



## APRESENTAÇÃO DO PROFESSOR

Igor Maciel

Advogado. Mestre em Direito pelo UNICEUB/DF.



profigormaciel@gmail.com



@ Prof Igor Maciel

# DESAPROPRIAÇÃO



Desapropriação

@Prof Igor Maciel

# INTRODUÇÃO



Desapropriação

 @Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO

- Forma mais drástica de intervenção do estado na propriedade;
- Afeta o próprio caráter perpétuo e irrevogável do direito de propriedade;
- Existem dois tipos de desapropriação: ordinárias e extraordinárias;

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel

## DESAPROPRIAÇÃO ORDINÁRIA

- Necessidade, utilidade pública ou interesse social;
- Exigem prévia indenização em dinheiro;

CF. Art. 5º

*XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel

## DESAPROPRIAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

- Decorrem do inadequado aproveitamento do solo urbano ou (artigo 182, CF);
- Da improdutividade do imóvel rural (Artigo 184, CF);

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel

## DESAPROPRIAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

### Urbanístico

*Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

*§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.*

*§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.*

*§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel

## DESAPROPRIAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

### Urbanístico

*§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:*

*I - parcelamento ou edificação compulsórios;*

*II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;*

*III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

Rural

*Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.*

*Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:*

*I - aproveitamento racional e adequado;*

*II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;*

*III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;*

*IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel



## EXPROPRIAÇÃO DE GLEBAS

Sem direito à indenização;

Previsão constitucional;

*Art. 243. As propriedades rurais e urbanas de qualquer região do País onde forem localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas ou a exploração de trabalho escravo na forma da lei serão expropriadas e destinadas à reforma agrária e a programas de habitação popular, sem qualquer indenização ao proprietário e sem prejuízo de outras sanções previstas em lei, observado, no que couber, o disposto no art. 5º. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 81, de 2014)*

*Parágrafo único. Todo e qualquer bem de valor econômico apreendido em decorrência do tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins e da exploração de trabalho escravo será confiscado e reverterá a fundo especial com destinação específica, na forma da lei. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 81, de 2014)*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO

- Forma de aquisição originária de propriedade;
- Inexiste vínculo jurídico entre o atual e o antigo proprietário;
- Bem é retirado da esfera de domínio do particular e colocado sob o domínio do Estado;
- Inexiste a transmissão do bem;
- Em razão disso, não é possível que se exija a manutenção de eventuais contratos privados relacionados ao imóvel;

Desapropriação  
 @Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO

- Possibilidade de indenização do fundo de comércio;
- Para o STJ:
 

*ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. INDENIZAÇÃO. FUNDO DE COMÉRCIO. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 284/STF.*

*(...)*

**3. É devida a indenização ao expropriado correspondente aos danos ocasionados aos elementos que compõem o fundo de comércio pela desapropriação do imóvel.**

*Agravo regimental improvido.*

*(AgRg no AREsp 154.737/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/09/2012, DJe 14/09/2012)*

Desapropriação  
 @Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA

- Prevista no DL 3.365/41;
- Casos de utilidade pública previstos no artigo 5º do DL;
- A prova não exige que o candidato decore os casos de utilidade pública;

*Art. 5º Consideram-se casos de utilidade pública:*

- a) a segurança nacional;*
- b) a defesa do Estado;*
- c) o socorro público em caso de calamidade;*
- d) a salubridade pública;*
- e) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;*

Desapropriação



@Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL

- Prevista na Lei 4.132/62;
- Casos de utilidade pública previstos no artigo 2º da Lei;
- As provas, geralmente, não exigem que o candidato decore os casos de utilidade pública;

*Art. 2º Considera-se de interesse social:*

*(...)*

*III - o estabelecimento e a manutenção de colônias ou cooperativas de povoamento e trabalho agrícola;*

***IV - a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 (dez) famílias;***

***V - a construção de casa populares;***

Desapropriação



@Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL

- ☐ Segundo a Lei 4.132/62:

*Art. 5º No que esta lei for omissa aplicam-se as normas legais que regulam a desapropriação por unidade pública, inclusive no tocante ao processo e à justa indenização devida ao proprietário.*

