

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível: **0082349-39.2006.8.19.0004**
Apelante: **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
Apelada: **GENI RIBEIRO PEIXOTO**
Relatora: **DES. CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA**

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO AJUIZADA COM FUNDAMENTO NO EXERCÍCIO DE POSSE MANSA, PACÍFICA, CONTÍNUA E COM *ANIMUS DOMINI* POR LAPSO TEMPORAL SUPERIOR AO EXIGIDO EM LEI. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MANIFESTAÇÃO TÉCNICA DO INSTITUTO ESTADUAL DO AMBIENTE – INEA ATESTANDO QUE PARTE DA ÁREA OBJETO DA DEMANDA ENCONTRA-SE INSERIDA EM TERRENO RESERVADO ÀS MARGENS DE CORPO HÍDRICO NAVEGÁVEL DE DOMÍNIO ESTADUAL, ATRAINDO A INCIDÊNCIA DOS ARTS. 14 E 31 DO CÓDIGO DE ÁGUAS. OS TERRENOS RESERVADOS CONSTITUEM BENS PÚBLICOS INSUSCETÍVEIS DE AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO, NOS TERMOS DOS ARTS. 183, § 3º, E 191, PARÁGRAFO ÚNICO, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, BEM COMO DO ART. 102 DO CÓDIGO CIVIL. A VEDAÇÃO CONSTITUCIONAL, CONTUDO, RESTRINGE-SE À PARCELA EFETIVAMENTE CARACTERIZADA COMO TERRENO RESERVADO, CORRESPONDENTE À FAIXA DE 15 (QUINZE) METROS CONTADOS DO PONTO MÉDIO DAS ENCHENTES ORDINÁRIAS, NÃO ALCANÇANDO A ÁREA REMANESCENTE SITUADA ALÉM DESSE LIMITE, CUJA NATUREZA PRIVADA SUBSISTE, DESDE QUE INEXISTENTE OUTRO ÓBICE JURÍDICO. COMPROVADO O PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS DA USUCAPIÃO EM RELAÇÃO À ÁREA REMANESCENTE, IMPÕE-SE A PRESERVAÇÃO DA SENTENÇA NESSE PARTICULAR, EXCLUINDO-SE APENAS A PARCELA INTEGRANTE DO DOMÍNIO PÚBLICO ESTADUAL. **PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO**, PARA REFORMAR

PARCIALMENTE A SENTENÇA, EXCLUINDO DO RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO A ÁREA CORRESPONDENTE AO TERRENO RESERVADO DE DOMÍNIO ESTADUAL, MANTENDO-SE O JULGADO QUANTO À ÁREA REMANESCENTE SITUADA ALÉM DA FAIXA DE 15 METROS DA MARGEM DO CURSO D'ÁGUA, OBSERVADOS OS LIMITES APURADOS EM LIQUIDAÇÃO OU RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO, SE NECESSÁRIO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 0082349-39.2006.8.19.0004**, entre as partes acima mencionadas.

Acordam os Desembargadores que compõem a Egrégia 3ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **DAR PROVIMENTO PARCIAL** ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Rio de Janeiro, de de 2026.

CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA
Desembargadora Relatora

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível: **0082349-39.2006.8.19.0004**
Apelante: **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
Apelada: **GENI RIBEIRO PEIXOTO**
Relatora: **DES. CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA**

RELATÓRIO

Trata-se de ação de usucapião ajuizada por Geni Ribeiro Peixoto em face de João da Fonseca Molhano e Clair de Oliveira Molhano, objetivando o reconhecimento da aquisição originária da propriedade do imóvel situado na Rua Damas Ortiz, lote nº 10, quadra 5, do Loteamento Jardim Nogueira, Município de São Gonçalo/RJ. Narra a autora que exerce posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* sobre o imóvel desde 18/03/1975, sustentando que ela e seu falecido marido acreditavam haver adquirido regularmente o lote por escritura pública, vindo posteriormente a constatar equívoco decorrente da existência de outro imóvel com a mesma numeração registral (lote nº 10). Aduz que edificou benfeitorias no local, estabeleceu sua residência e sempre exerceu a posse sem oposição, requerendo o reconhecimento da usucapião.

