

UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ

Luan Sthefan Soares da Silva

**Desapropriação por Utilidade Pública: Aposseamento
Administrativo**

**Taubaté -SP
2023**

Luan Sthefan Soares da Silva

**Desapropriação por Utilidade Pública: Aposseamento
Administrativo**

Monografia apresentada para obtenção do diploma de Bacharel em Direito no Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade de Taubaté.

Área de concentração: Direito Administrativo e Civil.

Orientador: Prof. Jean Soldi

**Taubaté -SP
2023**

**Grupo Especial de Tratamento da Informação - GETI
Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBi
Universidade de Taubaté - UNITAU**

S586d Silva, Luan Sthefan Soares da
Desapropriação por utilidade pública : apossamento administrativo /
Luan Sthefan Soares da Silva. -- 2023.
54f.

Monografia (graduação) - Universidade de Taubaté, Departamento
de Ciências Jurídicas, 2023.
Orientação: Prof. Dr. Jean Soldi Esteves, Departamento de
Ciências Jurídicas.

1. Desapropriação. 2. Desapropriação indireta. 3. Indenização.
4. Bem-estar. 5. Procedimento. I. Universidade de Taubaté.
Departamento de Ciências Jurídicas. Curso de Direito. II. Título.

CDU - 347.234

Luan Sthefan Soares da Silva

Desapropriação por Utilidade Pública: Aposseamento Administrativo

Monografia apresentada como requisito para obtenção do diploma de Bacharel em Direito no Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade de Taubaté.

Data: _____

Resultado: _____

BANCA EXAMINADORA

Prof.: _____ Universidade de Taubaté

Assinatura: _____

Prof.: _____ Universidade de Taubaté

Assinatura: _____

Prof.: _____ Universidade de Taubaté

Assinatura: _____

Dedicatória

A Deus, cuja luz e orientação iluminaram cada passo desta jornada acadêmica, agradeço pela força e inspiração divina que me sustentaram.

Aos meus amados pais, cujo amor incondicional e apoio inabalável moldaram o meu caminho, esta conquista é dedicada a vocês. Obrigado por serem minha fonte constante de encorajamento.

Àqueles que, de diversas formas, contribuíram com seu conhecimento, apoio moral e amizade ao longo desta jornada, vocês são parte fundamental deste sucesso. O auxílio de vocês foi essencial para que eu pudesse alcançar este momento.

Esta conquista é fruto do amor, da fé e do apoio de todos vocês. A cada um, o meu mais profundo agradecimento.

Resumo

O presente trabalho tem como objetivo a realização de um estudo aprofundado sobre a Desapropriação, com enfoque particular na desapropriação indireta, também conhecida como apossamento administrativo, e suas implicações morais e éticas. A pesquisa foi meticulosamente organizada em seis capítulos, abordando os seguintes temas fundamentais: o conceito de desapropriação e seus princípios basilares, através dos quais se buscou estabelecer a base conceitual do estudo; as distintas modalidades de desapropriação, uma vez que o tema se desdobra em múltiplas formas de aplicação, tornando imperativa a análise das vertentes mais significativas; uma análise comparativa entre a desapropriação e o direito civil, revelando a amplitude da desapropriação para além do âmbito administrativo e constitucional; o exame minucioso da desapropriação indireta, comumente denominada como apossamento administrativo; uma breve explanação sobre a desapropriação amigável; a análise da desapropriação judicial; e, por fim, a comparação entre a desapropriação brasileira e a argentina. Como resultado desta investigação, emerge a constatação de que o Decreto-Lei nº 3.365, de 1941, apesar de ter passado por diversas revisões ao longo do tempo, ainda apresenta notáveis desafios, especialmente no que concerne à questão da indenização e ao prazo estabelecido para a desapropriação. Esta pesquisa representa um importante avanço na compreensão das complexidades e nuances do processo de desapropriação, contribuindo para um debate mais informado e reflexivo sobre questões legais, morais e éticas relacionadas a essa prática.

Palavra – chave: desapropriação; indireta; bem-estar; indenização; procedimento.

Abstract

The present work aims to conduct an in-depth study on Expropriation, with a particular focus on indirect expropriation, also known as administrative takeover, and its moral and ethical implications. The research has been meticulously organized into six chapters, covering the following key topics: the concept of expropriation and its fundamental principles, through which the foundational aspects of the study were assessed; the various forms of expropriation, as the subject manifests itself in several application methods, necessitating an examination of its most significant facets; a comparative analysis between expropriation and civil law, revealing the breadth of expropriation beyond the realms of administrative and constitutional law; a detailed examination of indirect expropriation, commonly referred to as administrative takeover; a brief explanation of amicable expropriation; an analysis of judicial expropriation; and, finally, a comparison between Brazilian and Argentine expropriation practices. As a result of this investigation, it is evident that Decree-Law No. 3,365 of 1941, despite undergoing various amendments over time, still presents notable challenges, particularly concerning issues of compensation and the specified timeframe for expropriation. This research represents a significant advancement in understanding the complexities and nuances of the expropriation process, contributing to a more informed and reflective discourse on the legal, moral, and ethical dimensions of this practice.

Keywords: Expropriation; Indirect; Well-being; Compensation; Procedure.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	8
2. CONCEITO DA DESAPROPRIAÇÃO E PRINCÍPIOS.....	10
2.1. Conceito.....	10
2.2. Princípios do direito administrativo e constitucional das desapropriações.....	11
2.2.1 Princípio da supremacia do interesse público.....	11
2.2.1.1 Necessidade de utilidade pública ou interesse social.....	12
2.2.1.2 Promoção do bem-estar social.....	12
2.2.1.3 Princípio da função social.....	13
2.2.2 Princípio da legalidade, legalidade administrativa e reserva legal.....	14
2.2.3 Princípio do contraditório e ampla defesa.....	16
2.2.4 Princípio da publicidade.....	16
3. ESPÉCIES DE DESAPROPRIAÇÃO.....	18
3.1. Desapropriação por necessidade pública ou utilidade pública.....	18
3.2. Desapropriação por interesse social.....	19
3.3 Desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária.....	20
3.4. Desapropriação urbanística.....	21
4. DESAPROPRIAÇÃO E O DIREITO CIVIL.....	23
4.1. Propriedade.....	24
4.2. Justa indenização.....	25
5. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA (APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO).....	28
5.1. Conceito.....	28
5.2. Fundamentação aplicável.....	29
5.3. Procedimento.....	34
5.4. Tensões morais na desapropriação indireta: questões éticas e propriedade privada.....	35
6. DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL.....	38
6.1 Jurisprudência.....	40
7. DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL.....	42
7.1 Danos Direito à Indenização por Prejuízos Extraordinários.....	45
7.1.1 Perdas em lucros cessantes.....	46
7.1.2 Considerações sobre Rentabilidade Empresarial.....	48
8. Comparando os Sistemas de Desapropriação no Brasil e na Argentina.....	49
8.1 Legislação.....	50
8. CONCLUSÃO.....	52
REFERÊNCIAS.....	53

1. INTRODUÇÃO

A desapropriação por utilidade pública é um instrumento jurídico de notável relevância que confere ao Estado o poder de adquirir propriedades privadas para fins de interesse coletivo e bem-estar social. Este processo legal, que tem suas raízes profundamente enraizadas na jurisprudência de muitos países ao redor do mundo, é um exemplo eloquente do equilíbrio delicado entre os direitos individuais dos proprietários e o interesse público na busca de objetivos como o desenvolvimento econômico, a melhoria da infraestrutura, a preservação ambiental e a promoção do bem comum.

Ademais, o presente estudo visa explicar brevemente algumas das diversas espécies de desapropriações, assim como sua forma amigável, judicial e indireta. Essa explicação apresentará fundamentos legais, doutrinários e jurisprudenciais.

No âmbito da desapropriação por utilidade pública, uma modalidade particularmente intrigante e frequentemente debatida é o “Aposamento Administrativo”, também nomeado de desapropriação indireta. Essa abordagem singular implica na aquisição imediata de propriedades pelo poder público, muitas vezes sem a necessidade de prévia ação judicial ou processo de desapropriação convencional, principalmente quando há situações emergenciais ou projetos de grande relevância para a coletividade. O aposamento administrativo levanta questões cruciais relacionadas à proteção dos direitos dos proprietários afetados, aos princípios democráticos de tomada de decisão e à capacidade do Estado de agir de maneira ágil e eficaz na promoção do interesse público.

O presente estudo visa, também, analisar a tipificação da desapropriação, tanto em seu escopo constitucional, por meio de princípios, quanto suas implicações no direito administrativo, tratando princípios administrativos e procedimentos, e no direito civil, pois a desapropriação e o direito civil se interligam no contexto dos direitos de propriedade.

Um dos fundamentos essenciais para a análise procedimental da desapropriação reside no Decreto-Lei nº 3.365, de junho de 1941. Este dispositivo legal trata da desapropriação por utilidade pública e tem sido objeto de significativas modificações ao longo do ano corrente, 2023. Tais alterações assumem um papel de relevância incontestável no contexto de compreensão e atualização referentes a este

tema. Assim sendo, o mencionado decreto se configura como um dos pilares centrais desta pesquisa.

.Será realizada uma análise crítica das práticas de desapropriação indiretas, levando em consideração os desafios enfrentados, os possíveis abusos e as alternativas para mitigar os impactos negativos. Será discutido também o papel do Poder Judiciário na revisão dos atos administrativos de desapropriação e a importância do devido processo legal nesse contexto.

Por fim, espera-se contribuir para o debate sobre a desapropriação por utilidade pública, oferecendo reflexões que possam subsidiar a tomada de decisões, aprimorar os procedimentos e garantir o respeito aos direitos dos proprietários afetados, bem como ao interesse coletivo.

2. CONCEITO DA DESAPROPRIAÇÃO E PRINCÍPIOS

2.1. Conceito

O conceito de desapropriação pode ser diverso de acordo com o autor apresentado, pois conforme analisamos podemos encontrar outros conceitos.

Para Irene Nohara, “No que se refere ao conceito de desapropriação, pode-se dizer que se trata de um ato de império, vinculado, praticado pelo Estado ou por sua delegação, que consiste na retirada da propriedade, mediante pagamento, à vista ou parcelado” (2022, p. 696)

Enquanto que para Hely Lopes Meirelles,

desapropriação ou expropriação é a transferência compulsória da propriedade particular para o Poder Público ou seus delegados, por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização e, ainda, por desatendimento a normas do Plano Diretor (desapropriação-sanção, art. 182, § 4o, III, da CF), neste caso com pagamento em títulos da dívida pública municipal, aprovados pelo Senado Federal. (1994, p. 303)

Os dois conceitos de desapropriação apresentados por Irene Nohara e Hely Lopes Meirelles refletem a complexidade e a diversidade de perspectivas que podem cercar esse importante tema do direito administrativo. Ambos os autores abordam a essência da desapropriação, mas destacam diferentes aspectos e contextos em suas definições.

