”.

Como corolário lógico da imprescritibilidade e da inalienabilidade dos bens públicos, é de se considerar nula a transmissão originária da titularidade do imóvel controvertido, que foi levada a efeito através do *Título de Domínio de Terrenos para Construção em Goiânia*, em razão do objeto impossível, na forma do artigo 145, inciso II, do Código Civil de 1916, replicado no artigo 166, inciso II, do Código Civil de 2002.

Sobre o tema, é o entendimento sedimentado do C. Superior Tribunal de Justiça:

*AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 777.061 - RJ (2015/0224849-1) (...) "APELAÇÃO CIVIL. AÇÕES CONEXAS. USUCAPIÃO. REIVINDICATÓRIA. SENTENÇA CONJUNTA DE PROCEDÊNCIA PARA, ATENDENDO O PEDIDO REIVINDICATÓRIO DETERMINAR A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL EM QUESTÃO. 1- ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL EM LEILÃO NO ANO DE 1988, PELO AUTOR DA AÇÃO DE USUCAPIÃO COM PLENA CIÊNCIA DOS LITÍGIOS QUE OBSTACULIZAVAM O REGISTRO DA PROPRIEDADE, INCLUSIVE ALIENAÇÃO ANTERIOR DATADA DE 1986. 2- **VENDAS REALIZADAS EM 21/10/1977 E EM 23/01/1986, DESCONSTITUIDAS ATRAVÉS DE SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO ANULATÓRIA, PORQUE REALIZADA ATRAVÉS DE ESCRITURA FALSA.** 3- ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR DA AÇÃO DE USUCAPIÃO REALIZADA POR DÍVIDAS TRABALHISTAS DA FÁBRICA PERTENCENTE AO PRIMEIRO ADQUIRENTE DA ESCRITURA DECLARADA FRAUDULENTE. RECONHECIMENTO DA NULIDADE DA ARREMATAÇÃO. 4- **QUESTÃO JÁ DISCUTIDA EM ACÓRDÃO COM O TRÂNSITO EM JULGADO, PELA AUSÊNCIA DE DIREITO DOS AUTORES DA AÇÃO DE USUCAPIÃO.** 5- INGRESSO DO AUTOR COMO ASSISTENTE NOS AUTOS DA AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO E CANCELAMENTO DOS RESPECTIVOS REGISTROS DE COMPRA E VENDA, AJUIZADA EM 1988 QUE TRAMITOU PERANTE A 6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA, ASSIM COMO SUAS PRÓPRIAS DECLARAÇÕES DE NÃO CONSEGUIU REGISTRAR O BEM, DIANTE DE ORDEM OBSTATIVA DA 10ª VARA DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES, DÃO CONTA DA FALTA DE BOA-FÉ, REQUISITO ESSENCIAL PARA O RECONHECIMENTO DO USUCAPIÃO. 6- INDUBITÁVEL A NULIDADE DO TÍTULO DE PROPRIEDADE DOS AUTORES DA AÇÃO DE USUCAPIÃO. FORÇOSO RECONHECER AUSÊNCIA DE POSSE MANSA E PACÍFICA DO IMÓVEL EM QUESTÃO. 7- VASTA PROVA DOCUMENTAL NO SENTIDO DE QUE A UERJ É TITULAR DO DOMÍNIO DO ALUDIDO IMÓVEL, PODENDO-SE VERIFICAR QUE O BEM FOI ADQUIRIDO POR CARTA DE ADJUDICAÇÃO DOS BENS DEIXADOS POR SUCESSÃO DE NATHALIE SAAR, EXPEDIDA EM 1999, TENDO A SENTENÇA TRANSITADO EM JULGADO. 8- **IMÓVEL EM DISCUSSÃO É BEM PÚBLICO, DOTADOS DE IMPRESCRITIBILIDADE COMO CONSEQUÊNCIA LÓGICA DE SUA INALIENABILIDADE ORIGINÁRIA, E NÃO ESTÃO SUJEITOS À TRANSMISSÃO DE TITULARIDADE, SOB NENHUM PRETEXTO, ENQUANTO GUARDAREM ESSA CONDIÇÃO.** 9- **QUESTÃO PACIFICADA PELA CONSTITUIÇÃO FEDERAL EM SEU ART. 183, § 3 E ART. 102 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 E PELA SÚMULA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, NO ENUNCIADO Nº 340: "DESDE A VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL, OS BENS DOMINICAIS, COMO OS DEMAIS BENS PÚBLICOS, NÃO PODEM SER ADQUIRIDOS POR USUCAPIÃO."** 10- AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS IMPRESCINDÍVEIS PARA QUE SE AVENTE A POSSIBILIDADE DE PAGAMENTO DE ALUGUEIS POR PARTE DOS RÉUS NA AÇÃO REIVINDICATÓRIA. A SIMPLES OCUPAÇÃO DO IMÓVEL NÃO GERA A POSSIBILIDADE DE PAGAMENTO POR EVENTUAIS DANOS, SEM QUE HAJA MOTIVAÇÃO PARA TANTO. POSSUIDORES SE MANTIVERAM NO IMÓVEL POR LONGO TEMPO SEM QUE A UERJ TENHA DEMONSTRADO A INTERVENÇÃO NA REFERIDA POSSE ATÉ A INTERPOSIÇÃO DA AÇÃO REIVINDICATÓRIA. 11- SENTENÇA QUE SE MANTÉM. DESPROVIMENTO DOS*