Sentença no indexador 391, posteriormente inserido conforme despacho de indexador 193, que determinou o ordenamento cronológico do processo, nos seguintes termos:

Assim, cabe o acolhimento do pedido autoral, sendo certo que se o imóvel usucapiendo compreende área de proteção ambiental, sobre esta deve também ser reconhecido o domínio. A área de proteção ambiental, sobre a qual incide o gravame administrativo de limitação de uso, pode ser adquirida por usucapião, por não ser vedado o seu domínio privado. Assim sendo, a hipótese é de procedência do pedido.

Isso Posto, JULGO PROCEDENTE o pedido para declarar adquirido por usucapião urbano, o imóvel situado na Rua Damas Ortiz, lote 10, da quadra 5, do loteamento Jardim Nogueira RJ, imóvel esse cujo título de domínio é conferido à autora nos termos do artigo 183 da Constituição Federal, devendo constar no registro imobiliário que imóvel encontra-se inserido na Faixa de Proteção de corpo hídrico de domínio estadual contribuinte do Rio Imboaçú, em área de preservação ambiental, se tratando de terreno reservado, declarando por consequência resolvido o mérito do processo, na forma do art. 487, I do CPC.
P.i.

Irresignado, o Estado do Rio de Janeiro interpôs recurso de apelação, indexador original 151, sustentando, que o imóvel objeto da demanda está localizado parcialmente em terreno reservado de domínio estadual, às margens de curso d'água navegável, circunstância que atrai a incidência dos arts. 14 e 31 do código de águas, bem como da vedação constitucional à aquisição de bens públicos por usucapião, prevista nos arts. 183, § 3º, e 191, parágrafo único, da Constituição Federal e no art. 102 do Código Civil. Aduz, ainda, que a sentença confundiu a disciplina das Faixas Marginais de Proteção com a natureza dominial do terreno reservado, requerendo sua reforma.

Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso, nos termos do despacho de indexador 181.

A despeito da atuação ministerial na 1ª instância, a 2ª Procuradoria de Justiça opinou no sentido da inexistência de sua legitimidade processual para atuar no processo (indexador 200).

É O RELATÓRIO. DECIDO.

Rio de Janeiro, de de 2026.

CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA
Desembargadora Relatora

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível: **0082349-39.2006.8.19.0004**
Apelante: **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
Apelada: **GENI RIBEIRO PEIXOTO**
Relatora: **DES. CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA**

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, o recurso merece ser conhecido.

A controvérsia cinge-se à possibilidade de aquisição, por usucapião, do imóvel situado na Rua Damas Ortiz, lote 10, quadra 5 do loteamento Jardim Nogueira, São Gonçalo.

A sentença julgou procedente o pedido da autora sob o fundamento de que a autora exerce posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* desde 18/03/1975, entendendo, ainda, que a circunstância de o imóvel se situar inserido em área de proteção ambiental configura mera limitação administrativa ao direito de propriedade, sem afastar a possibilidade de aquisição originária do domínio.

Todavia, assiste parcial razão ao Estado do Rio de Janeiro.

É incontroverso que a autora exerce posse sobre o imóvel, desde 18/03/1975, circunstância corroborada pela prova pericial produzida no indexador 353.

IV- CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Portanto, o Perito entende que as informações contidas na inicial (fls. 75-78) sobre as medidas do lote 10, quadra 05 estão coerentes, possuindo apenas uma pequena distorção, mas que não altera de forma significativa a dimensão do lote.

Dessa forma, entende que as medidas da planta de situação encontrada nos autos podem ser usadas como base para determinar o lote usucapindo, cabendo apenas corrigir a dimensão do fundo de 10,0 m para 7,0 m.

Ocorre que o preenchimento dos requisitos possessórios não são suficientes, por si só, para autorizar o reconhecimento da usucapião quando demonstrada a natureza pública do bem.