- ☐ Assim, tanto a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, quanto a desapropriação por interesse social serão regidas, em última análise, pelas disposições do Decreto-Lei 3.365/41;

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel

## FASE DECLARATÓRIA DA DESAPROPRIAÇÃO

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel




## DESAPROPRIAÇÃO - FASES

- A desapropriação possui duas fase bem definidas:
  - Fase Declaratória (processo administrativo);
    - Verificação de interesse social ou utilidade pública;
    - Ato discricionário do Administrador Público;
    - Juízo de conveniência e oportunidade para escolher o imóvel que deseja desapropriar para a respectiva finalidade pública;
    - Publicado o decreto expropriatório, inicia-se o prazo para manejo da ação judicial;

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel




## DESAPROPRIAÇÃO - FASES

- Prazo Decadencial
  - Necessidade ou Utilidade Pública.**  
*Decreto-Lei 3.365/41. Art. 10. A desapropriação deverá efetivar-se mediante acordo ou intentar-se judicialmente, dentro de **cinco** anos, contados da data da expedição do respectivo decreto e findos os quais este caducará.*
  - Interesse Social**  
*Lei 4.132/62. Art. 3º O expropriante tem o prazo **de 2 (dois) anos**, a partir da decretação da desapropriação por interesse social, para efetivar a aludida desapropriação e iniciar as providências de aproveitamento do bem expropriado.*
- Transcorrido o prazo, a Administração apenas poderá editar novo decreto expropriatório após o prazo de um ano;

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel




## DESAPROPRIAÇÃO - FASES

- Declarado o interesse do Estado em desapropriar determinado bem, caberá alguma indenização ao proprietário?
- Não. A fase declaratória da desapropriação dá início ao procedimento de desapropriação, indicando-se, no decreto expropriatório, os fundamentos, o sujeito passivo, o objeto e a destinação a ser dada ao bem.
- Inexiste nesta etapa qualquer transferência do bem para o Poder Público. Em verdade, o bem permanece com o proprietário, com todos os poderes inerentes ao direito de propriedade.
- Sendo assim, não assiste direito de indenização ao proprietário pela mera declaração de necessidade ou utilidade pública do bem a ser desapropriado.

Desapropriação  
@Prof Igor Maciel




## DESAPROPRIAÇÃO - FASES

- Efeitos da declaração (ALEXANDRINO):
  - Sujeição do imóvel à força expropriatória do Estado;
  - Fixação do Estado do bem (benfeitorias de mero deleite ou voluptuárias feitas após a declaração não serão indenizáveis. Benfeitorias necessárias sempre serão indenizáveis. Benfeitorias úteis apenas serão indenizáveis se autorizadas pela Administração – artigo 26, parágrafo 1o, Decreto 3.365/41 ).
  - Direito de o Estado adentrar no imóvel declarado, após prévia autorização judicial;
  - Fixação do termo inicial para o prazo de caducidade da declaração;

Desapropriação  
@Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO - FASES

- A desapropriação possui duas fase bem definidas:
- Fase Executória da Desapropriação
  - Possível que a fase executória da desapropriação ocorra mediante acordo na esfera administrativa;
  - Contudo, o mais comum é a necessidade de demanda judicial;

Desapropriação  
 @Prof Igor Maciel



# FASE EXECUTÓRIA DA DESAPROPRIAÇÃO

Desapropriação  
 @Prof Igor Maciel



## FASE EXECUTÓRIA

- Legitimidade Ativa**
- Ente público que edita o Decreto Expropriatório;
- Lembrando que:  
*Art. 3o Os concessionários de serviços públicos e os estabelecimentos de caráter público ou que exerçam funções delegadas de poder público poderão promover desapropriações mediante autorização expressa, constante de lei ou contrato.*

Desapropriação  
 @Prof Igor Maciel



## FASE EXECUTÓRIA

- Quem edita o Decreto Expropriatório (declaração de utilidade pública ou interesse social) é o Chefe do Poder Executivo;
- O exercício dos atos materiais de desapropriação podem ser delegados aos concessionários expressamente em lei ou contrato;
- Outra possibilidade:**
- O Poder Legislativo poderá também iniciar a desapropriação, cumprindo os atos materiais ao Poder Executivo;