*RECURSOS." (...) Cinge-se a controvérsia a respeito dos requisitos da usucapião extraordinária. De fato, o reconhecimento da referida prescrição aquisitiva exige, nos termos do art. 1.238 do CC, a comprovação dos seguintes requisitos: (i) a posse contínua e incontestada (ii) animus domini; (iii) prazo de 15 anos, reduzível para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. O eg. Tribunal de origem, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, bem como mediante análise soberana do contexto fático-probatório dos autos, concluiu pela ausência dos requisitos da usucapião. (...) Neste compasso é indubitável a nulidade do título de propriedade dos autores da ação de usucapião. (...) Neste contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido para aferir se a parte atendeu os requisitos para a declaração da prescrição aquisitiva demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório. (...) (STJ - AREsp: 777061 RJ 2015/0224849-1, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 02/06/2020)*

E também o E. Tribunal de Justiça deste Estado:

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. PERMUTA DE BENS ENTRE IRMÃS. CIRCUNSTÂNCIA DE FRAGILIDADE FÍSICA E EMOCIONAL. DOLO CONFIGURADO. **BEM PÚBLICO. OBJETO IMPOSSÍVEL.** 1 - Não há que se falar em prescrição, eis que consoante artigo 169, do Código Civil "O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso de tempo". 2 - Restando suficientemente comprovado nos autos que a permuta dos imóveis objeto da demanda foi celebrado com vício de consentimento, por meio de dolo da Requerida/Apelante, resultando em elevado prejuízo à Autora/Apelada, **diante da impossibilidade de regularização dominial do imóvel que lhe seria passado, por se tratar-se de bem público, impõe-se o reconhecimento da nulidade do negócio.** APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (TJ-GO - AC: 196762020118090034 COCALZINHO DE GOIAS, Relator: DR(A). DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE, Data de Julgamento: 19/11/2015, 5A CAMARA CIVEL, Data de Publicação: DJ 1924 de 04/12/2015)*

Portanto, impõe-se o acolhimento da pretensão do Estado de Goiás, declarando-se a nulidade do título dominial e do título translativo firmado entre os réus, com o cancelamento das transcrições deles decorrentes, sob os números 76.372 e 77.475, de 05/04/1968 e 04/06/1968, registradas no livro 3-AZ, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, e quaisquer outras posteriores dentro da cadeia de titularidade do imóvel.