No caso concreto, o parecer técnico elaborado pelo INEA (indexador 241, fl. 134) consignou que o imóvel usucapiendo localiza-se junto à margem direita do contribuinte do Rio Imboáçu, corpo hídrico reconhecido como navegável, concluindo que parte da área objeto da demanda encontra-se inserida em terreno reservado de domínio estadual, além de integrar a Faixa Marginal de Proteção do referido curso d'água. O órgão ambiental ressaltou, inclusive, que o interesse do Estado decorre precisamente do fato de parte da área usucapienda constituir terreno reservado.



SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
PA n.º E-14/018337/2008	
Data: 24.09/2008	Fls.
Assinatura: [assinatura]	44

Senhor Gerente,

Este processo trata da ação de usucapião n.º 2006.004.081908-6, que tramita perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Gonçalo, movida por Geni Ribeiro Peixoto, em face de João da Fonseca Molhano e Clair de Oliveira Molhano.

A SUPBG informa, às fls. 26/35 que o imóvel usucapiendo encontra-se junto a margem direita do Contribuinte do Rio Imboçu e que o referido corpo hídrico é navegável, a distância do corpo hídrico com relação às edificações existentes no lote estão em conformidade com a planta às fls. 14.

A GEGET informa, às fls. 41/43 que a área usucapienda não está inserida em Unidade de Conservação da Natureza, pertencente aos grupos de proteção integral ou de uso sustentável, de âmbito federal ou estadual, conforme Lei Federal n.º 9.985 e Decreto Federal n.º 4.340. Da mesma forma, informa que a área usucapienda faz limite com a margem do Valão do Imboçu e portanto está na Faixa Marginal de Proteção deste corpo hídrico.

Cumpre ressaltar a orientação traçada no Ofício Circular n.º 80/2008, da lavra dos Procuradores André Cantanhede Amélio e Cláudio Roberto Pieruccetti Marques, com a concordância do Procurador Carlos da Costa e Silva, do qual destacamos o trecho abaixo transcrito.

[...] A ação de Usucapião diz respeito, apenas e tão somente, à questão domínial e, levando-se em consideração, ainda, que a alteração na domínialidade do bem não impedirá a responsabilização do proprietário pelos danos que já tenha ou venham, em algum momento, a ser causados ao meio ambiente, a orientação foi no sentido de que, não se tratando de terra devoluta, sem estando o mesmo localizado dentro de terreno reservado (que é bem de propriedade do Estado, nos termos do que dispõe o Decreto n.º 24.643/34, o Código de Águas), ou em qualquer outro que, por definição legal, seja de domínio Estadual, a manifestação deve ser de desinteresse.

Diante do exposto, entendemos que há interesse do Estado a ser manifestado nos autos da ação de usucapião, haja vista que parte da área a ser usucapida é terreno reservado, conforme planta de fls.14.

Portanto, sugiro a devolução dos autos à PG-11, com vistas à 1ª PR, para conhecimento e providências pertinentes.

Rio de Janeiro, 07 de abril de 2011

Antônio de Oliveira Azevedo
Advogado-matricula 27/1529-6

A circunstância de determinado imóvel estar inserido em área de preservação permanente, por si só, não lhe retira necessariamente a natureza privada.

Ocorre que os terrenos reservados disciplinados pelos arts. 14 e 31 do Decreto n.º 24.643/1934 (Código de Águas), quando situados às margens de cursos d'água navegáveis e não pertencentes legitimamente a particulares, integram o patrimônio público estadual.

Art. 14. Os terrenos reservados são os que, banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés, vão até a distância de 15 metros para a parte de terra, contados desde o ponto médio das enchentes ordinárias.

Art. 31. Pertencem aos Estados os terrenos reservados as margens das correntes e lagos navegáveis, si, por algum título, não forem do domínio federal, municipal ou particular.

Parágrafo único. Esse domínio sofre idênticas limitações as de que trata o art. 29.

Assim, não procede o fundamento adotado na sentença ao equiparar a situação à mera limitação administrativa decorrente da legislação ambiental, deixando de enfrentar a questão expressamente suscitada pelo Estado e amparada na manifestação técnica do INEA.

A Constituição da República estabelece, de forma categórica, em seus arts. 183, § 3º, e 191, parágrafo único, que os bens públicos não são suscetíveis de aquisição por usucapião, vedação igualmente reproduzida pelo art. 102 do Código Civil.