Rafael Carvalho Rezende conceitua desapropriação como sendo “a intervenção do Estado na propriedade alheia, transferindo-a, compulsoriamente e de maneira originária, para o seu patrimônio, com fundamento no interesse público e após o devido processo legal, normalmente mediante indenização.” (2023, p. 711)

No âmbito etimológico, cumpre salientar que a origem da palavra "desapropriação" remonta à língua latina, derivando especificamente do vocábulo "propriu". Trata-se de um termo caracterizado como parassintético, uma construção linguística em que o radical "propriu" é modificado pela adição simultânea do prefixo "des-" e do sufixo "-ção". Tal processo de formação lexical resulta na concepção da palavra "desapropriação", a qual adquire seu significado específico no contexto jurídico, referindo-se à ação de transferência compulsória da propriedade de um bem

particular para o Poder Público, com a devida compensação ao proprietário, em conformidade com as disposições legais estabelecidas.

A variação nas definições de desapropriação ilustra a necessidade de se considerar o contexto legal e os propósitos específicos ao abordar esse tema. Essas definições são complementares e podem ser aplicadas de maneira apropriada em diferentes situações, proporcionando uma compreensão mais abrangente desse importante instrumento jurídico.

2.2. Princípios do direito administrativo e constitucional das desapropriações

É comum e recomendável que, antes de adentrarmos de forma mais aprofundada nos estudos específicos da desapropriação por utilidade pública, com foco no apossamento administrativo, se realize uma análise principiológica. Essa análise tem o propósito de fornecer uma base sólida de princípios que sustentem e deem clareza aos procedimentos, bem como à base legal e ética que justifica essa prática.

Embora se verifiquem frequentes modificações legislativas relacionadas ao tópico em discussão, é importante destacar que os princípios estabelecem um alicerce invariável. Estes princípios são claramente evidenciados no âmbito do Direito Administrativo e, sobretudo, no Direito Constitucional.

2.2.1 Princípio da supremacia do interesse público

O Princípio da Supremacia do Interesse Público é um dos pilares fundamentais do Direito Administrativo e estabelece que os interesses e necessidades da coletividade têm precedência sobre os interesses individuais. Esse princípio reflete a ideia de que o Estado, ao atuar em nome da sociedade, pode tomar medidas que restrinjam direitos individuais quando necessário para promover o bem-estar geral, a ordem pública, a justiça social e outros objetivos de interesse público.

De acordo com Irene Nohara, este princípio possui diversos vocábulos para apresentar o mesmo fenômeno onde:

García de Enterría fala em potestades fiduciárias, baseadas na confiança de que a administração empregue seu poder na consecução dos interesses gerais; José Cretella Jr. emprega o termo prerrogativas e sujeições; Santi Romano e Renato Alessi falam e poder-dever, e Celso Antônio Bandeira de Mello inverte propositadamente os termos para enfatizar o aspecto de sujeição e emprega o dever-poder. (2022.p. 44)

Na desapropriação, o Princípio da Supremacia do Interesse Público desempenha um papel crucial, justificando a intervenção estatal na propriedade privada em nome do benefício coletivo.

A justificativa, conforme apresentado anteriormente, pode se dar por meio da necessidade de utilidade pública ou interesse social e promoção do bem-estar social.

2.2.1.1 Necessidade de utilidade pública ou interesse social

O Princípio da Supremacia do Interesse Público é especialmente relevante no contexto da desapropriação, pois ela só pode ocorrer quando há uma necessidade genuína de utilidade pública, interesse social ou cumprimento de normas do plano diretor. Essa necessidade é um reflexo direto do interesse público que justifica a intervenção na propriedade privada.

2.2.1.2 Promoção do bem-estar social

A desapropriação frequentemente é utilizada para promover o bem-estar social, como no caso de projetos de infraestrutura, habitação popular, preservação ambiental ou expansão de serviços públicos. Nessas situações, a intervenção na propriedade privada é justificada pelo princípio da supremacia do interesse público, que considera o benefício coletivo como prioritário.

Senão vejamos, conforme apresentado pela Lei nº 4.132/62, art. 1º “A desapropriação por interesse social será decretada para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem-estar social na forma do art. 147 12 da Constituição Federal.”

Em apertada síntese, o Princípio da Supremacia do Interesse Público é central na desapropriação, justificando a intervenção do Estado na propriedade privada em nome do benefício coletivo. No entanto, sua aplicação requer um equilíbrio cuidadoso entre os direitos individuais dos proprietários afetados e a necessidade de promover o bem-estar geral da sociedade. Esse equilíbrio é essencial para garantir que a desapropriação seja conduzida de maneira justa e em estrita conformidade com os princípios legais e constitucionais.

2.2.1.3 Princípio da função social

Em relação ao princípio da função social da propriedade, este é amplamente aplicado no contexto da desapropriação, fundamentando a necessidade de intervenção estatal quando a propriedade não está cumprindo seu papel social ou quando o interesse público é preponderante.

Conforme apresentado por Manoel Gonçalves Ferreira Filho,

O quarto dos princípios fundamentais da ordem econômica, segundo a Constituição vigente, é o da função social da propriedade. Com isso, condena ela a concepção absoluta da propriedade segundo a qual esta é o direito de usar, gozar e tirar todo o proveito de uma coisa de modo puramente egoísta, sem levar em conta o interesse alheio e particularmente o da sociedade. (1967, p. 267)

No Brasil, o princípio da *functio socialis* da propriedade é estabelecido na Constituição Federal de 1988, especificamente em seu Artigo 5º, Inciso XXIII, e no Artigo 170, Inciso III. Além disso, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) reforça a aplicação desse princípio, especialmente no contexto de desapropriação por interesse social.

O Artigo 182 da Constituição Federal brasileira estabelece que a desapropriação por interesse social pode ocorrer quando a propriedade urbana não cumpre sua função social, como determinado pelo Plano Diretor municipal.

Nesse caso, se uma propriedade urbana não está cumprindo sua função social, por exemplo, deixando áreas urbanas subutilizadas enquanto há demanda por habitação, o município pode desapropriar a propriedade para fins de reforma urbana ou habitação de interesse social.

A Lei Federal nº 13.465/2017, que trata da regularização fundiária, reforça a aplicação do princípio da função social da propriedade ao permitir a desapropriação de imóveis rurais ou urbanos que não cumpram sua função social.

Essa forma de desapropriação visa regularizar terras ocupadas por comunidades de baixa renda, garantindo o acesso à moradia adequada e serviços públicos, especialmente em áreas urbanas.

Em todas essas situações, a desapropriação por interesse social ou para a reforma agrária baseia-se no princípio da função social da propriedade. Ela visa garantir que as terras e imóveis cumpram seu papel social, contribuindo para o desenvolvimento sustentável, a justiça social e o bem-estar da sociedade. Isso destaca a importância de equilibrar os direitos de propriedade com o interesse público e a necessidade de promover uma distribuição mais equitativa dos recursos e do uso da terra.

2.2.2 Princípio da legalidade, legalidade administrativa e reserva legal

O princípio da legalidade estabelece que todas as ações do Estado devem ser estritamente fundamentadas em leis preexistentes. Em relação à desapropriação, isso significa que a autoridade pública só pode iniciar o processo de desapropriação se houver uma base legal clara e específica que permita a expropriação da propriedade em questão.

A Constituição Federal brasileira, em seu Artigo 5º, Inciso II, estabelece que "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei." Isso significa que a desapropriação só pode ocorrer com base em uma lei que autorize essa ação.

Na estrutura escalonada de Kelsen, a norma fundamental é o ponto de partida de todo o sistema legal. No caso da desapropriação, a norma fundamental seria a própria Constituição Federal brasileira, que estabelece princípios fundamentais, incluindo o princípio da legalidade e da legalidade administrativa.

O Artigo 37 da Constituição Federal brasileira estabelece que "a administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito

Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência." Isso reforça a importância da legalidade na administração pública, incluindo a desapropriação.

A reserva legal implica que certas questões só podem ser regulamentadas por meio de leis específicas, não sendo suficiente a regulamentação por meio de decretos ou regulamentos administrativos. A reserva legal é dividida pela doutrina, onde há a absoluta e a relativa.

Para NOHARA, Irene Patrícia Diom:

A reserva legal é absoluta quando a matéria prevista na Constituição só pode ser disciplinada por ato normativo emanado por lei em seu sentido mais restrito, isto é, por espécie normativa criada somente pelo Poder Legislativo de acordo com o processo legislativo constitucional, o que exclui os atos emanados do Poder Executivo. (2022, p.83)

No tocante à "relativa", como delineada por Alexandre de Moraes, cabe mencionar que tal circunstância ocorre quando a Constituição Federal, embora demande a criação de uma lei formal, autoriza que esta lei estabeleça apenas diretrizes para a atuação dos órgãos administrativos, ou seja, "permite que esta fixe tão somente parâmetros de atuação para o órgãos administrativo, que poderá complementá-la por ato infralegal, sempre, porém, respeitando os limites ou requisitos estabelecidos pela legislação". (2007 p. 38)

O Artigo 5º, Inciso II, da Constituição Federal brasileira reforça a reserva legal ao estabelecer que "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei." Isso implica que as regras para a desapropriação devem ser estabelecidas por lei.

Em breve síntese, o princípio da legalidade, a legalidade administrativa e a reserva legal garantem que a desapropriação seja estritamente regulamentada por leis específicas, que todos os atos administrativos estejam em conformidade com a lei e que a ação do Estado seja sempre baseada em autorizações legais claras. Isso assegura que a desapropriação seja conduzida de maneira transparente, justa e respeitosa aos direitos dos proprietários afetados.

2.2.3 Princípio do contraditório e ampla defesa

O princípio constitucional do contraditório e da ampla defesa é um dos alicerces do devido processo legal no sistema jurídico brasileiro. Ele está fundamentado no Artigo 5º, Inciso LV, da Constituição Federal de 1988, que estabelece que "aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes". Esse princípio é fundamental na desapropriação, assegurando que os indivíduos afetados tenham a oportunidade de se manifestar, apresentar argumentos e defender seus interesses durante o processo de desapropriação.

Isso assegura que os proprietários afetados tenham a oportunidade de serem ouvidos, de se defenderem e de influenciar as decisões relacionadas à desapropriação. É um elemento essencial para garantir que a desapropriação seja conduzida com justiça e respeito aos direitos das partes envolvidas.

Se os proprietários considerarem que seus direitos não foram adequadamente protegidos durante o processo de desapropriação, eles têm o direito de buscar revisão judicial. Esse aspecto é crucial, pois garante que, se houver alegações de violação do princípio do contraditório e da ampla defesa, um tribunal independente possa analisar a questão e corrigir qualquer irregularidade.

Esses princípios constituem a base legal que orienta a desapropriação por utilidade pública em muitas jurisdições ao redor do mundo. É importante notar que a aplicação e interpretação desses princípios podem variar de acordo com a legislação e a jurisprudência específicas de cada país, destacando a necessidade de consultar a legislação local ao lidar com casos de desapropriação.

2.2.4 Princípio da publicidade

O princípio da publicidade na administração pública estabelece um equilíbrio entre o direito dos cidadãos de acesso à informação e o dever da administração de tornar seus atos transparentes, contribuindo para a accountability (prestação de contas) e o funcionamento democrático das instituições governamentais.

A Constituição brasileira, em seu artigo 37, estabelece princípios fundamentais para a administração pública, incluindo o princípio da publicidade. Este artigo estabelece que a administração pública deve agir com transparência, permitindo o acesso do cidadão às informações sobre os atos governamentais.