Desapropriação  
 @Prof Igor Maciel






## FASE EXECUTÓRIA

☐ Segundo o artigo 8º, do DL 3.365/41:

**Art. 8º O Poder Legislativo poderá tomar a iniciativa da desapropriação, cumprindo, neste caso, ao Executivo, praticar os atos necessários à sua efetivação.**

Desapropriação  
 @Prof Igor Maciel




## FASE EXECUTÓRIA

☐ Polo passivo da demanda – proprietário do bem;

*Art. 2º Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.*

*§ 1º A desapropriação do espaço aéreo ou do subsolo só se tornará necessária, quando de sua utilização resultar prejuízo patrimonial do proprietário do solo.*

*§ 2º Os bens do domínio dos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios poderão ser desapropriados pela União, e os dos Municípios pelos Estados, mas, em qualquer caso, ao ato deverá preceder autorização legislativa.*

*§ 3º É vedada a desapropriação, pelos Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios de ações, cotas e direitos representativos do capital de instituições e empresas cujo funcionamento dependa de autorização do Governo Federal e se subordine à sua fiscalização, salvo mediante prévia autorização, por decreto do Presidente da República*

Desapropriação  
 @Prof Igor Maciel



## FASE EXECUTÓRIA

Competência

Depende do ente expropriante;

Expropriante	Expropriado	Competência
União	Estado ou DF	STF
União	Particular / Município	Justiça Federal
Estado, DF ou Município	Particular	Justiça Comum

Desapropriação

@Prof Igor Maciel



## FASE EXECUTÓRIA

Existe um princípio da hierarquia federativa na desapropriação?

*Decreto 3.365/41*

*Artigo 2º.*

*§ 2º Os bens do domínio dos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios poderão ser desapropriados pela União, e os dos Municípios pelos Estados, mas, em qualquer caso, ao ato deverá preceder autorização legislativa.*

Desapropriação

@Prof Igor Maciel





## FASE EXECUTÓRIA

Críticas doutrinárias;

Mas, segundo o STJ:

PROCESSO CIVIL. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA. INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. CONHECIMENTO DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INTENTADA POR MUNICÍPIO. BEM DE PROPRIEDADE DE AUTARQUIA DO ESTADO DE SÃO PAULO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO. (...)

3. O art. 2º, § 2º, do Decreto-Lei n. 3.365/41 veda a pretensão do recorrente em desapropriar bem público pertencente à autarquia estadual, ou seja, **a Lei é explícita ao autorizar os Estados a desapropriarem bens do Município, mas, implicitamente, veda o inverso. Desse modo, deve ser aplicado, por analogia, o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que "É vedado ao Município desapropriar bens de propriedade da União ou de suas autarquias e fundações, sem prévia autorização, por decreto, do Presidente da República. Precedentes"** (REsp 1.188.700/MG, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 18/05/2010, DJe 25/05/2010) Recurso especial improvido.

(REsp 1435517/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 06/05/2015)

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel





## FASE EXECUTÓRIA

Contestação – cognição limitada;

*Art. 19. Feita a citação, a causa seguirá com o rito ordinário.*

*Art. 20. A contestação só poderá versar sobre vício do processo judicial ou impugnação do preço; qualquer outra questão deverá ser decidida por ação direta.*

Não há outra discussão possível na contestação, inclusive reconvenção;

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel




## FASE EXECUTÓRIA

- Contestação – Exceção
- Direito de Extensão;
- O contestante poderá postular o direito de extensão, entendido como o direito que assiste ao particular de, impugnando o valor ofertado pelo Poder Público, pleitear a extensão da desapropriação, para que esta alcance parte remanescente do bem que se tornaria inútil ou de difícil utilização, caso o bem fosse desapropriado apenas parcialmente.