Constituição da República:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Regulamento)

(...)

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Código Civil:

Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

Da mesma forma, os terrenos reservados às margens de cursos d'água navegáveis possuem natureza jurídica de bem público.

Nesse sentido, jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO ADMINISTRATIVO. BENS PÚBLICO. LEITO DO RIO TIETÊ. MARGEM DE RIO. TERRENO RESERVADO. DOMÍNIO PARTICULAR. IMPOSSIBILIDADE.

1. A Segunda Turma do STJ, após amplo debate no âmbito do REsp 508.377/MS, que culminou com a retificação do voto do eminente relator, Ministro João Otávio de Noronha, concluiu que, no atual regime constitucional, não existe domínio privado sobre terrenos marginais (ou reservados). Somente há possibilidade de indenização do particular em caso de enfiteuse ou concessão.

2. De fato, essa é a correta interpretação dos arts. 11, 12, 14 e 31 do Decreto 24.643, de 10/7/1934 (Código de Águas), à luz da Súmula 479/STF, segundo a qual "as margens dos rios navegáveis são de domínio público, insuscetíveis de expropriação e, por isso mesmo, excluídas da indenização".

3. Portanto, inviável o domínio privado das margens dos rios.

4. Recurso Especial não provido.

(REsp n. 1.800.313/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 20/8/2019, DJe de 13/9/2019.)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. RECURSOS HÍDRICOS. MARGEM DE RIO. TERRENO RESERVADO. DOMÍNIO PARTICULAR. IMPOSSIBILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 27, § 1º, DO DL 3.365/1941. LEI 9.433/1997.

1. Hipótese em que se discute, em Ação de Desapropriação, o direito a indenização em

relação a área situada em margem de rio (terreno reservado).

2. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 535 do CPC.

3. O Código de Águas (Decreto 24.643/1934) deve ser interpretado à luz do sistema da Constituição Federal de 1988 e da Lei 9.433/1997 (Lei da Política Nacional de Recursos Hídricos), que admitem apenas domínio público sobre os recursos hídricos.

4. Na forma dos arts. 20, III, e 26, I, da Constituição, abolida está a propriedade privada de lagos, rios, águas superficiais ou subterrâneas, fluentes, emergentes ou em depósito, bem como a de quaisquer correntes de água.

5. Nesse sentido, a interpretação do art. 31 do Código de Águas, segundo o qual "pertencem aos Estados os terrenos reservados às margens das correntes e lagos navegáveis, se, por algum título, não forem do domínio federal, municipal ou particular", implica a propriedade do Estado sobre todas as margens dos rios estaduais, tais como definidos pelo art. 26 da CF, excluídos os federais (art. 20 da CF), tendo em vista que já não existem rios municipais nem particulares.

6. O título legítimo em favor de particular, previsto nos arts. 11 e 31 do Código de Águas, que poderia, em tese, subsidiar pleito do particular, é apenas o decorrente de enfiteuse ou concessão, jamais dominial, pois juridicamente impossível. Precedentes do STJ (REsp 508.377/MS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 23.10.2007; REsp 995.290/SP, Rel. Min. Castro Meira, j. 11.11.2008; REsp 763.591/MS, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe 23.10.2008).

7. Conforme a Súmula 479/STF, "as margens dos rios navegáveis são de domínio público, insuscetíveis de expropriação e, por isso mesmo, excluídas da indenização".

8. Tendo em vista que o art. 27, § 1º, do DL 3.365/1941 em sua atual redação já estava em vigor ao tempo em que proferida a sentença, os honorários advocatícios devem respeitar o limite máximo de 5% do valor da diferença entre a

oferta inicial e o montante da indenização fixado.

9. Recurso Especial parcialmente provido. (REsp n. 1.352.673/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 6/5/2014, DJe de 7/11/2016.)

Assim, deve ser reconhecido que a faixa de 15 metros adjacente ao curso hídrico configura terreno reservado estadual, não podendo integrar a área usucapida.