De acordo com Irene Nohara (2022, p. 65)

A obediência ao princípio pode ser analisada de duas perspectivas complementares: do direito de os administrados terem acesso a informações de interesse particular ou coletivo, e do correspondente dever de a administração dar publicidade de atos e contratos administrativos.

O princípio da publicidade na desapropriação é de extrema relevância, pois envolve o ato estatal de adquirir propriedade privada para fins de utilidade pública ou interesse social. A aplicação deste princípio visa garantir a transparência e a prestação de contas no processo de desapropriação, bem como proteger os direitos dos proprietários afetados e da sociedade em geral.

A declaração de utilidade pública, que é o primeiro passo na desapropriação, deve ser devidamente publicada para conhecimento público. Essa publicação informa aos proprietários afetados e à comunidade em geral sobre os planos do governo e permite que os interessados apresentem suas opiniões e objeções.

Conforme descrito por Kiyoshi Harada,

todo procedimento expropriatório, amigável ou judicial, deve ser precedido de ato administrativo declarando de interesse público o bem objetivado, também conhecido como ato expropriatório ou declaração expropriatória, emanado da Chefia do Executivo. Esse ato expropriatório nada mais é do que a exteriorização da vontade da Administração Pública de deflagrar o procedimento expropriatório, ou seja, de exercer o poder de desapropriar. (2015, p. 80)

Os proprietários cujas terras estão sujeitas à desapropriação devem ser informados de maneira clara e completa sobre o processo. Eles têm o direito de conhecer os detalhes da avaliação, a base legal da desapropriação e seus direitos à indenização.

3. ESPÉCIES DE DESAPROPRIAÇÃO

Existem diversos modelos ou modalidades de desapropriação, cada um com suas características específicas, finalidades e procedimentos. Esses modelos de desapropriação são instrumentos legais que permitem ao Estado promover o desenvolvimento, a justiça social, a preservação ambiental e outras finalidades de relevância pública. Neste contexto, é fundamental compreender as diferentes modalidades de desapropriação para entender como o Estado exerce seu poder de intervenção na propriedade privada em benefício da coletividade. A seguir, exploraremos algumas das modalidades mais comuns de desapropriação e suas aplicações.

3.1. Desapropriação por necessidade pública ou utilidade pública

Este é o modelo mais comum de desapropriação, em que o Estado expropria uma propriedade privada para fins de utilidade pública. Isso pode incluir a construção de estradas, rodovias, pontes, hospitais, escolas e outros projetos de infraestrutura pública.

O principal fundamento legal para a desapropriação por utilidade pública no Brasil é a Constituição Federal de 1988, que aborda esse tema em seu Artigo 5º, Inciso XXIV, e também em outros dispositivos. A Lei Federal nº 4.132/1962 (Lei da Desapropriação) complementa essas disposições constitucionais e estabelece as regras gerais para a desapropriação.

Um ponto importante apresentado pelo Kiyoshi Harada, é a indenização “A jurisprudência vem decidindo pela indenização de áreas atingidas pelas restrições de natureza ambiental que retire o conteúdo econômico das propriedades atingidas, equiparando-as a hipóteses de desapropriação indireta”. (2015, p. 19).

O proprietário afetado pela desapropriação tem direitos garantidos por lei. Ele deve ser notificado do processo, tem o direito de contestar a oferta de indenização e pode recorrer ao Judiciário se considerar que a oferta não é adequada. A justa

indenização é um dos princípios fundamentais da desapropriação por utilidade pública.

Em resumo, a desapropriação por utilidade pública é uma modalidade legal de expropriação que permite ao Estado adquirir propriedades privadas em nome do interesse público. Embora seja uma medida excepcional, ela desempenha um papel importante no desenvolvimento de projetos de infraestrutura e no atendimento às necessidades coletivas. A justa indenização e a proteção dos direitos individuais são aspectos centrais desse processo, garantindo que a intervenção estatal seja conduzida de maneira equilibrada e conforme a lei.

3.2. Desapropriação por interesse social

Nesse caso, o Estado expropria propriedades para atender a interesses sociais, como a realização de projetos de habitação popular, regularização fundiária em áreas de ocupação irregular e programas de reforma agrária.

Conforme descrito em lei “A desapropriação por interesse social será decretada para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem-estar social na forma do art. 147 da Constituição Federal.”

Os casos aplicáveis estão descritos no art. 2º da Lei nº 4.132/62. Senão vejamos.

Art. 2º Considera-se de interesse social:

I - o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico;

II - a instalação ou a intensificação das culturas nas áreas em cuja exploração não se obedeça a plano de zoneamento agrícola, VETADO;

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;

VI - as terras e águas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, notadamente de saneamento, portos, transporte, eletrificação armazenamento de água e irrigação, no caso em que não sejam ditas áreas socialmente aproveitadas;

VII - a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e de reservas florestais.

VIII - a utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características, sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas.

§ 1º O disposto no item I deste artigo só se aplicará nos casos de bens retirados de produção ou tratando-se de imóveis rurais cuja produção, por ineficientemente explorados, seja inferior à média da região, atendidas as condições naturais do seu solo e sua situação em relação aos mercados.

§ 2º As necessidades de habitação, trabalho e consumo serão apuradas anualmente segundo a conjuntura e condições econômicas locais, cabendo o seu estudo e verificação às autoridades encarregadas de velar pelo bem estar e pelo abastecimento das respectivas populações.

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.

Os casos mais frequentes de desapropriação por interesse social estão relacionados aos incisos IV e V. No caso do inciso IV, essa medida é geralmente adotada para evitar a reintegração de posse pelo proprietário do imóvel, o que poderia resultar em sérios problemas sociais. Portanto, a lei estabelece como requisito para a desapropriação a presença de núcleos residenciais com mais de 10 famílias.

Assim como na desapropriação por utilidade pública, a desapropriação por interesse social exige a declaração prévia de interesse social por parte do Poder Público, visto que esta também segue o procedimento do Decreto-lei nº 3.365/41. Essa declaração é essencial para respaldar legalmente a expropriação.

3.3 Desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária

A desapropriação por interesse social encontra seu fundamento legal principalmente na Constituição Federal de 1988, em seu Artigo 184, que trata da reforma agrária. Além disso, a Lei Federal nº 8.629/1993, conhecida como "Lei da

Reforma Agrária," regulamenta os procedimentos para a desapropriação de terras rurais por interesse social.

Quando uma área é declarada como sendo de interesse social para fins de reforma agrária, a entidade expropriante tem a prerrogativa de entrar na propriedade para realizar a vistoria e avaliação, e, se necessário, pode contar com o auxílio da força policial para esse fim. No entanto, essa entrada requer autorização judicial prévia. Além disso, a entidade expropriante deve iniciar o processo de desapropriação no prazo de 2 (dois) anos após a autorização judicial, caso contrário, o processo será considerado caduco. A ação deve ser proposta perante a Justiça Federal (conforme estabelecido nos artigos 2º, §§ 1º e 2º, e 3º).

Conforme apresentado pelo Kiyoshi Harada,

Essa espécie de desapropriação, prevista no art. 184 da CF, só pode atingir o imóvel rural que não esteja cumprindo a função social e a justa indenização é paga em títulos da dívida agrária, resgatáveis em até 20 anos, com exceção das benfeitorias úteis e necessárias, que serão indenizadas em dinheiro. (2015, p. 22)

A forma de indenização em títulos da dívida agrária, resgatáveis em até 20 anos, reflete a preocupação em garantir que os proprietários recebam uma compensação, mesmo que ao longo do tempo. Isso é importante para proteger os direitos dos proprietários e, ao mesmo tempo, permitir que a reforma agrária avance.

Essa modalidade de desapropriação tem um papel essencial na promoção da reforma agrária, um dos objetivos elencados na Constituição Federal. Ela busca garantir o acesso à terra e a condições dignas de vida no campo para a população rural.

A desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária é uma ferramenta fundamental para promover a redistribuição de terras no Brasil e garantir que a propriedade rural cumpra sua função social.

3.4. Desapropriação urbanística

Esta espécie de desapropriação tem como objetivo promover a execução de planos e projetos urbanos, a revitalização de áreas urbanas degradadas e a

implementação de políticas de desenvolvimento urbano. Essa modalidade de desapropriação visa a alcançar objetivos de interesse público relacionados ao planejamento e à gestão das cidades.

No cerne da desapropriação urbanística está a ideia de que as cidades são espaços compartilhados por seus habitantes, e o Estado tem a responsabilidade de garantir um ambiente urbano adequado, com infraestrutura, moradia digna, acessibilidade e qualidade de vida para todos. Nesse contexto, a desapropriação urbanística emerge como uma ferramenta importante para a construção de cidades mais equitativas, sustentáveis e harmoniosas.

A desapropriação urbanística encontra seu fundamento legal na Constituição Federal de 1988, que trata do direito à propriedade (Artigo 5º, Inciso XXII) e também estabelece que a propriedade urbana deve cumprir sua função social (Art. 182, § 4º, III). Além disso, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) regula o uso do solo urbano e a política urbana, fornecendo diretrizes para a desapropriação urbanística.

Senão vejamos conforme apresentado na CF/88.

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.

§ 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.

No geral, o artigo 182 da Constituição Federal estabelece as bases legais para a política de desenvolvimento urbano, incluindo mecanismos que permitem às autoridades municipais agir quando a propriedade urbana não é devidamente utilizada

para atender às necessidades da comunidade, garantindo, assim, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

O doutrinador, Kiyoshi Harada, traz uma ótima análise a respeito desse assunto

nesse contexto que surge essa modalidade inovadora de desapropriação urbanística, restrita à área incluída no Plano Diretor. Nesse Plano Diretor deve constar o planejamento global da cidade, definindo os rumos de sua expansão, abrangendo a sua ordenação física e social através de zoneamento, planos de urbanização, reurbanização ou renovação urbana. (2015, p. 33)

Ademais, o Estatuto da Cidade estabelece a importância da participação da comunidade nas decisões de desenvolvimento urbano. Isso significa que, antes de iniciar uma desapropriação urbanística, o poder público deve buscar o envolvimento da população afetada e dos interessados.

Em muitos casos, a desapropriação urbanística também considera a necessidade de preservação ambiental e a promoção da sustentabilidade urbana, buscando equilibrar o crescimento urbano com a conservação dos recursos naturais.

Em síntese, a desapropriação urbanística representa uma ferramenta legal cujo propósito reside na promoção do desenvolvimento ordenado e sustentável das áreas urbanas. Sua fundamentação repousa nos pilares constitucionais e nas disposições do Estatuto da Cidade, sendo empregada com vistas à implementação de políticas de planejamento urbano, à revitalização de regiões urbanas e ao cumprimento da função social da propriedade urbana. A preservação dos direitos do proprietário, a justa indenização e a participação ativa da comunidade emergem como elementos centrais desse processo, assegurando o necessário equilíbrio entre o interesse público e os direitos individuais.

4. DESAPROPRIAÇÃO E O DIREITO CIVIL

A relação entre desapropriação e direito civil revela uma intrincada conexão no campo jurídico, na medida em que ambos compartilham importantes pontos de convergência, especialmente quando se trata de questões relacionadas à propriedade e aos direitos reais.