Diante dessa conclusão, é imperioso perscrutar a viabilidade da pretensão indenizatória formulada na demanda apenas.

### **2.2.2. Autos nº 0092388-49.2014.8.09.0051**

O Código Civil de 1916, adotando predominantemente a Teoria Objetiva de Ihering, conceituava possuidor, em seu artigo 485, como "todo aquele, que tem de fato o exercício, pleno, ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade". O Código Civil atual, no artigo 1.196, ainda filiado à mesma Teoria, enuncia que "Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade".

Como se nota, em ambos os diplomas, para se ter posse basta o exercício de um dos atributos do domínio, sendo possuidor quem, em seu próprio nome, exterioriza alguma das faculdades da propriedade, seja ele proprietário ou não.

Dito isso, adentrando à seara dos bens públicos – caso dos autos –, o C. Superior Tribunal de Justiça possui o entendimento remansoso de que não se pode falar em posse do particular, mas em mera detenção. É que, ao contrário da posse, que é legalmente protegida, a detenção é a posse desqualificada pelo sistema jurídico vigente, não podendo o detentor manejar interditos possessórios, nem alcançar a propriedade pela usucapião.

Acerca da questão, é o escólio da doutrina:

*“Posse e detenção não se distinguem pela existência, naquela, de um animus específico, seja o animus rem sibi habendi, seja o animus domini. Ambas, pelo contrário, se constituem dos mesmos elementos: o corpus (que é o elemento exterior) e o animus (a affectio tenendi, que é o elemento interior). Esses elementos, porém, não podem existir um sem o outro, ligados que estão intimamente como a palavra e o pensamento. O que, em verdade, distingue a posse da detenção é um outro elemento externo, e, portanto, objetivo, que se traduz no dispositivo legal que, com referência a certas relações que preenchem os requisitos da posse, retia delas os efeitos possessórios. E, por ser objetivo o elemento distintivo delas (o fator negativo representado pela disposição de lei), à sua teoria enominou Ihering teoria objetiva. Detenção, pois, para Ihering, é uma posse degradada”.* (Alves, José Carlos Moreira. Posse, II, 1. tomo: estudo dogmático. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 60)

À vista disso, e considerando que o artigo 1.219 do Código Civil, ao tratar sobre a possibilidade de indenização por benfeitorias, traz como pressuposto a existência da posse (*“O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levanta-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis”*), a jurisprudência da C. Corte Superior se firmou no sentido de que não há falar em indenização por benfeitorias realizadas em bem públicos, sobre os quais recai mera detenção do particular.

À guisa de exemplo:

*ADMINISTRATIVO. OCUPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA POR PARTICULARES. JARDIM BOTÂNICO DO RIO DE JANEIRO. MERA DETENÇÃO. CONSTRUÇÃO. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. 1. A ocupação de área pública, sem autorização expressa e legítima do titular do domínio, é mera detenção, que não gera os direitos, entre eles o de retenção, garantidos ao possuidor de boa-fé pelo Código Civil. Precedentes do STJ. 2. **“Posse é o direito reconhecido a quem se comporta como proprietário. Posse e propriedade, portanto, são institutos que caminham juntos, não havendo de se reconhecer a posse a quem, por proibição legal, não possa ser proprietário ou não possa gozar de qualquer dos poderes inerentes à propriedade. A ocupação de área pública, quando irregular, não pode ser reconhecida como posse, mas como mera detenção. Se o direito de retenção ou de indenização pelas acessões realizadas depende da configuração da posse, não se pode, ante a consideração da inexistência desta, admitir o surgimento daqueles direitos, do que resulta na inexistência do dever de se indenizar as benfeitorias úteis e necessárias”** (REsp 863.939/RJ, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 24.11.2008). 3. **“Configurada a ocupação indevida de bem público, não há falar em posse, mas em mera detenção, de natureza precária, o que afasta o direito de retenção por benfeitorias”** (REsp 699374/DF, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, DJ 18.6.2007). 4. *“A ocupação de bem público não passa de simples detenção, caso em que se afigura inadmissível o pleito de proteção possessória contra o órgão público. Não induzem posse os atos de mera tolerância (art. 497 do Código Civil/1916)”* (REsp 489.732/DF, Rel. Min. Barros Monteiro, Quarta Turma, DJ 13.6.2005). 5. *“Tem-se como clandestina a construção, a qual está inteiramente em logradouro público, além do fato de que a sua demolição não vai trazer nenhum benefício direto ou indireto para o Município que caracterize eventual enriquecimento, muito pelo contrário, já que se está em discussão é a desocupação de imóvel público de uso comum que, por tal natureza, além de inalienável, interessa a toda coletividade”* (REsp 245.758/PE, Rel. Min. José Delgado, Primeira Turma, DJ 15.5.2000). 6. Recurso Especial provido. (REsp*