Por outro lado, quanto à área remanescente do imóvel, não abrangida pela faixa marginal, permanecem íntegros os fundamentos da sentença, haja vista o preenchimento dos requisitos legais da usucapião, devidamente comprovados no processo.

Nesse sentido, jurisprudência desta Corte de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. TERRENO RESERVADO À MARGEM DE RIO. IMÓVEL PÚBLICO. IMPRESCRITIBILIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de Apelação Cível interposta contra sentença que, em Ação de Usucapião Extraordinária, julgou parcialmente procedente o pedido. A sentença excluiu da área usucapida a faixa de 15 (quinze) metros ao longo do Rio Preto, por considerá-la terreno reservado do Estado e, portanto, bem público impassível de usucapião.

2. Os apelantes insurgem-se contra essa exclusão, alegando que a área é antropizada, não possui interesse ecológico relevante e que, por possuir registro imobiliário em nome particular, seria passível de aquisição por

usucapião, conforme interpretação dos arts. 11 e 31 do Decreto n. 24.643/34 (Código de Águas).

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

3. Verificar se a faixa de terreno reservado à margem de rio, mesmo que com ocupação privada anterior ou sem interesse ecológico aparente, pode ser objeto de aquisição por usucapião.

4. Analisar a correta interpretação dos arts. 11 e 31 do Código de Águas à luz do regime constitucional vigente (CF/88) e da Lei da Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei n. 9.433/1997).

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A despeito dos respeitáveis precedentes mencionados pelos apelantes, o entendimento consolidado do STJ aponta para a impossibilidade de domínio privado sobre terrenos marginais ou reservados, que são bens públicos e, por sua natureza, imprescritíveis.

6. Conforme destacado pelo STJ no REsp nº 1.800.313/SP, o regime constitucional de 1988 e a Lei nº 9.433/1997 promoveram uma nova sistematização do domínio fluvial, que afasta qualquer interpretação do Código de Águas (Decreto n. 24.643/34) que admita a propriedade privada sobre essas áreas.

7. As exceções previstas nos arts. 11 e 31 do Código de Águas, que fazem referência a um "título legítimo" para o domínio particular, são interpretadas restritivamente pela jurisprudência mais recente, referindo-se apenas a casos de enfiteuse ou concessão, e não à possibilidade de aquisição dominial plena por particulares.

8. A Súmula 479 do STF corrobora este entendimento, ao preconizar que "As margens dos rios navegáveis são de domínio público, insuscetíveis de expropriação e, por isso mesmo, excluídas da indenização".

9. O fato de a área alegadamente se encontrar antropizada ou de existirem outras ocupações irregulares não confere aos apelantes o direito de adquirir por usucapião o domínio de bem público.

IV. DISPOSITIVO

10. Recurso de Apelação conhecido e desprovido. Majorados os honorários sucumbenciais, observada a gratuidade de justiça.

Dispositivos legais relevantes: Decreto n. 24.643/34 (Código de Águas), arts. 11, 12, 14 e 31; Constituição Federal de 1988, arts. 20, III, e 26, I.; Lei n. 9.433/1997 (Lei da Política Nacional de Recursos Hídricos). Código Civil, art. 1.238.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.800.313/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 20/8/2019, DJe de 13/9/2019. STF, Súmula 479. STJ, REsp n. 1.352.673/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 6/5/2014, DJe de 7/11/2016; STJ, REsp n. 1.184.624/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 2/12/2010, DJe de 4/2/2011; STJ, REsp n. 763.591/MS, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 26/8/2008, DJe de 23/10/2008.

(0002147-96.2019.8.19.0076 - APELAÇÃO. Des(a). FERNANDO MARQUES DE CAMPOS CABRAL FILHO - Julgamento: 31/07/2025 - QUARTA CAMARA DE DIREITO PUBLICO (ANTIGA 7ª CÂMARA CÍVEL)

Por tais fundamentos, impõe-se a reforma parcial da sentença.

Por tais fundamentos, voto no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para excluir da usucapião a faixa correspondente ao terreno reservado estadual (15 metros adjacente ao curso d'água), mantendo-se, no mais, a sentença sobre a área remanescente do imóvel.

Rio de Janeiro, de de 2026.

CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA
Desembargadora Relatora