Embora sejam campos distintos do direito, o direito civil estabelece os fundamentos gerais para a aquisição, uso e transferência da propriedade, enquanto a desapropriação, por sua vez, constitui um processo legal específico pelo qual o Estado ou entidades públicas adquirem a propriedade privada para fins de interesse público, em conformidade com os princípios e normas previamente delineados.

Nesta exploração das semelhanças entre desapropriação e direito civil, destacaremos como ambos os domínios compartilham princípios essenciais, como a justa indenização, contribuindo para uma compreensão mais abrangente desses aspectos fundamentais do ordenamento jurídico.

4.1. Propriedade

A propriedade é um conceito fundamental tanto no direito civil quanto na desapropriação, e embora essas duas áreas jurídicas tenham objetivos diferentes, compartilham semelhanças importantes relacionadas a esse conceito.

Para Carlos Roberto Gonçalves, “Pode-se definir o direito de propriedade como o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”. (2022, p. 222)

O doutrinador ofereceu uma definição clara e abrangente do direito de propriedade, destacando seus principais atributos e ressaltando a importância de agir dentro dos limites legais estabelecidos.

Consoante a isto, o doutrinador Kiyoshi Harada traz conceituação de propriedade através de dois pontos.

Pode-se dizer, em primeiro lugar, que o direito de propriedade é absoluto, à medida que oponível erga omnes, e apresenta caráter de plenitude. O proprietário dispõe da coisa como bem lhe aprouver, sujeitando-se, apenas, a determinadas limitações impostas no interesse da coletividade, ou decorrentes da coexistência do direito de propriedade dos demais indivíduos. O segundo atributo desse direito é o da exclusividade, que, aliás, decorre do primeiro. Não pode a mesma coisa pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas. O art. 1.231 do Código Civil

agasalha esse caráter exclusivo ao prescrever que “a propriedade presume-se exclusiva e ilimitada até prova em contrário.

Em termos gerais, o autor oferece uma descrição concisa e precisa dos atributos fundamentais do direito de propriedade no contexto do direito civil. No entanto, é importante destacar que, na prática, o direito de propriedade pode estar sujeito a diversas limitações legais.

Diante disso, podemos notar que a desapropriação envolve a aquisição compulsória da propriedade privada pelo Estado ou entidade pública em nome do interesse público. Nesse contexto, a propriedade privada pode ser temporariamente ou permanentemente transferida para o Estado.

Em conjunto a isso, o direito civil estabelece os princípios gerais relacionados à propriedade, destacando o direito de um indivíduo controlar, usar e dispor de um bem de acordo com a lei. No direito civil, a propriedade é vista como um direito fundamental.

Não obstante, na desapropriação, a propriedade privada pode ser limitada ou mesmo extinta em nome do interesse público. Essas limitações são impostas por meio de procedimentos legais específicos e envolvem o pagamento de uma justa indenização ao proprietário.

Já no direito civil, os direitos de propriedade são reconhecidos como fundamentais, mas podem estar sujeitos a várias limitações, como regulamentações de zoneamento, direitos de vizinhança e restrições ambientais.

4.2. Justa indenização

A justa indenização é um princípio fundamental do direito que desempenha um papel crucial na proteção dos direitos de propriedade e na preservação do equilíbrio entre os interesses individuais e coletivos em uma sociedade.

No direito civil, a indenização também pode ser relevante em casos de danos à propriedade ou desapropriações indiretas, mas as regras específicas variam de acordo com o contexto.

Este conceito refere-se à obrigação de compensar adequadamente um indivíduo quando o Estado ou outra autoridade pública adquire sua propriedade privada, geralmente em nome do interesse público, como a construção de estradas, aeroportos, projetos de desenvolvimento urbano, ou outros empreendimentos de utilidade pública.

A justa indenização não apenas garante que os proprietários recebam uma compensação equitativa pelo valor de seus bens, mas também serve como um elemento essencial do devido processo legal, assegurando que os direitos dos indivíduos sejam respeitados quando suas propriedades são expropriadas.

Para Kiyoshi Harada,

A expressão justa indenização, a nosso ver, significa recomposição do patrimônio do expropriado antes existente. É um conceito ambivalente. Na avaliação do bem expropriado, não pode haver superestimação nem subestimação, mas proceder-se-á de tal forma que venha recompor o equilíbrio patrimonial rompido pela desapropriação. Daí por que a expressão deve abranger não só o valor real do imóvel, objeto de desapropriação, como também suas utilidades, implicando pagamento de juros, correção monetária, honorários advocatícios e periciais, despesas processuais etc. (2015, p. 43)

O artigo 184 da Constituição Federal do Brasil trata da desapropriação de imóveis rurais por interesse social, com o objetivo de promover a reforma agrária. Senão vejamos.

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.

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

O referido artigo estabelece que a competência para desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, recai sobre a União. Isso significa que é responsabilidade do governo federal tomar medidas para adquirir imóveis rurais que não estejam cumprindo sua função social.

O texto estipula que a desapropriação deve ser feita mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária. Essa indenização deve ser resgatável em até vinte anos, com cláusula de preservação do valor real. Isso garante que os proprietários recebam compensação, embora não em dinheiro imediato, mas sim em títulos que podem ser resgatados ao longo do tempo.

Ademais, o artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição estabelece que "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." Isso significa que o proprietário deve receber uma compensação em dinheiro pelo valor justo do imóvel expropriado, garantindo, assim, que seus direitos de propriedade sejam respeitados e que a ação do Estado seja equitativa.

Enquanto que o artigo 927 do Código Civil é especialmente relevante, ao estabelecer que "aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo". Esse dispositivo estabelece a base para a responsabilização por danos e a consequente obrigação de indenizar.

A justa indenização é um fundamento legal essencial para a desapropriação no Brasil e em muitos outros países, garantindo que os proprietários sejam compensados de maneira justa quando suas propriedades são expropriadas em nome do interesse público. Isso ajuda a equilibrar os interesses do Estado com os direitos dos indivíduos e a proteger a propriedade privada como um direito fundamental.

É importante destacar que a indenização no direito civil é um dos pilares do sistema legal para garantir a reparação de danos e promover a responsabilidade pelos atos ilícitos. Ela busca equilibrar os interesses das partes envolvidas, assegurando que aqueles que causaram o dano assumam a responsabilidade por suas ações ou omissões.

5. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA (APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO)

A desapropriação judicial e a desapropriação indireta são duas modalidades de desapropriação, um processo pelo qual o Estado adquire a propriedade de um bem privado para fins de utilidade pública. Ambas envolvem intervenção estatal na propriedade privada, mas diferem em seus procedimentos e circunstâncias.

A desapropriação indireta ocorre quando o governo ou uma entidade pública não toma diretamente a propriedade, mas implementa regulamentos ou ações que efetivamente desvalorizam a propriedade a ponto de torná-la inútil ou economicamente inviável para o proprietário.

5.1. Conceito

Em relação ao conceito, conforme apresentado por Kiyoshi Harada.

com a execução da obra pública, por exemplo, uma via pública, seu leito passa, de fato, a constituir-se em bem de uso comum do povo, tornando impossível a reivindicação da área ocupada. Assim surge a chamada desapropriação indireta como sucedâneo de ação reivindicatória tornada impossível. A indenização é apurada consoante o processo estabelecido na Lei de Desapropriações, isto é, o Poder Público que cometeu o ato ilícito é condenado a pagar a mesma indenização que pagaria na expropriatória regular. Há uma inversão nos polos da relação jurídico-processual: o proprietário passa a ser o autor, ao passo que o Poder Público assume a posição de réu. A ação de desapropriação indireta tem, pois, caráter de direito real, tanto é que somente a prescrição aquisitiva a atinge, como bem lembrado por José Carlos de Moraes Salles. (2015, p. 293)

O texto menciona que, na desapropriação indireta, o Poder Público é condenado a pagar uma indenização ao proprietário. Essa indenização deve ser calculada de acordo com as regras estabelecidas na Lei de Desapropriações, que determina os critérios para avaliação do valor da propriedade desapropriada. A ideia é que o proprietário seja compensado pelo uso forçado de sua propriedade pelo interesse público.

De acordo com informações apresentadas, notamos que a desapropriação indireta ocorre quando, devido à execução de uma obra pública (como a construção de uma via pública), o leito dessa via passa a ser considerado um bem de uso comum do povo. Isso significa que a área de propriedade privada que foi ocupada pela obra deixa de poder ser reivindicada pelo proprietário original.

Em relação à inversão dos polos entre as partes envolvidas. O proprietário da área ocupada pela obra pública se torna o autor da ação, enquanto o Poder Público que executou a obra assume a posição de réu. Isso ocorre porque é o Poder Público que, de certa forma, está "privando" o proprietário do uso de sua propriedade.

Outro ponto levantado é o de que a desapropriação indireta possui caráter de direito real, o que significa que ela afeta diretamente a propriedade em si. Além disso, menciona que somente a prescrição aquisitiva (usucapião) pode atingir essa modalidade de desapropriação. Isso significa que, se o Poder Público ocupar a área por um longo período e preencher os requisitos da usucapião, poderá adquirir a propriedade da mesma.

5.2. Fundamentação aplicável

Uma das principais fontes normativas para a desapropriação é o Decreto-Lei nº 3.365/1941, este é uma legislação fundamental no contexto das desapropriações no Brasil. Ele estabelece as normas gerais e os procedimentos a serem seguidos pelo Poder Público quando deseja adquirir propriedades particulares para fins de utilidade pública, necessidade pública ou interesse social. Uma das modalidades de desapropriação abordadas por esse decreto-lei é a desapropriação indireta.

O Decreto-Lei nº 3.365/1941 fornece as bases legais para a desapropriação indireta ao estabelecer os critérios para a avaliação da indenização devida ao proprietário afetado. Ele determina que, mesmo nos casos em que não tenha havido uma desapropriação formal, o proprietário tem direito a uma justa indenização pelos danos sofridos devido à ação ou omissão do Poder Público.

Art. 15-A. No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou na desapropriação por interesse social prevista na Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, na hipótese de haver

divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença, expressos em termos reais, poderão incidir juros compensatórios de até 6% a.a. (seis por cento ao ano) sobre o valor da diferença eventualmente apurada, contado da data de imissão na posse, vedada a aplicação de juros compostos.

§ 2º O disposto no caput aplica-se também às ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou por desapropriação indireta e às ações que visem à indenização por restrições decorrentes de atos do poder público.

Esse artigo aborda questões relacionadas à indenização em casos de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, bem como em desapropriações por interesse social, conforme estabelecido na Lei nº 4.132/1962, e também inclui situações de apossamento administrativo ou desapropriação indireta.

O parágrafo 2º estende as disposições do artigo 15-A não apenas às desapropriações por necessidade ou utilidade pública, mas também a ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou desapropriação indireta, bem como a ações que busquem indenização por restrições decorrentes de atos do poder público. Isso amplia o alcance das regras para diversas situações em que o Poder Público interfere na propriedade privada.

Em casos de divergência entre o preço oferecido e o valor fixado na sentença, o texto estabelece que poderão incidir juros compensatórios sobre a diferença eventualmente apurada. Esses juros são limitados a até 6% ao ano e são contados a partir da data de imissão na posse. Os juros compensatórios têm como objetivo compensar o proprietário pelo período em que ele foi privado do uso de sua propriedade devido à desapropriação.

Não obstante, em 2001, com a Medida Provisória nº 2.183-56, houve outra alteração significativa para a desapropriação indireta. Senão vejamos.