Desapropriação  
@Prof Igor Maciel




## FASE EXECUTÓRIA

- Segundo o STJ: *ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. UTILIDADE PÚBLICA. DIREITO DE EXTENSÃO. CONTESTAÇÃO. POSSIBILIDADE.*
  1. *Direito de extensão é o que assiste ao proprietário de exigir que se inclua no plano de desapropriação a parte remanescente do bem, que se tornou inútil ou de difícil utilização.*
  2. *"(...) o pedido de extensão é formulado na via administrativa, quando há a perspectiva de acordo, ou na via judicial, neste caso por ocasião da contestação. **O réu, impugnando o valor ofertado pelo expropriante, apresenta outra avaliação do bem, considerando a sua integralidade, e não a sua parcialidade, como pretendia o autor. O juiz, se reconhecer presentes os elementos do direito, fixará a indenização correspondente à integralidade do bem.** Resulta daí que é o bem, da mesma forma em sua integralidade, que se transferirá ao patrimônio do expropriante" (José dos Santos Carvalho Filho, Manual de Direito Administrativo, 11ª edição, Editora Lumen Juris, Rio de Janeiro, 2004, p. 723).*

Desapropriação  
@Prof Igor Maciel




## FASE EXECUTÓRIA

Segundo o STJ:

**3. O direito de extensão nada mais é do que a impugnação do preço ofertado pelo expropriante. O réu, quando impugna na contestação o valor ofertado, apresenta outra avaliação do bem, abrangendo a integralidade do imóvel, e não apenas a parte incluída no plano de desapropriação. Assim, o pedido de extensão formulado na contestação em nada ofende o art. 20 do Decreto-Lei 3.365/41, segundo o qual a contestação somente pode versar sobre "vício do processo judicial ou impugnação do preço". Precedentes de ambas as Turmas de Direito Público.**

4. Recurso especial não provido.

(REsp 986.386/SP, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/03/2008, DJe 17/03/2008)

Desapropriação  
 @Prof Igor Maciel




## FASE EXECUTÓRIA

Revelia

Não induz a presunção sobre o valor ofertado pelo Poder Público, sendo necessária a realização de perícia, em razão do princípio da justa indenização;

O artigo 23 exige a concordância expressa do Réu com o preço do valor ofertado:

**Art. 23. Findo o prazo para a contestação e não havendo concordância expressa quanto ao preço, o perito apresentará o laudo em cartório até cinco dias, pelo menos, antes da audiência de instrução e julgamento.**

Desapropriação  
 @Prof Igor Maciel




## FASE EXECUTÓRIA

Pode o juiz declarar que o valor do bem desapropriado é menor que o ofertado pelo Poder Público?

Sim;

O juiz não está adstrito ao valor da causa na ação de desapropriação, podendo, inclusive, a sentença acolher valor menor do que o indicado na petição inicial;

Desapropriação  
@Prof Igor Maciel




## FASE EXECUTÓRIA

Segundo o STJ:

*PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COM RETITULAÇÃO. INDENIZAÇÃO INFERIOR À OFERTA INICIAL. SUCUMBÊNCIA DOS PARTICULARES. ART. 19 DA LC 76/1993. BASE DE CÁLCULO. DIFERENÇA ENTRE OS VALORES. (...)*

**2. O juiz de origem, reconhecendo que o valor da indenização é inferior àquele inicialmente oferecido pelo Incra, condenou os particulares ao pagamento de honorários fixados em 10% sobre o depósito inicial.**

(...)

*(REsp 1181032/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/11/2010, DJe 04/02/2011)*

Desapropriação  
@Prof Igor Maciel

# RETROCESSÃO E TREDESTINAÇÃO

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel

 **Estratégia**  
CONCURSOS



## RETROCESSÃO E TREDESTINAÇÃO

- Efetivada a desapropriação, o poder público deve destinar o bem desapropriado à finalidade pública que justificou o ato expropriatório;
- Se não o fizer, ocorrerá o fenômeno da tredestinação;
- Esta poderá ser lícita ou ilícita;
- Qual a diferença?