900.159/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/09/2009, DJe 27/02/2012)

Assim, ao menos *prima facie*, a tese autoral realmente parece dissonante do entendimento adotado pelos Tribunais.

Todavia, insta destacar o seguinte trecho da ementa: “*A ocupação de área pública, quando irregular, não pode ser reconhecida como posse, mas como mera detenção*”. É justamente nesta expressão, “*quando irregular*”, que se vê que a hipótese concreta comporta *distinguishing*.

Explico.

É incontroverso que o lote de terras foi adquirido pelos genitores dos autores, através de instrumento entabulado com o alienante Nicanor Galdino Manso, sem autorização legítima do titular do domínio, o Estado de Goiás, uma vez que a aquisição originária derivou de documento reconhecidamente falso.

Embora não caiba nesta demanda discutir sobre o conhecimento do vendedor sobre a ilicitude do título dominial, o fato é que não há quaisquer indícios de que o comprador tenha firmado o contrato de má-fé.

Sendo assim, aplica-se a presunção de boa-fé, que “*é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova*” (STJ, REsp 956.943/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Rel. p/ Acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, CORTE ESPECIAL, julgado em 20/08/2014, DJe 01/12/2014).

Outrossim, não se escusa que, na esteira da jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, cabe ao comprador do imóvel coletar as certidões fiscais, de propriedade e de ônus reais, a fim de tomar as cautelas para a segurança jurídica de sua aquisição, na forma da Lei nº 7.433/85.

Ocorre que, na espécie, não é razoável impor ao segundo réu o ônus de ter averiguado a autenticidade do *Título de Domínio de Terrenos para Construção em Goiânia*, no qual foi aposta a assinatura do então Diretor Geral do Departamento de Terras e Colonização, e que foi regularmente registrado por Nicanor Galdino Manso no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição (mov. 3, doc. 49).

Ora, ainda que o comprador fosse deveras diligente, e tomasse todas as cautelas necessárias, não é crível que tivesse que cogitar a falsidade do título originário, valendo sublinhar que o negócio jurídico foi celebrado no ano de 1968, quando a obtenção de informações não era ágil e acessível como nos dias atuais, em que a divulgação e o compartilhamento da dados são atividades simples e corriqueiras.

Por tudo isso é que não se pode afirmar que a ocupação do lote de terras é irregular, o que justificaria a impossibilidade de indenização das benfeitorias, nos termos do julgado supracolacionado. Não há se reputar irregular a



detenção alicerçada por documento público, cujo reconhecimento da falsidade demandou dilação probatória no âmbito da própria administração.

Nessa toada, aplica-se aos autores, filhos dos adquirentes, o instituto da evicção, conceituado pela doutrina como “*a perda da coisa diante de uma decisão judicial ou de um ato administrativo que a atribui a um terceiro*” (In Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie, Flávio Tartuce, Editora Método, 5 ed., p. 220) , e está prevista nos artigos 447 a 457 do atual Código Civil (aplicável, frise-se, porque os efeitos do negócio jurídico fraudulento permanecem produzindo efeitos após a sua vigência).