Art. 27. O juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente, à estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse que deles auferir o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu.

§ 1º A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar honorários do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença,

§ 3º O disposto no § 1º deste artigo se aplica:

II - às ações de indenização por apossamento administrativo ou desapropriação indireta.

O artigo 27 trata da forma como o juiz deve conduzir o processo de desapropriação e estabelece alguns critérios importantes para a determinação do valor da indenização devida ao proprietário afetado pela desapropriação.

Por primeiro, o artigo destaca que o juiz deve indicar na sentença os fatos que o levaram a sua decisão. Isso garante a transparência do processo decisório, demonstrando que a decisão foi baseada em critérios objetivos.

O juiz deve levar em consideração a avaliação dos bens afetados pela desapropriação para fins fiscais. Isso significa que o valor dos bens deve ser avaliado de acordo com as regras tributárias aplicáveis.

O preço de aquisição original e o interesse que o proprietário tem na propriedade são fatores a serem considerados. Isso garante que o proprietário seja devidamente compensado pelos prejuízos causados pela desapropriação.

O parágrafo 1º do artigo estabelece que, se a sentença determinar que o valor da indenização é superior ao preço oferecido pelo desapropriante, este deverá pagar os honorários do advogado do proprietário, que serão fixados entre meio e cinco por cento da diferença. Isso garante que o proprietário seja reembolsado pelas despesas legais incorridas devido ao litígio.

O parágrafo 3º, inciso II, do artigo estende as disposições do parágrafo 1º às ações de indenização por apossamento administrativo ou desapropriação indireta. Isso significa que, quando se trata de casos de desapropriação indireta, os mesmos critérios de pagamento de honorários advocatícios se aplicam.

Em relação à desapropriação indireta, isso significa que, se o valor da indenização determinado pelo juiz for superior ao preço oferecido pelo desapropriante, este deverá pagar os honorários do advogado do proprietário afetado. Isso incentiva a justa compensação aos proprietários em casos de desapropriação indireta.

Atualmente, o RE922144 - RECURSO EXTRAORDINÁRIO, está julgando a compatibilidade da garantia da justa e prévia indenização em dinheiro (CF/88, art. 5º, XXIV) com o regime de precatórios (CF/88, art. 100). Enquanto não há o trânsito em julgado, é importante mencionar que o assunto continua a ser discutido.

Súmula 119 do STJ estabelece que “a ação de desapropriação indireta prescreve em vinte anos”, o que significa que os proprietários afetados têm esse período para buscar a devida compensação caso sejam privados de seus direitos de propriedade devido a ações ou omissões do Estado. Essa súmula é uma diretriz importante para os tribunais brasileiros ao analisarem casos de desapropriação indireta.

A prescrição é o instituto jurídico que estabelece um prazo limite para que uma pessoa exerça seu direito de ação perante o Judiciário. Isso significa que, após o transcurso desse prazo, a parte prejudicada não pode mais entrar com uma ação judicial para buscar seus direitos.

A Súmula 119 do STJ estabelece que o prazo de prescrição para ajuizar uma ação de desapropriação indireta é de vinte anos. Isso significa que, a partir do momento em que o proprietário tem conhecimento da ocorrência da desapropriação indireta (ou seja, do momento em que o Estado privou seu direito de uso da propriedade), ele tem um período de vinte anos para ingressar com a ação judicial visando a proteção de seus direitos e a busca de uma indenização.

Estabelecer um prazo de prescrição é importante para garantir a segurança jurídica nas relações entre particulares e o Estado. Ele evita que situações de desapropriação indireta se perpetuem indefinidamente, garantindo que as partes envolvidas tenham um tempo razoável para tomar medidas legais.

Ademais, é digno de nota que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) proferiu decisão no sentido de que, em casos de esbulho da posse por parte do compromissário comprador, a ausência de averbação no Registro de Imóveis é de relevância secundária, como atesta a ementa a seguir:

Administrativo. Desapropriação indireta. Esbulho comprovado. Titularidade do imóvel. Promessa de compra e venda não registrada. Possibilidade de indenização.

1. Tratando-se de desapropriação indireta, a promessa de compra e venda, ainda que não registrada no cartório de imóveis, habilita os promissários

compradores a receberem a indenização pelo esbulho praticado pelo ente público.

2. Possuem direito à indenização o titular do domínio, o titular do direito real limitado e o detentor da posse. Precedente desta Corte.

3. Recurso especial improvido (REsp no 1.204.923/RJ, Rel. Min. Humberto Martins, DJe de 28/5/2012).

O texto destaca que, mesmo que a promessa de compra e venda não tenha sido registrada no cartório de imóveis, ela ainda pode ser reconhecida como válida em determinadas circunstâncias.

A decisão do STJ estabelece que os promitentes compradores têm direito à indenização quando ocorre o esbulho (ou seja, a tomada ilegal da posse) por parte do poder público, mesmo que a promessa de compra e venda não tenha sido registrada.

A ementa também menciona que o direito à indenização se estende não apenas ao titular do domínio (proprietário), mas também ao titular de direitos reais limitados (como usufrutuários, por exemplo) e ao detentor da posse.

Para Kiyoshi Harada, o julgado está de acordo com a justa indenização

Se a posse pode ser objeto de desapropriação, mediante pagamento prévio da justa indenização, segue-se que o esbulho da posse deve ser igualmente indenizado por meio da chamada desapropriação indireta, que visa exatamente obrigar o Poder Público a indenizar a retirada compulsória de bem particular sem observância do devido processo legal. A indenização é apurada conforme estabelecido na lei de regência da matéria, só que com a inversão nos polos da relação jurídico-processual, passando o Poder Público a figurar como réu e como autor, o proprietário ou o possuidor esbulhado em sua posse. (2015, p. 296)

Se o indeferimento se basear na existência de um plano de melhoramento público aprovado por lei, o autor acredita que o remédio adequado é impetrar um mandado de segurança, em vez de buscar uma ação de desapropriação indireta. Isso se deve ao caráter concreto da lei, que não está sujeita à caducidade, ao contrário do decreto de desapropriação.

Muitas vezes as autoridades municipais menos informadas podem indeferir licenças de construção nesse contexto, prejudicando o direito de fruição do proprietário. Portanto, a ilegalidade desse ato pode ser corrigida por meio de um

mandado de segurança, e a ação de desapropriação indireta não é apropriada, apesar de ser frequentemente intentada sem sucesso.

5.3. Procedimento

A ação segue o procedimento ordinário estabelecido nos artigos 282 e seguintes do Código de Processo Civil (CPC) e pode ser ajuizada em um período de até 20 anos, conforme determina a Súmula nº 119 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), já discorrido anteriormente. Importante ressaltar que a prescrição quinquenal que beneficia a Fazenda Pública não se aplica a essa situação.

A compensação deverá ser determinada de acordo com o processo estabelecido pelo Decreto-lei nº 3.365/41, o qual envolve a realização de uma perícia formal, seguindo os mesmos procedimentos aplicados em uma ação de expropriação convencional.

A decisão que estabelecer a indenização adequada está sujeita à revisão em segunda instância, de acordo com o artigo 475, inciso II, do Código de Processo Civil (CPC), e pode ser objeto de recurso de apelação.

O pagamento da quantia justa é efetuado por meio de um depósito à disposição do juiz responsável pelo caso, seguindo rigorosamente a ordem cronológica de apresentação dos precatórios judiciais.

Após o pagamento, ocorre a transferência da propriedade, de maneira similar à ação direta. A decisão judicial subsequente a esse pagamento é considerada um documento adequado para a transcrição imobiliária, ou seja, é emitida uma carta de adjudicação que é encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis competente para o registro na matrícula correspondente.

É importante destacar que o proprietário que foi privado de seu bem, mesmo que não possa reivindicá-lo, mantém a propriedade até que ocorra o pagamento do valor justo, conforme estabelecido pela Constituição.

Para receber o pagamento, é necessário satisfazer pelo menos um dos critérios estabelecidos no artigo 34 da legislação específica. Senão vejamos quais são.

Art. 34. O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros.

Parágrafo único. Se o juiz verificar que há dúvida fundada sobre o domínio, o preço ficará em depósito, ressalvada aos interessados a ação própria para disputá-lo.

O artigo 34 da lei de desapropriação estabelece os requisitos para o levantamento do preço da indenização em casos de desapropriação. Esses requisitos visam garantir que a pessoa ou entidade que está recebendo a indenização seja efetivamente a proprietária do bem expropriado e que não existam dívidas fiscais pendentes sobre o bem. Além disso, determina que deve haver a publicação de editais com um prazo de 10 dias para conhecimento de terceiros interessados.

O parágrafo único desse artigo acrescenta um importante salvaguarda: se o juiz identificar dúvidas legítimas quanto à propriedade do bem, o preço da indenização será mantido em depósito, garantindo que não seja pago a uma parte que não seja a verdadeira proprietária. Isso é especialmente relevante no contexto da desapropriação indireta, onde a propriedade pode ser questionada devido a ações ou regulamentações do Estado que afetam os direitos de propriedade sem um procedimento formal de desapropriação.

O artigo 34 e seu parágrafo único da lei de desapropriação têm um papel crucial na proteção dos direitos dos proprietários em casos de desapropriação indireta, assegurando que o pagamento da indenização ocorra de acordo com os requisitos legais e com a devida transparência.

5.4. Tensões morais na desapropriação indireta: questões éticas e propriedade privada

A desapropriação indireta pode suscitar uma série de problemas morais e éticos, muitos dos quais estão relacionados ao equilíbrio entre os direitos de propriedade individual e o interesse público.

Mesmo quando a compensação financeira é oferecida, pode haver dúvidas sobre se essa compensação é realmente justa e adequada para cobrir os danos sofridos pelos proprietários. A falta de justa indenização é um elemento essencial da injustiça na desapropriação indireta.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. JUSTA INDENIZAÇÃO.

LUCROS CESSANTES. JUROS COMPENSATÓRIOS, MORATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA. 1 – A desapropriação é um procedimento por meio do qual a Administração Pública transfere compulsoriamente para si a propriedade particular de um terceiro, por utilidade pública ou interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, nos termos do artigo 5º, XXIV, da Constituição da República. 2 – Na indenização referente à desapropriação que, conforme previsão constitucional, deverá ser justa, recompondo, integralmente, a perda patrimonial experimentada pelo expropriado, inclui a desvalorização da propriedade remanescente e os lucros cessantes. 3 – Consoante doutrina abalizada, o pagamento da indenização abrange não somente o valor real e atual do bem expropriado, mas também os danos emergentes e os lucros cessantes, além dos juros moratórios e compensatórios, da atualização monetária, as despesas judiciais e os honorários advocatícios. 4 – No que diz respeito à correção monetária, conforme Súmulas 561 do STF e 67 do STJ, esta é devida a partir da data do laudo pericial, até a data do efetivo pagamento da indenização. 5 – Segundo posicionamento do Supremo Tribunal Federal no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 2332, os juros compensatórios devem ser fixados em 6% (seis por cento) ao ano, sobre o valor da diferença apurada, a contar da data da imissão na posse. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO Proc. 0039969-85.2013.8.09.0116)

O julgamento reconhece que a indenização deve incluir os lucros cessantes, ou seja, os prejuízos financeiros sofridos pelo expropriado devido à perda de seu bem. A injustiça ocorre quando esses prejuízos não são devidamente calculados ou compensados, o que pode deixar o expropriado em uma posição injusta.