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel



## RETROCESSÃO E TREDESTINAÇÃO

**Tredestinação lícita**

- O bem é desapropriado para um fim, mas lhe é dado fim diverso pelo poder público, porém ainda permanecendo o interesse público;
- Exemplo: poder público desapropria um terreno para a construção de uma escola, mas por questões de conveniência e oportunidade decide construir um hospital;

Desapropriação  
@Prof Igor Maciel



## RETROCESSÃO E TREDESTINAÇÃO

**Tredestinação ilícita**

- O bem é desapropriado para um fim, mas lhe é dado fim diverso pelo poder público, desprovido de interesse público (transferência do bem a terceiro, por exemplo);
- A tredestinação ilícita gera o direito de retrocessão, segundo o artigo 519 do Código Civil:
 

*Art. 519. Se a coisa expropriada para fins de necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, não tiver o destino para que se desapropriou, ou não for utilizada em obras ou serviços públicos, caberá ao expropriado direito de preferência, pelo preço atual da coisa.*

Desapropriação  
@Prof Igor Maciel

 **QUESTÃO CESPE**

Caso um governador resolva desapropriar determinado imóvel particular com o objetivo de construir uma creche para a educação infantil e, posteriormente, com fundamento no interesse público e em situação de urgência, mude a destinação do imóvel para a construção de um hospital público, o ato deve ser anulado, por configurar tredestinação ilícita.

**Item falso.**

Bens Públicos

 @Prof Igor Maciel

 **QUESTÃO CESPE**

A União desapropriou um imóvel para fins de reforma agrária, mas, depois da desapropriação, resolveu utilizar esse imóvel para instalar uma universidade pública rural. Nessa situação, houve tredestinação lícita, de forma que o antigo proprietário não poderá pedir a devolução do bem.

**Item Verdadeiro.**

Bens Públicos

 @Prof Igor Maciel

## INTERVALO

Igor Maciel

Advogado. Mestre em Direito pelo UNICEUB/DF.



profigormaciel@gmail.com



@ Prof Igor Maciel

@ Prof. Igor Maciel

# DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

- Desapropriação indireta é o fato administrativo por meio do qual o Estado se apropria de bem particular, sem observância dos requisitos da declaração e indenização prévia (Marcelo Alexandrino);
- Desapropriação sem atender às formalidades legais;
- Exemplo: Poder Público ocupa irregularmente um determinado imóvel;

Desapropriação  
 @Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

- Se o bem expropriado ainda não está sendo utilizado em nenhuma finalidade pública, poderá o particular propor ação possessória visando a manter ou retomar a posse do bem;
- Se o bem já possui uma destinação pública, cabe “ação de desapropriação indireta”;

*Art. 35. Os bens expropriados, uma vez incorporados à Fazenda Pública, não podem ser objeto de reivindicação, ainda que fundada em nulidade do processo de desapropriação. Qualquer ação, julgada procedente, resolver-se-á em perdas e danos.*

Desapropriação  
 @Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

- Natureza jurídica: direito real;
- Particular pode manejar Ação de Desapropriação Indireta enquanto não passado o prazo para aquisição do imóvel por usucapião;
- Segundo o Código Civil:
 

*Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.*

*Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

- Presume-se que o Poder Público fará benfeitorias no imóvel;
- Prazo para manejo da Ação de Desapropriação Indireta: 10 anos;
- E porque a Súmula 119 do STJ prevê o prazo de 20 anos?

*Súmula 119 – STJ - A ação de desapropriação indireta prescreve em vinte anos. (Editada antes da vigência do Código Civil de 2002).*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

☐ Qual a diferença da desapropriação indireta para a limitação administrativa?

Desapropriação Indireta	X	Limitação Administrativa
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Natureza de Direito Real;</li> <li>- Ato concreto;</li> <li>- Intervenção supressiva do Estado na propriedade;</li> <li>- Efetivo desapossamento do bem;</li> <li>- Prescrição da Ação: 10 anos;</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Natureza de Direito Pessoal;</li> <li>- Ato genérico direcionado a proprietários indeterminados;</li> <li>- Eventual discussão de perdas e danos prescreve em cinco anos;</li> </ul>

Desapropriação

@Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

☐ Segundo o DL 3.365/41:

*Art. 10. A desapropriação deverá efetivar-se mediante acordo ou intentar-se judicialmente, dentro de cinco anos, contados da data da expedição do respectivo decreto e findos os quais este caducará. Neste caso, somente decorrido um ano, poderá ser o mesmo bem objeto de nova declaração.*

**Parágrafo único. Extingue-se em cinco anos o direito de propor ação que vise a indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público.**