Conquanto o alienante responda pela evicção, na linha do artigo 447, porque é ele quem transferiu a coisa viciada de forma onerosa, o presente caso é novamente *sui generis*, posto que o evictor (o Estado de Goiás), tem culpa pela ocorrência da evicção.

Com efeito, o próprio ente público juntou cópias, na ação de nulidade apensa, dos depoimentos dos funcionários públicos Francisco Barbosa Garcia e Erlan de Castro, então lotados no Departamento de Terras e Colonização e na Receita Estadual, em que expressamente confessaram a participação no conluio fraudulento, conforme depoimentos transcritos alhures.

É o suficiente para atrair a incidência do artigo 37, §6º, da Constituição da República, segundo o qual “*As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa*”.

A responsabilidade objetiva do Estado – vigente no ordenamento jurídico desde a Constituição Federal de 1946 – fundada na Teoria do Risco Administrativo, respalda-se na justiça social, atenuando as dificuldades e impedimentos que o indivíduo teria que suportar quando prejudicado por condutas de agentes estatais. Depende, para sua caracterização, de três pressupostos, quais sejam, o fato administrativo, o dano experimentado e o nexa causal.

O fato administrativo consubstancia-se em qualquer forma de conduta, comissiva ou omissiva, legítima ou ilegítima, singular ou coletiva, que possa ser atribuída ao Poder Público.

Sobre o assunto, ensina José dos Santos Carvalho Filho:

*“Dispõe o art. 37, §6º, da CF que o Estado é civilmente responsável pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, venham a causar a terceiros. Como pessoa jurídica que é, o Estado não pode causar qualquer dano a ninguém. Sua atuação se consubstancia por seus agentes, pessoas físicas capazes de manifestar vontade real. Todavia, como essa vontade é imputada ao Estado, cabe a este a responsabilidade civil pelos danos causados por aqueles que o fazem presente no mundo jurídico.*”

**A expressão ‘nessa qualidade’ tem razão de ser, porque só pode o Estado ser responsabilizado se o preposto estatal estiver no exercício de suas funções ou, ao menos, se esteja conduzindo a pretexto de exercê-la. Desse modo, se causar dano a terceiro no correr de sua vida privada,**

**sua responsabilidade é pessoal e regida pelo Direito Civil. Justamente por esse motivo é que já se atribuiu responsabilidade ao Estado pelos danos causados por policial militar que, a despeito de estar sem farda, se utilizou da arma pertencente à corporação. No caso, não exercia a sua função, mas, ao usar a arma, conduziu-se a pretexto de exercê-la”.**

(Carvalho Filho, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo, Editora Atlas, 31 ed., p. 600)

Guardadas as devidas proporções ao exemplo dado pelo doutrinador, a analogia socorre o presente caso: não obstante os servidores públicos não estivessem exercendo a função para a qual foram nomeados, conduziram suas condutas a pretexto de exercê-la, e utilizaram de título de domínio em branco para transferir a titularidade do bem público a Nicanor Galdino Manso.

No que tange ao dano experimentado, é evidente que os autores terão prejuízos de ordem material devido à redução de suas cotas hereditárias, em virtude da evicção que ora se reconhece.

Nem se alegue que a pretensão indenizatória se encontra prescrita, vez que o prazo de 03 (três) anos, previsto no artigo 206, §3º, V, do Código Civil, começaria a contar a partir da declaração da evicção, senão vejamos:

*CIVIL E PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REPARATÓRIA COM BASE NA GARANTIA DA EVICÇÃO. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. DEVER DE INDENIZAR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. 1. Ação de ressarcimento pela evicção ajuizada em 09/12/2009, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 08/06/2015 e concluso ao Gabinete em 25/08/2016. 2. Discute-se a existência de interesse de agir do recorrido; o prazo prescricional aplicável à pretensão de ressarcimento pela evicção; a configuração do dever de indenizar; e a proporcionalidade dos honorários advocatícios arbitrados. 3. A análise quanto à eventual existência de crédito a ser compensado entre as partes não prescinde do reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela súmula 7 do STJ, e não afasta o interesse de agir do adquirente de ter reconhecida a evicção e o direito de reparação dela consequente. 4. **Independentemente do seu nomen juris, a natureza da pretensão deduzida em ação baseada na garantia da evicção é tipicamente de reparação civil decorrente de inadimplemento contratual, a qual se submete ao prazo prescricional de três anos, previsto no art. 206, § 3º, V, do CC/02.** 5. **Reconhecida a evicção, exsurge, nos termos dos arts. 447 e seguintes do CC/02, o dever de indenizar,** ainda que o adquirente não tenha exercido a posse do bem, já que teve frustrada pelo alienante sua legítima expectativa de obter a transmissão plena do direito. 6. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere ao valor fixado para honorários advocatícios, exige o reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ. 7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido. (REsp 1577229/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/11/2016, DJe 14/11/2016).*

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DECORRENTE DE EVICÇÃO. INEFICÁCIA DA VENDA RECONHECIDA EM SENTENÇA PROFERIDA NA JUSTIÇA DO TRABALHO, POR FRAUDE À EXECUÇÃO. POSSIBILIDADE DE ARGUIÇÃO DE PRESCRIÇÃO EM SEDE RECURSAL. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL. INCIDÊNCIA DO PRAZO TRIENAL (ART. 206, §3º, V, DO CC). 1. Se a decisão recorrida foi publicada e o recurso, interposto ainda sob a égide do CPC/73, verifica-se, na espécie, o fenômeno da "ultratatividade da lei processual", a autorizar a observância da normativa do revogado diploma quanto ao cabimento/admissibilidade e ao procedimento da apelação cível. 2. Por tratar-se de questão de ordem pública, a prescrição pode ser arguida em qualquer momento do processo e em qualquer grau de jurisdição (art. 193 do CC), pois em casos tais não há preclusão. 3. **Uma vez que a lei civil não estabelece prazo específico para as ações em que se discute evicção, o prazo prescricional a ser observado é de três anos, estabelecido no art. 206, §3º, inciso V, do Código Civil, em face do caráter reparatório da pretensão.** 4. **Para efeito de se apurar o início do prazo prescricional da pretensão reparatória decorrente da evicção, é de se ter em vista o momento em que o evicto ficou privado de quaisquer dos atributos do direito de propriedade sobre o bem objeto da lide (uso, gozo, livre disposição, direito de sequela art. 1228, do Código***

**Civil), porque, em qualquer caso, considera-se perdido o bem.** 5. Regularmente averbada na matrícula do imóvel a ineficácia do negócio realizado entre as partes, entende-se, a partir daí, ocorrida a evicção, em face da publicidade inerente aos atos praticados pelos cartórios de registros de imóveis, que exteriorizam, de forma contínua e organizada, as situações jurídicas de natureza real, assegurando a eficácia erga omnes. 6. Sendo a demanda indenizatória ajuizada depois de expirado o prazo trienal, deve ser reconhecida a prescrição da respectiva pretensão, extinguindo-se o processo com resolução do mérito, na forma do art. 269, inciso IV, do CPC/73. *Apelação cível conhecida e provida.* (TJGO, Apelação (CPC) 0086963-75.2013.8.09.0051, Rel. ZACARIAS NEVES COELHO, 2ª Câmara Cível, julgado em 06/09/2017, DJe de 06/09/2017)

O terceiro elemento da responsabilidade civil do Estado é cristalino, pois o dano experimentado pelos autores decorre diretamente da ação dolosa perpetrada pelos agentes públicos.