A ementa menciona que a apelação cível foi conhecida e parcialmente provida, o que sugere que houve uma revisão do julgamento anterior, possivelmente para ajustar a indenização de acordo com os princípios e critérios mencionados na ementa.

Diante desse contexto, é evidente que em algumas ocasiões a indenização concedida ao proprietário particular pode revelar-se inadequada e imprecisa. A

ocorrência de indenizações incorretas levanta a preocupação de que o cálculo utilizado para determinar o montante a ser compensado pode, por vezes, ser falho. Isso, por sua vez, pode resultar na aceitação por parte do proprietário de uma quantia substancialmente inferior à que seria justa, o que, indubitavelmente, prejudicaria seus interesses.

De acordo com BBC News Brasil (2018),

Os dramas de moradores que sofreram desapropriações nos preparativos para a Copa do Mundo de 2014 se repetiram em outras cidades-sede no Brasil, nas quais milhares de remoções foram conduzidas também para abrir espaço para projetos de infraestrutura para o megaevento, como corredores expressos para BRTs (sistema de ônibus rápido) e alargamento de vias.

Muitos moradores foram obrigados a deixar suas casas e comunidades, o que resultou em deslocamento forçado. Isso pode ser extremamente traumático, causando a perda de lares, pertences e a desestruturação de laços comunitários.

Às vezes, as pessoas realocadas após a desapropriação são colocadas em habitações precárias ou em áreas que carecem de infraestrutura básica. Isso pode resultar em condições de vida desfavoráveis e pior qualidade de vida.

O deslocamento forçado e a incerteza sobre o futuro podem ter impactos psicológicos graves nas pessoas afetadas, incluindo ansiedade, depressão e estresse pós-traumático.

As desapropriações frequentemente afetam de forma desigual as comunidades, com grupos marginalizados e economicamente vulneráveis sendo os mais afetados. Isso contribui para a desigualdade social em áreas urbanas.

Mesmo que o Estado pague uma indenização justa, a desapropriação indireta pode causar danos e inconveniências significativas aos proprietários, como perda de valor da propriedade, custos legais e emocionais. A compensação financeira nem sempre é suficiente para abordar todos esses impactos negativos.

O estresse, a ansiedade e a depressão são comuns entre as pessoas afetadas pela desapropriação. O trauma psicológico resultante do deslocamento forçado e da perda de propriedade pode ter efeitos de longo prazo nas pessoas afetadas.

A injustiça não se limita apenas ao aspecto financeiro. A desapropriação indireta pode ter impactos sociais e econômicos significativos nas comunidades

afetadas, incluindo deslocamento de pessoas, perda de laços comunitários e mudanças drásticas no modo de vida, o que pode ser considerado injusto.

É importante que as desapropriações sejam conduzidas de maneira ética, respeitando os direitos das pessoas afetadas e buscando soluções que minimizem esses malefícios. Isso inclui a garantia de uma justa indenização, a promoção de reassentamentos adequados e o envolvimento das comunidades afetadas no processo de tomada de decisões. O objetivo deve ser equilibrar as necessidades de desenvolvimento e infraestrutura com os direitos e o bem-estar das pessoas.

6. DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL

Durante a fase executória pode ocorrer a desapropriação amigável ou judicial, do qual depende da resposta do proprietário à oferta feita pelo poder público. Caso a oferta seja aceita e o pagamento seja efetuado, a desapropriação será considerada amigável. Essa transação será formalizada por meio de um acordo, que terá validade como título adequado para a realização da transcrição no registro de imóveis, conforme previsto no parágrafo 2 do artigo 10-A.

Para Kiyoshi Harada, “a desapropriação pode efetivar-se amigavelmente, isto é, por escritura pública, sempre que houver concordância do expropriado quanto ao valor da justa indenização.” (2015, p. 84).

Este processo é fundamental para a realização de obras públicas, projetos de desenvolvimento urbano e outras iniciativas que demandam a aquisição de terras ou propriedades privadas. Ao contrário da desapropriação judicial, que envolve litígios e ação legal, a desapropriação amigável é caracterizada pela negociação direta entre o poder público e o proprietário, resultando em um acordo mutuamente benéfico para ambas as partes.

Quando há um ônus real envolvido, o detentor desse direito deve participar da escritura e manifestar explicitamente sua concordância com o pagamento da indenização ao expropriado. É importante ressaltar que essa concordância por parte do credor implica que ele já tenha recebido o valor de seu crédito, seja previamente ou ao mesmo tempo.

A lei 13.465/17 cita a desapropriação amigável. Senão vejamos.

Art. 37-A. Fica autorizada a transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista no art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), para fins de viabilizar a elaboração de projetos, a indenização e a realização das obras de infraestrutura em projetos de Reurb-S

Parágrafo único. As prefeituras poderão receber imóveis para o atendimento das finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado ou desapropriado amigavelmente.

O parágrafo único do artigo estabelece que as prefeituras têm a possibilidade de receber imóveis para atender às finalidades previstas no artigo. Em troca, elas podem oferecer ao proprietário a oportunidade de transferir o potencial construtivo do imóvel doado ou desapropriado amigavelmente. Essa é uma maneira de incentivar a colaboração entre o poder público e os proprietários na busca por soluções para a regularização fundiária e o desenvolvimento urbano.

O artigo 37-A do Estatuto da Cidade visa facilitar a regularização fundiária e a implementação de projetos de infraestrutura em áreas que necessitam de melhorias urbanas. Ele permite a transferência do direito de construir como uma ferramenta para alcançar esses objetivos, incentivando a cooperação entre o poder público e os proprietários de imóveis. Essa abordagem visa a promover um desenvolvimento urbano mais inclusivo e sustentável, com ênfase na melhoria das condições de vida em áreas carentes.

Não obstante, a desapropriação amigável deverá ter seu registro cartorial, conforme apresentado pela Lei nº 6.015/73, onde os artigos 167 e 221 da legislação brasileira estão relacionados ao Registro de Imóveis e têm como objetivo estabelecer quais documentos e informações podem ser registrados nesse contexto, com destaque para a desapropriação amigável e os contratos no âmbito das desapropriações. Senão vejamos.

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;

Art. 221 - Somente são admitidos registro:

VI - contratos ou termos administrativos, assinados com os legitimados a que se refere o art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), no âmbito das desapropriações extrajudiciais.

O art. 167 estabelece que, além da matrícula (que é o registro fundamental que identifica cada imóvel), o Registro de Imóveis deve conter informações específicas, incluindo o registro da desapropriação amigável. Isso significa que, quando ocorre uma desapropriação amigável, na qual o poder público adquire a posse e a propriedade de um bem privado por acordo com o proprietário, esse evento deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Além disso, o artigo também prevê o registro das sentenças que estabelecem o valor da indenização em processos de desapropriação. Esses registros são importantes para garantir a transparência, a segurança jurídica e a rastreabilidade das transações imobiliárias.

Já o art. 221 trata das condições que devem ser observadas para que um registro seja admitido no âmbito do Registro de Imóveis. No item VI, especificamente, ele estabelece que são admitidos registros de contratos ou termos administrativos assinados com os legitimados a que se refere o artigo 3º do Decreto-Lei nº 3.365/1941, que é a Lei da Desapropriação no Brasil. Isso significa que os contratos ou termos administrativos relacionados a desapropriações extrajudiciais, podem e devem ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis. Esses registros são importantes para formalizar e documentar todas as etapas do processo de desapropriação, assegurando que os direitos e obrigações das partes envolvidas sejam devidamente registrados.

6.1 Jurisprudência

Acordos extrajudiciais podem se apresentar como uma alternativa eficaz para resolver disputas e permitir uma aquisição mais rápida e eficiente. A ementa que será citada a seguir trata de um caso específico envolvendo a homologação de um acordo extrajudicial no contexto de desapropriação por utilidade pública, ressaltando a importância da abordagem correta dos fundamentos do acórdão recorrido em um Recurso Especial e destacando a possibilidade de formalizar desapropriações amigáveis sem a intervenção do Poder Judiciário.

Ementa

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA,

MEDIANTE ACORDO EXTRAJUDICIAL. ART. 10 DO DECRETO-LEI 3.365/41. PEDIDO DE HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO EXTRAJUDICIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE CONCLUIU PELA AUSÊNCIA DO INTERESSE DE AGIR. FALTA DE IMPUGNAÇÃO, NO RECURSO ESPECIAL, DE FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO COMBATIDO, SUFICIENTES PARA A SUA MANUTENÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. FORMALIZAÇÃO DA DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA. DESNECESSIDADE DE INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

I. Agravo interno ajuizado contra decisão que julgara Recurso Especial interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/2015.

II. Na origem, trata-se de pedido de homologação de transação extrajudicial, decorrente de desapropriação de imóvel por utilidade pública, na forma do art. 10 do Decreto-lei 3.365/41, ajuizado pela concessionária Autopista Planalto Sul S.A., parte ora agravante. O Tribunal de origem manteve a sentença que indeferira a petição inicial e julgara extinto o feito, sem resolução do mérito, por ausência de interesse processual.

III. Não merece prosperar o Recurso Especial, quando a peça recursal não refuta determinados fundamentos do acórdão recorrido, suficientes para a sua manutenção, em face da incidência da Súmula 283/STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles").

IV. Ademais, na forma da jurisprudência, "não há, no caso, violação do art. 10 do Decreto-lei 3.365/1941, pois esse dispositivo consagra a possibilidade de desapropriação amigável, sem atuação do Poder Judiciário, a qual pode ser formalizada por acordo a ser registrado nos termos do art. 167, I, nº 34, da Lei de Registros Públicos" (STJ, REsp XXXXX/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 03/06/2019).

V. Agravo interno improvido.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Herman Benjamin, Og Fernandes e Mauro Campbell Marques votaram com a Sra. Ministra Relatora. (AgInt no REsp 1801391/PR AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2019/0062464-6)

No caso em questão, trata-se de um recurso interposto em um processo de desapropriação por utilidade pública, onde a parte agravante, a concessionária Autopista Planalto Sul S.A., buscou a homologação de um acordo extrajudicial com base no artigo 10 do Decreto-Lei 3.365/41. No entanto, o tribunal de origem indeferiu a petição inicial e extinguiu o processo sem julgar o mérito, alegando a ausência de interesse processual. O Recurso Especial foi interposto contra essa decisão.

A jurisprudência mencionada no acórdão enfatiza que o artigo 10 do Decreto-Lei 3.365/41 permite a desapropriação amigável, ou seja, a aquisição de propriedades de forma consensual entre as partes, sem a intervenção do Poder Judiciário. Esse acordo amigável pode ser formalizado e registrado de acordo com a Lei de Registros Públicos, sem a necessidade de um processo judicial completo.

O caso descrito na ementa ilustra a importância da correta abordagem dos fundamentos de um acórdão recorrido ao apresentar um Recurso Especial. Além disso, reforça a possibilidade de desapropriação amigável, que é um meio eficaz de adquirir propriedades para fins de interesse público sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário, desde que atendidos os requisitos legais e de registro.