Desapropriação

@Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

### Decisão do STJ:

*As restrições ao direito de propriedade impostas por normas ambientais, ainda que esvaziem o conteúdo econômico do bem, não constituem desapropriação indireta, mas sim limitações administrativas, cujos prejuízos causados devem ser indenizados por meio de uma ação de direito pessoal, e não de direito real (desapropriação indireta);*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel

# DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA

Prevista no artigo 184 e seguintes da CF;

*Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.*

*Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:*

*I - aproveitamento racional e adequado;*

*II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;*

*III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;*

*IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA

Competência da União;

Sanção pelo não aproveitamento adequado da propriedade rural;

Não é todo e qualquer imóvel rural que poderá ser desapropriado;

*Artigo 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:*

*I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;*

*II - a propriedade produtiva.*

*Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA

- Regulamentada pela LC 76/93;
- Órgão Executor da Reforma Agrária: INCRA (o INCRA propõe a ação de desapropriação);
- A União publica o decreto expropriatório e o INCRA executa a desapropriação;

Desapropriação

@Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA

- Segundo a LC 76/93:
 

*Art. 2º A desapropriação de que trata esta lei Complementar é de competência privativa da União e será precedida de decreto declarando o imóvel de interesse social, para fins de reforma agrária.*

*§ 1º A ação de desapropriação, proposta pelo órgão federal executor da reforma agrária, será processada e julgada pelo juiz federal competente, inclusive durante as férias forenses.*

*§ 2º Declarado o interesse social, para fins de reforma agrária, fica o expropriante legitimado a promover a vistoria e a avaliação do imóvel, inclusive com o auxílio de força policial, mediante prévia autorização do juiz, responsabilizando-se por eventuais perdas e danos que seus agentes vierem a causar, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.*

*Art. 3º A ação de desapropriação deverá ser proposta dentro do prazo de dois anos, contado da publicação do decreto declaratório.*

Desapropriação

@Prof Igor Maciel




## DESAPROPRIAÇÃO

- Rememorando a competência para desapropriação:
  - Desapropriação por interesse social – Não é exclusivo da União (também os Estados, DF e Municípios podem fazê-lo);
  - Desapropriação de Imóvel Rural – Não é exclusivo da União (também os Estados, DF e Municípios podem fazê-lo);
  - Desapropriação por interesse social de imóvel rural – Não é exclusivo da União (também os Estados, DF e Municípios podem fazê-lo);
  - Desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária – Regra-Geral – Apenas a União (Exclusivo/Privativo);

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel




## DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA

- Após o fim do processo, o INCRA terá 3 anos para efetivar a reforma agrária;

*Lei 8.629/93 - Art. 16. Efetuada a desapropriação, o órgão expropriante, dentro do prazo de 3 (três) anos, contados da data de registro do título translativo de domínio, destinará a respectiva área aos beneficiários da reforma agrária, admitindo-se, para tanto, formas de exploração individual, condominial, cooperativa, associativa ou mista.*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel

# DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA

 **Estratégia**  
CONCURSOS

Prevista no artigo 182 da CF:

*Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

*§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.*

*§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.*

*§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA

*§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:*

*I - parcelamento ou edificação compulsórios;*

*II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;*

*III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA

- Regulamentada pelo Estatuto das Cidades;
- Os requisitos dessa desapropriação são
  - (i) a localização do imóvel em área urbanas e
  - (ii) sua caracterização como não edificado, subutilizado ou não utilizado.
- Desapropriação ligada ao não preenchimento da função social do imóvel da área urbana;
- A legitimidade ativa para a realização da desapropriação é exclusiva do Município;

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA

- Pagamento com títulos da dívida pública;
- Diferente da desapropriação por utilidade pública ou interesse social (pagamento em dinheiro);
- A CF prevê dois tipos de desapropriação urbana (José Afonso da Silva):

*Um é a desapropriação comum, que pode ser por utilidade ou necessidade pública ou por interesse social, nos termos dos arts. 5º, XXIV, e 182, §3º, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. O outro é a desapropriação-sanção, que é aquela destinada a punir o não cumprimento de obrigação ou ônus urbanístico imposto ao proprietário de terrenos urbanos, nos termos do comentado art. 182, §4º.*

Desapropriação

@Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA

- Procedimento
- Parcelamento, edificação e utilização compulsórios

*Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.*

Desapropriação

@Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA

- ❑ **Parcelamento do solo** é a providência pela qual se procede a sua subdivisão, em partes iguais ou não, de modo a resultarem vários módulos imobiliários autônomos em substituição à área parcelada.
- ❑ **Edificação** é a atividade por meio da qual se executa alguma construção sobre o solo. Edificar, por conseguinte, é construir, erguer, levantar, fundar algum edifício, a partir de alguma profundidade do subsolo, mas com o início visível a partir do solo.

