

LUCIANO DE CAMARGO
PENTEADO

DIREITO

DAS COISAS

2.^a edição
revista, atualizada e ampliada

De acordo com a Lei de usucapião especial urbana
por abandono do lar – Lei 12.424/2011



EDITORA  REVISTA DOS TRIBUNAIS

PERDA DA PROPRIEDADE

X

SUMÁRIO: 73. Alienação – 74. Renúncia – 75. Abandono – 76. A arrecadação de bens vagos – 77. Perecimento do objeto – 78. Desapropriação: 78.1 Decreto de utilidade pública; 78.2 Procedimento; 78.3 Indenização – Exercício – Leituras recomendadas.

O CC 1.275 elenca em seus incisos as cinco modalidades de perda da propriedade. Deste modo, confirma a necessidade de regulação legal da aquisição e perda das situações jurídicas de direito das coisas. Seus incisos, entretanto, não são exaustivos, por conta de que existem outras causas de perda da propriedade que não as contempladas em seus dispositivos.

73. ALIENAÇÃO

A primeira modalidade de perda da propriedade é a alienação. A alienação consiste em ato dispositivo, que pode ser praticado por negócio entre vivos ou ainda por decisão judicial. A alienação consiste no fato de tornar um bem objeto do direito de propriedade de outro sujeito de direitos. Deste modo, aliena quem doa, quem vende e compra, o juiz quando assina um auto de arrematação.

A alienação, entretanto, encontra-se processualizada no sistema civil brasileiro, não operando efeitos imediatamente. Em matéria de bens móveis, para produzir seu efeito próprio, depende da tradição, em matéria de bens imóveis depende de registro. Quanto aos bens imóveis a regra é expressa no tocante à perda da propriedade no CC 1.275 parágrafo único. Quanto aos bens móveis a regra se infere do CC 1.267 *caput*.

Conforme julgado do TRF-2, existe a seguinte orientação: “Fraude de execução. Alienação de bem móvel (automóvel). Tratando-se de bem móvel, cuja transferência se opera com a simples tradição, ainda mais na hipótese de bem que tem ampla circulação no mercado (automóvel) e cuja alienação dispensa qualquer solenidade, não cabe simplesmente presumir-se fraude de execução, mas, ao contrário, disso exigir-se prova

cabal e contundente. Tem lugar o princípio geral de direito segundo o qual não prevalece o interesse individual sobre o interesse público. Não se pode colocar em suspeita um número sem tamanho de negócios que envolvem a transferência de veículos e, a pretexto de uma suposta fraude, apenas presumida, para favorecer tal ou qual credor, ainda que privilegiado, lançar sobre o mercado essa intranquilidade e insegurança”.¹

74. RENÚNCIA

Outro modo de perda da propriedade é a renúncia. A renúncia é negócio jurídico unilateral não receptício. Daí que seus efeitos dependam de declaração de vontade jurídico-negocial expressa, a qual não depende de outra vontade para produzir seus efeitos específicos.

Em matéria imobiliária, a renúncia é ato formal, devendo, em obediência ao CC 108, quando preenchidos seus requisitos, ser lavrada em notas de tabelião. Em matéria mobiliária bastaria uma prova inequívoca da vontade de renunciar para que o bem considere-se desprendido do patrimônio do renunciante.

A renúncia tem por efeito tornar o bem sem dono, isto é *res nullius*. Deste modo, perde a titularidade subjetiva, convertendo-se em bem vago que, preenchidos os pressupostos, poderá ser arrecadado.

Assim como a alienação, a renúncia só produz efeitos quando levada a registro no CRI competente (CC 1.275 parágrafo único).

A renúncia é negócio jurídico unilateral não receptício, e, até a arrecadação do imóvel como vago e incorporação ao domínio público, o imóvel permanece sem titular, como *res nullius*.