Vale ressaltar, no contexto das desapropriações, a opção por acordos extrajudiciais pode economizar tempo e recursos para todas as partes envolvidas, permitindo uma resolução mais rápida e eficiente de questões de utilidade pública. Isso ressalta a flexibilidade do sistema legal em lidar com questões complexas e contribui para o desenvolvimento de infraestrutura e projetos de interesse público.

7. DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL

Na desapropriação judicial, o governo ou a entidade pública busca obter a propriedade de um proprietário que não está disposto a vender voluntariamente.

De outra forma, a desapropriação judicial ocorre quando o Poder Público busca a aquisição de um bem particular, mas o proprietário não concorda com o valor da indenização proposta ou com a própria desapropriação. Nesse caso, o conflito é levado aos tribunais, onde um juiz decidirá sobre a justa indenização e os detalhes da

transferência da propriedade. Esse processo é geralmente resultado de desacordos entre as partes envolvidas.

A desapropriação judicial possui seu pilar através do decreto-lei 3.365/41. Senão vejamos o art. 10.

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. (Vide Decreto-lei nº 9.282, de 1946)

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.

O artigo 10 estabelece um prazo de cinco anos, contados a partir da data da expedição do decreto de desapropriação, para que o processo de desapropriação seja efetivado, seja por meio de acordo com o proprietário ou por meio de ação judicial. Isso significa que o Poder Público deve tomar medidas concretas para adquirir o bem dentro desse período, caso contrário, o decreto de desapropriação perde sua validade (caduca).

A petição inicial é um dos passos iniciais e cruciais no processo de desapropriação judicial. É por meio dela que o interessado, geralmente o Poder Público, formaliza o seu interesse em adquirir a propriedade de um bem privado para fins de utilidade pública ou interesse social. A ação de expropriatória deve seguir os ritos comuns, conforme preceitua o art. 319, da Lei 13.105/15, o novo código de processo civil.

Art. 319. A petição inicial indicará:

I - o juízo a que é dirigida;

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - o pedido com as suas especificações;

V - o valor da causa;

VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;

VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

Outro ponto importante é a observação do enunciado 308 aprovado pela IV Jornada de Direito Civil. Este enunciado, aprovado pela IV Jornada de Direito Civil, reforça e esclarece pontos importantes relacionados à justa indenização devida ao proprietário em casos de desapropriação judicial.

A justa indenização devida ao proprietário em caso de desapropriação judicial (art. 1.228, § 5º) somente deverá ser suportada pela Administração Pública no contexto das políticas públicas de reforma urbana ou agrária, em se tratando de possuidores de baixa renda e desde que tenha havido intervenção daquela nos termos da lei processual. Não sendo os possuidores de baixa renda, aplica-se a orientação do Enunciado 84 da I Jornada de Direito Civil.

O enunciado enfatiza que a justa indenização deve ser suportada pela Administração Pública principalmente no contexto das políticas públicas de reforma urbana ou agrária. Isso significa que quando o Estado desapropria propriedades privadas com o objetivo de promover reformas nas áreas urbanas ou agrárias, ele deve arcar com o ônus da indenização justa.

Ademais, destaca que essa regra é especialmente aplicável quando se trata de possuidores de baixa renda. Isso reforça a ideia de que a desapropriação nesses casos visa a beneficiar grupos mais vulneráveis da população, como parte de um esforço para melhorar as condições de vida e a igualdade social.

O enunciado também faz referência ao Enunciado 84 da I Jornada de Direito Civil. Quando não se trata de possuidores de baixa renda ou quando a desapropriação não está vinculada a políticas públicas de reforma urbana ou agrária, aplica-se a orientação desse enunciado. O Enunciado 84 sugere que a indenização deve seguir os princípios gerais do direito civil.

O enunciado 308 destaca a importância da justa indenização na desapropriação judicial, especificamente quando relacionada a políticas públicas de reforma urbana ou agrária e envolvendo possuidores de baixa renda. Esse enunciado fornece diretrizes claras para o tratamento de casos de desapropriação, assegurando

que os proprietários afetados recebam uma compensação adequada e que o processo siga os princípios do direito civil e a lei processual.

7.1 Danos Direito à Indenização por Prejuízos Extraordinários

O Artigo 37 do Código Civil brasileiro aborda uma importante questão relacionada à desapropriação de áreas contíguas e os direitos dos proprietários afetados por essa medida governamental. Este artigo estabelece que aquele cujo bem for prejudicado de forma extraordinária em sua destinação econômica devido à desapropriação de áreas vizinhas terá o direito de buscar uma reparação na forma de perdas e danos por parte da entidade expropriante. Esta disposição legal visa proteger os interesses dos proprietários que sofrem impactos significativos em suas propriedades devido à ação do Estado na aquisição de terras para fins públicos.

Senão vejamos à letra do art. 37, do decreto-lei 3.365/41. “Art. 37. Aquele cujo bem for prejudicado extraordinariamente em sua destinação econômica pela desapropriação de áreas contíguas terá direito a reclamar perdas e danos do expropriante.”

Uma análise preliminar importante acerca desse tema é do doutrinador Kiyoshi Harada,

“A primeira observação é a de que o texto legal confere direito à indenização, não apenas ao expropriado, mas também a terceiros cujos bens tenham sido prejudicados em sua destinação econômica em função da desapropriação do imóvel circunvizinho ou em razão de obras ou serviços executados na área desapropriada.” (2015, p. 279).

A ocorrência desses danos econômicos é frequentemente observada, afetando tanto o expropriado quanto o locatário da propriedade expropriada, bem como os proprietários vizinhos.

A desapropriação de faixas de terras para a construção de uma linha de trem que atravessa uma fazenda de pastagens resulta na situação em que parte da fazenda fica isolada, sem acesso adequado à água. Nesse cenário, o expropriado seria obrigado a instalar um poço artesiano para fornecer água ao rebanho, além de

enfrentar os desafios e inconveniências decorrentes da duplicação de infraestruturas e equipamentos necessários.

O dono de um grande e movimentado mercado, que opera suas atividades em um prédio alugado, viu a área designada para o estacionamento de veículos ser desapropriada para dar lugar a uma movimentada avenida frequentada por caminhões. Nessa situação, é evidente o prejuízo econômico resultante da perda de clientela, que pode até tornar-se a continuidade das operações no local inviável.

A expropriação de uma parcela de terra para a construção de uma fábrica de armamentos é evidente quanto aos danos econômicos que essa empreitada acarretará aos donos de propriedades adjacentes. Isso não se limita apenas ao barulho gerado por essa atividade, mas também ao risco de explosões que ela representa.

Os prejuízos financeiros e os ganhos não realizados resultantes da interrupção das operações comerciais ou industriais podem ser incorporados ao valor da compensação, desde que sejam devidamente calculados durante o processo de desapropriação.

7.1.1 Perdas em lucros cessantes

Conforme apresentado por Kiyoshi Harada, “Como o próprio nome está a indicar, eles representam aquilo que deixou de lucrar em contraposição aos danos emergentes, que significam o que se perdeu.”

Diante disso, há uma grande variedade de decisões judiciais de diversos tribunais do país tanto a favor quanto contra a compensação pelos lucros cessantes. O que se torna essencial é avaliar cada situação individualmente e recusar a compensação nos casos em que os lucros cessantes permanecem apenas como uma hipótese teórica, sem comprovação concreta por parte da parte envolvida.

Para restaurar completamente o equilíbrio econômico afetado pela desapropriação, é necessário incluir na compensação justa todos os elementos dos quais o expropriado foi privado e que deveriam fazer parte de seu patrimônio.

Portanto, é fundamental calcular os lucros que eram garantidos, mas que foram interrompidos devido à ação do governo. No caso de uma desapropriação de uma propriedade residencial, com a recepção do valor justo, o expropriado pode adquirir outra residência equivalente para habitar. No entanto, quando se trata de um complexo industrial, a simples compensação pelo valor do bem expropriado não é suficiente. A montagem e o início das operações de outro estabelecimento industrial podem levar vários anos.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), por decisão da maioria em sua Primeira Seção, estabeleceu uma uniformização da jurisprudência das Turmas de Direito Público, proibindo a acumulação.

DESAPROPRIAÇÃO – IMISSÃO DE POSSE IMEDIATA – JUROS COMPENSATÓRIOS – IMÓVEL NÃO EDIFICADO – IRRELEVÂNCIA. Os juros compensatórios não guardam relação exata com os lucros cessantes. Objetivam mitigar os prejuízos que resultam do desapossamento imediato e do fato de o desapropriado não contar, desde logo, com a justa indenização que, por norma de estatura maior, há de ser prévia. Por não decorrerem da utilização comercial do imóvel, prescindem da existência de benfeitorias. Precedentes: recurso extraordinário no 85.704-MG, Primeira Turma, relatado pelo Ministro Rodrigues Alckimin, cujo acórdão foi publicado na Revista Trimestral de Jurisprudência no 83/267 e recurso extraordinário no 91.617-SP, Segunda Turma, relatado pelo Ministro Cordeiro Guerra, com acórdão veiculado na Revista Trimestral de Jurisprudência n. 92/1389 (RE no 123192/PR, Rel. Min. Marco Aurélio, DJ de 17-6-1994, p. 15710).

A decisão destaca que os juros compensatórios não estão diretamente relacionados aos lucros cessantes. Em vez disso, eles têm o propósito de mitigar os prejuízos causados pelo desapossamento imediato do proprietário e o fato de que ele não recebeu a justa indenização previamente. Isso significa que o governo ou a entidade desapropriante deve pagar juros para compensar o proprietário pelo uso imediato de sua propriedade, antes mesmo de receber a indenização completa.

É possível observar que os juros compensatórios e os lucros cessantes têm origens distintas.

Um não está condicionado à existência ou ausência de rentabilidade, enquanto que os outros não podem ser considerados sem levar em conta a rentabilidade.

Portanto, não é adequado conceder lucros cessantes em casos de desapropriação de uma empresa que vem registrando prejuízos consistentes ao longo de vários anos.

7.1.2 Considerações sobre Rentabilidade Empresarial

Para Kyioshi Harada, o fundo de comércio nada mais é do que

senão o conjunto de coisas corpóreas e incorpóreas que constitui o patrimônio do comerciante (clientela, nome comercial, direito de arrendamento, marcas e patentes, móveis e utensílios, o ponto e a fama do estabelecimento etc.), formado ao longo de seu trabalho dedicado e incessante, susceptível de ser transmitido mediante paga.

Aqui a questão aborda o conceito de "fundo de comércio" ou "goodwill" no contexto do direito comercial e empresarial. Esse conceito é fundamental para entender o valor de uma empresa para além de seus ativos físicos e financeiros.

O fundo de comércio engloba tanto os ativos tangíveis (como móveis e utensílios) quanto os ativos intangíveis (como clientela, nome comercial, marcas e patentes) de uma empresa. Isso reflete a ideia de que o valor de uma empresa vai além de seu inventário e propriedade física.

Não obstante, é um ativo valioso para o comerciante, muitas vezes acumulado ao longo de anos de trabalho dedicado. Ele representa a reputação da empresa, a lealdade dos clientes e outros elementos que contribuem para o sucesso do negócio.

Outro ponto importante é realçado pelo doutrinador Manoel de Oliveira Franco Sobrinho.