Desapropriação  
@Prof Igor Maciel



## DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA

- ❑ **Procedimento**
  - § 2o O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.
  - § 3o A notificação far-se-á:
    - I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
    - II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

Desapropriação  
@Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA

Procedimento

Se não cumpridas as determinações, o Município poderá aplicar o IPTU progressivo no tempo;

*Art. 7o Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5o desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5o do art. 5o desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.*

*§ 1o O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5o desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, **respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.***

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel





## DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA

Procedimento

Se ainda assim o proprietário não edificar o terreno, o Município **poderá** manter a cobrança pela alíquota máxima **ou** desapropriar o bem;

*§ 2o Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8o.*

*Art. 8o Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município **poderá** proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.*

*§ 1o Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel



## QUESTÃO CESPE

Por ser a desapropriação-sanção uma penalidade decorrente do descumprimento de obrigação ou ônus urbanístico, o proprietário que sofrer esse tipo de desapropriação não terá direito a indenização.

**Item Falso.**

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel



## QUESTÃO CESPE

**Sim!** *É possível a desapropriação de imóvel urbano como penalidade pelo descumprimento de obrigação ou ônus urbanístico.*

**Sim!** *Haverá indenização mesmo nestas hipóteses, contudo, ao invés de pagamento prévio e em dinheiro, o pagamento será em títulos da dívida pública.*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel

# EXPROPRIAÇÃO DE GLEBAS

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel

## EXPROPRIAÇÃO DE GLEBAS

- Sem direito à indenização;
- Previsão constitucional;

*Art. 243. As propriedades rurais e urbanas de qualquer região do País onde forem localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas ou a exploração de trabalho escravo na forma da lei serão expropriadas e destinadas à reforma agrária e a programas de habitação popular, sem qualquer indenização ao proprietário e sem prejuízo de outras sanções previstas em lei, observado, no que couber, o disposto no art. 5º. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 81, de 2014)*

*Parágrafo único. Todo e qualquer bem de valor econômico apreendido em decorrência do tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins e da exploração de trabalho escravo será confiscado e reverterá a fundo especial com destinação específica, na forma da lei. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 81, de 2014)*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel

## EXPROPRIAÇÃO DE GLEBAS

- Tipo de Desapropriação?
- Sem indenização!
- E se o proprietário fizer um contrato de arrendamento da propriedade e o arrendatário plantou maconha no terreno sem o seu conhecimento?

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel

## EXPROPRIAÇÃO DE GLEBAS

*Recurso extraordinário. 2. Constitucional. Administrativo. Cultivo ilegal de plantas psicotrópicas. Expropriação. Art. 243 da CF/88. Regime de responsabilidade. 3. Emenda Constitucional 81/2014. Inexistência de mudança substancial na responsabilidade do proprietário. 4. Expropriação de caráter sancionatório. Confisco constitucional. Responsabilidade subjetiva, com inversão de ônus da prova. 5. **Fixada a tese: “A expropriação prevista no art. 243 da CF pode ser afastada, desde que o proprietário comprove que não incorreu em culpa, ainda que in vigilando ou in eligendo”.** 6. Responsabilidade subjetiva dos proprietários assentada pelo Tribunal Regional. 7. Negado provimento ao recurso extraordinário.*

*(RE 635336, Relator(a): Min. GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 14/12/2016, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-209 DIVULG 14-09-2017 PUBLIC 15-09-2017)*

Desapropriação

 @Prof Igor Maciel

## CONTATOS

**Igor Maciel**

Advogado. Mestre em Direito pelo UNICEUB/DF.



profigormaciel@gmail.com



@ Prof Igor Maciel

*@ Prof. Igor Maciel*