Reconhecida a evicção, e a responsabilidade excepcional do evictor por força do artigo 37, §6º, da Constituição da República, aplica-se o artigo 450 do Código Civil, que dispõe *in verbis*:

*Art. 450. **Salvo estipulação em contrário, tem direito o evicto, além da restituição integral do preço ou das quantias que pagou:***

*I - à indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir;*

*II - à **indenização** pelas despesas dos contratos e **pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção**;*

*III - às custas judiciais e aos honorários do advogado por ele constituído.*

*Parágrafo único. **O preço, seja a evicção total ou parcial, será o do valor da coisa, na época em que se evenceu**, e proporcional ao desfalque sofrido, no caso de evicção parcial.*

Destarte, é de rigor a condenação do Estado de Goiás ao pagamento de indenização pelos danos materiais experimentados pelos autores, consistentes nos valores despendidos pelo *de cujus* para aquisição do lote de terras e para construção das benfeitorias realizadas no imóvel, cujo montante deverá ser arbitrado em liquidação de sentença pelo procedimento comum, na forma do artigo 509, inciso II, do Código de Processo Civil.

### **3. DISPOSITIVO**

Forte nesses fundamentos, **JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados nos autos nº 0000545-63.1978.8.09.0051**, o que faço com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de DECLARAR a nulidade do Título de Domínio de Terrenos para Construção em Goiânia (mov. 3, doc. 49) e do título translativo firmado entre os réus e, por conseguinte, DETERMINAR o cancelamento das transcrições deles decorrentes, sob os números 76.372 e 77.475, de 05/04/1968 e 04/06/1968, registradas no livro 3-AZ, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, e quaisquer outras posteriores dentro da cadeia de titularidade do imóvel.

Pela sucumbência, **CONDENO** os réus solidariamente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro em R\$4.000,00 (quatro mil reais), o que faço com esteio do artigo 85, §§2º, 3º e 8º, do Código de Processo Civil.

Ademais, **JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados nos autos nº 0092388-49.2014.8.09.0051**, o que faço com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de **CONDENAR** o Estado de Goiás ao pagamento de indenização pelos danos materiais experimentados pelos autores, consistentes nos valores despendidos pelo *de cujus* para aquisição do lote de terras e para construção das benfeitorias realizadas no imóvel, cujo montante deverá ser arbitrado em liquidação de sentença pelo procedimento comum, na forma do artigo 509, inciso II, do Código de Processo Civil, quando deverá ser atualizado monetariamente pelo IPCA-E desde o desembolso e acrescido dos juros aplicados à caderneta de poupança a partir da citação.

Pela sucumbência, **CONDENO** o Estado de Goiás ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. Por se tratar de sentença ilíquida, o arbitramento de honorários sucumbenciais fica postergado para a fase de liquidação de sentença, conforme prevê o artigo 85, §4º, inciso II, Código de Processo Civil.

Sentença sujeita à remessa necessária, nos termos do artigo 496, inciso I, do Código de Processo Civil e do Enunciado de Súmula nº 490 do C. Superior Tribunal de Justiça, pelo que determino, após o decurso do prazo de recurso voluntário, sejam os autos remetidos ao E. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

**FAÇAM-SE** as anotações e comunicações necessárias no tocante à sucessão processual dos réus **RENATO PINTO DA SILVA** e **ELCY DE FARIA PINTO** pelos seus herdeiros **FERNANDO DE FARIA PINTO**, **MÁRCIA HELENA PINTO GADE**, **RENATO PINTO DA SILVA JÚNIOR**, **AUGUSTO PINTO DA SILVA NETO**, **RICARO DE FARIA PINTO** e **MARIA LUIZA PINTO NOGUEIRA DE ALMEIDA**.

**TRASLADÉ-SE** cópia da presente decisão aos autos nº 0092388-49.2014.8.09.0051, em apenso.

Intime-se e cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Leonys Lopes Campos da Silva

Juiz de Direito

NAJ – Decreto Judiciário nº 410/2022

SQP/N