Mas não temos dúvida em reconhecer que a desapropriação de imóveis onde existem fundos de comércio atinge dois patrimônios distintos: o do proprietário, mandando a lei indenizá-lo de maneira justa, e o do comerciante, de que a lei não cogita.

Conforme apresentado, a desapropriação de imóveis onde existem fundos de comércio. Ele aponta para a dualidade de patrimônios afetados por esse tipo de desapropriação, especificamente o patrimônio do proprietário do imóvel e o patrimônio do comerciante que opera um negócio no local.

A desapropriação de imóveis com fundos de comércio impacta dois grupos de interesses distintos. De um lado, há o proprietário do imóvel, cujo direito à indenização é reconhecido pela lei, com o objetivo de assegurar que ele seja devidamente compensado pelo valor de sua propriedade. Por outro lado, há o comerciante que operava um negócio no local, e o texto ressalta que a lei não trata de forma específica a proteção do fundo de comércio desse comerciante.

Diante disso, observamos que a compensação não deve se limitar apenas ao locatário-comerciante, mas também deve abranger qualquer locatário que tenha desenvolvido um ativo empresarial. Para refletir com maior precisão a realidade contemporânea, consideramos que o termo "fundo de comércio" poderia ser atualizado para "fundo de empresa" ou "fundo empresarial".

Para Kiyoshi Harada, é imperativo que a jurisprudência de nossos tribunais se ajuste a essa evolução da realidade, conferindo ao termo "fundo de comércio" uma interpretação mais ampla, de modo a incluir o significativo setor econômico representado pelas empresas que oferecem serviços.

O mesmo doutrinador levanta dois aspectos que merecem ser analisados no contexto relacionado ao fundo de comércio: o tema relativo à determinação do valor da avaliação prévia e a questão que se refere à abrangência da compensação do fundo de comércio.

8. Comparando os Sistemas de Desapropriação no Brasil e na Argentina

A desapropriação no Brasil e na Argentina são processos legais que permitem que o governo adquira propriedades privadas para fins de utilidade pública, social ou de interesse nacional. No entanto, existem diferenças significativas entre os sistemas de desapropriação dos dois países. Na Argentina, a desapropriação é regulamentada principalmente pela Constituição Nacional e pela Lei Nacional de Desapropriações (Lei nº 21.499). O artigo 17 da Constituição Nacional da Argentina estabelece que

“La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Sólo el Congreso impone las contribuciones que se expresan em el Artículo 4º. Ningún servicio personal es exigible, sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ley. Todo autor o inventor es propietario exclusivo de su obra, invento o descubrimiento, por el término que le acuerde la ley. La confiscación

de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie."

O artigo estabelece que a desapropriação só pode ocorrer em virtude de sentença fundada na lei. Isso significa que a desapropriação deve ser estritamente regulamentada por leis específicas que qualifiquem as situações em que ela é permitida. Além disso, é exigida uma prévia indenização ao proprietário. Isso garante que, quando a propriedade é desapropriada para fins de utilidade pública, o proprietário seja devidamente compensado pelo valor de sua propriedade.

Além disso, o artigo 17 da Constituição Argentina reflete um compromisso com a proteção da propriedade privada, o respeito aos direitos de propriedade intelectual e a proibição de confisco de bens e de requisições forçadas. Essas disposições são fundamentais para a defesa dos direitos e liberdades individuais dos cidadãos argentinos.

8.1 Legislação

No Brasil, a desapropriação de propriedades é regulamentada pelo Decreto-Lei 3.365/1941, como já mencionado anteriormente. Por outro lado, na Argentina, o processo de desapropriação é governado pela Lei Nacional de Desapropriação nº 21.499/1977.

É importante observar que o Decreto-Lei brasileiro estipula que

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

Por sua vez, a legislação argentina não faz menção à proibição de reivindicação após a desapropriação. Portanto, é evidente que existem diferenças significativas entre as abordagens legais desses dois países nesse aspecto.

Contudo, também existem semelhanças notáveis, especialmente no que diz respeito às benfeitorias. Ambas as legislações permitem a compensação apenas das benfeitorias necessárias após a publicação ou declaração da utilidade pública do processo de desapropriação.

Além das diferenças e semelhanças já mencionadas, é relevante destacar que ambas as nações reconhecem a importância de proteger o interesse público ao conduzir processos de desapropriação. A necessidade de desapropriar propriedades em nome do bem-estar coletivo, como para a construção de infraestrutura pública, é uma preocupação comum a ambas as legislações.

A respeito das benfeitorias, a convergência nas abordagens de Brasil e Argentina demonstra um compromisso compartilhado com a justiça e a equidade. A compensação apenas das benfeitorias necessárias visa evitar excessos e assegurar que os proprietários sejam justamente indenizados por melhorias efetivamente essenciais.

No entanto, as diferenças quanto à reivindicação após a desapropriação ilustram a variedade de abordagens legais ao redor do mundo. No Brasil, a ênfase na não reivindicação dos bens expropriados após sua incorporação à Fazenda Pública busca proporcionar uma maior segurança jurídica ao processo. Na Argentina, por outro lado, essa questão parece ser tratada de maneira diferente, potencialmente conferindo aos ex-proprietários um maior grau de liberdade legal.

Essas variações nas legislações refletem as complexidades culturais, históricas e jurídicas que moldaram as abordagens de cada país à desapropriação. Em última análise, a compreensão dessas diferenças e semelhanças é fundamental para quem trabalha com questões de desapropriação e propriedade, pois auxilia na interpretação e aplicação eficaz das leis em vigor em cada nação.

8. CONCLUSÃO

Diante de todo o estudo realizado, fica evidente que o conceito de desapropriação é amplamente discutido por doutrinadores, e não há um normativo jurídico universal que o defina de forma precisa, o que reflete a complexidade dessa limitação ao direito de propriedade. No entanto, ao analisar diversos pontos de vista e considerar sua origem etimológica no latim, assim como seu fundamento moral, podemos compreender melhor essa prática jurídica.

Ao explorar os princípios que norteiam a desapropriação, percebemos a importância de destacar os mais relevantes e suas implicações morais, bem como suas bases normativas. Esses princípios desempenham um papel crucial na busca por um equilíbrio entre os interesses individuais dos proprietários e o bem-estar coletivo.

No que diz respeito às diferentes espécies de desapropriação, embora tenham sido abordadas de forma sucinta, essa análise se revelou fundamental para compreender que a desapropriação é um tema que abrange uma variedade de situações e contextos, o que reforça sua complexidade e importância.

Além disso, a comparação entre a desapropriação, um instituto essencialmente do direito administrativo, e o direito civil revela pontos de interseção e similaridades que demonstram a interconexão entre essas áreas do direito. Isso ressalta a necessidade de abordar a desapropriação em um contexto mais amplo e interdisciplinar.

Por fim, a desapropriação indireta se destaca como uma modalidade intrigante, com um procedimento específico que levanta questões morais importantes. Enquanto isso, a desapropriação amigável e judicial, embora mencionadas de forma breve, não podem ser negligenciadas, pois representam abordagens distintas para lidar com a aquisição de propriedades para fins públicos.

Em resumo, este estudo oferece uma visão abrangente e formal da desapropriação, destacando sua complexidade, princípios orientadores, variedade de espécies e conexões com outras áreas do direito. Também destaca a importância de considerar aspectos morais e éticos ao abordar questões de interesse público e direitos individuais.

REFERÊNCIAS

ARGENTINA. Constituição (1994). **Constitucion De La Nacion Argentina**. Disponível em: https://siteal.iiep.unesco.org/sites/default/files/sit_accion_files/ar_6000.pdf. Acesso em: 22 set. 2023

ARGENTINA. Ley Nacional (1977). **LEY Nº 21.499**. Proceso de Reorganización Nacional. Disponível em: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm>. Acesso em 21 out 2023.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 22 set. 2023.

BRASIL. **DECRETO-LEI Nº 3.365, de 21 de JUNHO de 1941**. Desapropriação. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 07de agosto. 2022.

BRASIL. **LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973**. Registros Públicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 07de agosto. 2022.

BRASIL. **LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 22 de setembro de 2023

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (1. Turma). **AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO 677.582**. parque estadual serra do mar. indenização. artigo 5º, XXII e XXIV, da constituição federal. ocorrência de prejuízo. matéria infraconstitucional. reexame de fatos e provas. súmula n. 279 do supremo tribunal federal. inviabilidade do recurso extraordinário. Recorrente: ESPÓLIO DE GERALDO CHAD. Recorrido: ESTADO DE SÃO PAULO: MIN. LUIZ FUX, 29 de setembro de 2012.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (2. Turma). **AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE 2.260-1**. Desapropriação indireta - Indenização - Prescrição - MedProv 2.027-40/2000 que criou o lapso temporal de cinco anos - Alegação de que fere a garantia constitucional da justa e prévia indenização - Admissibilidade.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Súmula 119. **A ação de desapropriação indireta prescreve em vinte anos**. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2010_8_capSumula119.pdf. Acesso em: 07out.2022.

CARNEIRO, Júlia Dias. **4 anos depois, desapropriados da Copa questionam remoções desnecessárias**. BBC News Brasil (2018). Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44478032>. Acessado em 22 set 2023

Diniz, Maria H. Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil. v.7. Disponível em: Minha Biblioteca, (37th edição). Editora Saraiva, 2023. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553627765/epubcfi/6/20\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcap_3.xhtml\]!/4/2/2](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553627765/epubcfi/6/20[%3Bvnd.vst.idref%3Dcap_3.xhtml]!/4/2/2)

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas – v. 5 – 17. Ed. – São Paulo: SaraivaJur, 2022.**

HARADA, Kiyoshi. **Desapropriação: Doutrina e Prática**, 11ª edição. Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788522499663. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522499663/>. Acesso em: 22 set. 2023

MAGALHÃES, Jorge de Miranda. **Dano Moral**. 2. ed. Rio de Janeiro, 2002.

NOHARA, Irene Patrícia Diom. **Direito Administrativo**. 11. Ed. – Barueri [SP]: Atlas, 2022.

Oliveira, Rafael Carvalho R. **Curso de Direito Administrativo**. Disponível em: Minha Biblioteca, (11th edição). Grupo GEN, 2023. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993962/>. Acesso em: 22 set. 2023

PIETRO, Maria Sylvia Zanella D. **Direito Administrativo**. Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788530993351. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993351/>. Acesso em: 22 set. 2023.

PINA, Vinicius Rodrigues. **Conceito doutrinário e jurisprudencial sobre dano moral e requisitos necessários para a sua ocorrência**. Jus (2015). Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/40889/conceito-doutrinario-e-jurisprudencial-sobre-dano-moral-e-requisitos-necessarios-para-a-sua-ocorrencia>. Acessado 20 set 2023

SILVA, Juliana Giovanetti Pereira. **O instituto da desapropriação e seus aspectos gerais**. Maceió, 1 set. 2014. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-administrativo/o-instituto-da-desapropriacao-e-seus-aspectos-gerais/>. Acesso em: 07 out. 2022.

SOUZA, Luiz Sérgio Fernandes. **Desapropriação de bens imóveis**. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: **Direito Administrativo e Constitucional**. Vidal Serrano Nunes Jr., Maurício Zockun, Carolina Zancaner Zockun, André Luiz Freire (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/73/edicao-1/desapropriacao-de-bens-imoveis>