



DCV 312

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti

Monitor Guilherme Carneiro Monteiro Nitschke

Material prático para as aulas da semana de 22.IX.16

Tema: Perda da Propriedade

Questão 1: O Estado de São Paulo desapropriou o terreno baldio do Sr. Tobias, que se encontrava com mato crescendo e sem qualquer uso, para a construção de uma creche estadual. Para a desapropriação, o ente público indenizou o Sr. Tobias com o equivalente pecuniário do terreno. Apenas depois de seis anos, porém, o Estado passou a intervir no bem, e substituiu o projeto de construção de uma creche pelo de edificação de um asilo público. Um mês depois do aplainamento do terreno e do início da intervenção, o Sr. Tobias propôs uma ação reivindicatória em face do Poder Público pretendendo obter em retorno o imóvel, sob dois argumentos: o transcurso do prazo legal para que o Estado realizasse as obras que justificaram a desapropriação e a modificação na destinação original. Diante desse cenário, responda:

i) em tese, a lei faculta ao antigo proprietário exercer o direito de adquirir o bem desapropriado? Em que circunstâncias?

R.: Sim, o Código Civil, art. 519, confere ao antigo proprietário o direito de preferência na aquisição da coisa expropriada se não realizadas quaisquer obras nela. Esse direito deverá ser exercido pagando-se o preço atual do bem. A isso se dá o nome de retrocessão.

ii) no caso concreto, os argumentos do Sr. Tobias são suficientes para gerar o retorno do bem à sua propriedade?

R.: Não. Em primeiro lugar, porque o mero transcurso do prazo legal não tem sido considerado suficiente pela jurisprudência para a retrocessão, tendo em vista a inadmissibilidade de reivindicatória em face do Poder Público. A solução tem sido converter a pretensão do antigo proprietário apenas em perdas e danos, visando ao recebimento da diferença entre o valor do imóvel à época em que deveria ter sido oferecido ao ex-proprietário e o atual. E em segundo lugar, porque no caso concreto houve nova destinação ao imóvel, ainda que não seja exatamente coincidente à original (asilo ao invés de creche). O art. 519 do Código Civil abre a possibilidade de que o Poder Público modifique a destinação, ao dizer que esta pode ser orientada “em obras ou serviços públicos” em geral. Não havendo desvio de finalidade do caso, não haverá direito à retrocessão ou mesmo à indenização.

Questão 2: Herdeiro que renuncia ao recebimento de um imóvel deixado por seu pai, contrato com cláusula de retrovenda, confisco de casa pelo Estado, dissolução de sociedade conjugal que era regida pela comunhão parcial de bens, morte, doação, apreensão de televisores contrabandeados, arrematação em hasta pública de apartamento por dívidas de condomínio, parte de terreno rural que é levado pela força do rio depois de uma enchente. Dentre esses fatos, destaque aquele(s) em que há proibição legal para a perda a propriedade, dizendo, quanto aos demais, a que espécie de perda e a que dispositivo legal se referem.

R.: A única hipótese de perda da propriedade não permitida pelo ordenamento jurídico é o confisco de casa pelo Estado. As demais são permitidas e se enquadram nas seguintes hipóteses

legais: herdeiro que renuncia, “renúncia”, CC art. 1.275, inc. II; retrovenda, “alienação por exercício de direito potestativo”, CC arts. 505 e 1.275; dissolução de sociedade conjugal e morte, não prevista no CC; doação, “alienação”, CC art. 1.275, inc. I; apreensão de contrabando, “confisco decorrente de crime”, CF art. 243, Parágrafo Único; arrematação em hasta pública, “alienação”, CC art. 1.275, inc. I; terreno levado pelo rio, “perecimento da coisa”, CC art. 1.275, inc. IV.

Questão 3: F. C. Pontes de Miranda afirma que, na desapropriação, a perda da propriedade dá-se “*pela transcrição no registro de imóveis*” da sentença ou do acordo (*Comentários à Constituição de 1946*, v. 4, pp. 275-276). Responda:

i) Qual é o fundamento, no Código Civil, para que o jurista tenha sustentado que o registro é o ato da efetiva desapropriação?

R.: O fundamento para tanto é o art. 1.245 do CC, que impõe só haver transferência de direitos reais no momento em que feito o registro.

ii) Essa posição de Pontes de Miranda pode ser tida como tranquila no direito nacional, para o caso da desapropriação?

R.: Não. Há autores e alguma jurisprudência (TJSP) sustentando que, no caso da desapropriação, o pagamento da devida indenização é o ato que determina a transferência da propriedade para o Estado. Desse modo e para essa parcela de autores e julgados, não há na hipótese da desapropriação exigência do registro para a transmissão, bastando o depósito judicial do valor.

*