Sobre o tema o TJSP decidiu: “Despesas de condomínio. Cobrança. Multipropriedade. Lei 4.591/64. Aplicação. Renúncia da propriedade. Abandono. Formalização no registro imobiliário. Necessidade. Natureza propter rem da obrigação. Presunção de licitude das despesas reclamadas. Prova em contrário. Inexistência. Sentença mantida. Recurso não provido, com observação”.² Nesse acórdão fica claro o entendimento de que não prospera “a alegação de que houve renúncia, consubstanciada no abandono do bem, pois, nos termos do art. 1.275, II, e do seu único parágrafo (Código Civil), inadmissível a renúncia tácita, devendo tal ato ser formalizado no Registro de Imóveis competente”.² O que pode haver é renúncia tácita de pretensões e situações jurídicas pessoais, como as obrigacionais em geral.

75. ABANDONO

Outra forma de perda da propriedade é o abandono. Por esta modalidade perde-se a propriedade sem que se tenha que falar em negócio jurídico. Para sua configuração

1. TRF-2, Ag 00830-2008-382-02-00-7, j. 12.05.2009, rel. Des. Eduardo de Azevedo Silva.

2. TJSP, ApCiv 990092602373, j. 18.01.2010, rel. Des. Melo Bueno.

basta uma intenção inequívoca de não conservar mais o bem no patrimônio do abandonante, manifestada por algum ato, mesmo que seja a perda da posse com intenção de definitividade.

A principal diferença do abandono para com a renúncia é que esta é ato formal, enquanto o abandono não exige qualquer formalidade. O abandono é ato-fato jurídico Município, se urbano, ou da União, se rural ou situado em área federal.

Sobre o tema, ver acórdão do STJ: "Recurso especial – Negativa de prestação jurisdicional – Não ocorrência – Ação de inventário – Pretensão de um dos herdeiros de abandono de propriedade imóvel – Desnecessidade, para os fins colimados na presente ação – Aferição da existência de abstenção dos atos de posse pelo titular, com ânimo de abandonar – Necessidade – Recurso especial provido. I – Da análise acurada do art. 589, III, do CC/1916 [CC 1.275 III], constata-se que a alteração do registro existente, como condição de consolidação da perda da propriedade, recai, tão somente, sobre as hipóteses de alienação e de renúncia. Em tais circunstâncias, portanto, o registro possui natureza constitutivo-negativa da propriedade. II – Em relação às hipóteses remanescentes (abandono e perecimento do imóvel), o preceito legal (§ 1.º do art. 589, CC/1916 [CC 1.275 par. ún.]), de natureza restritiva, não impõe a referida exigência. Quisesse o legislador (de 1916) exigir que o titular do bem imóvel, ao pretender abandoná-lo (situação eminentemente fática que é aferida por meio da abstenção de atos de posse do titular), formalizasse tal desiderato perante o registro, inseriria o abandono no referido § 1.º do art. 589, CC/1916 [CC 1.275 par. ún.]. Porém, caso assim procedesse, diferença alguma pairaria sobre a renúncia e o abandono de bem imóvel. III – Tem-se, portanto, que a alteração do registro, em razão do abandono da propriedade, não tem o condão de desconstituir a propriedade do titular, mas, sim, declarar a perda da propriedade daquele. IV – Não se pode exigir que o reconhecimento de abandono, para os fins colimados na presente ação, somente se dê, por exemplo, após a efetivação de procedimento formal de arrecadação do bem imóvel ao patrimônio público (o qual exige a constituição do débito tributário, adoção de medidas judiciais para caracterizar o bem como vago e, após três anos, viabilizar que o Poder Público possa incorporá-lo ao seu patrimônio), se as circunstâncias fáticas apontam em direção oposta. V – Em razão do fundamento adotado pelas instâncias ordinárias (que ora se afasta), não se perscrutou, como seria de rigor, se houve ou não, por parte do *de cuius*, ao longo desse período, efetiva abstenção de atos de posse, com intenção de abandonar o bem. Aos que alegam a perda da propriedade, de posse, com intenção de abandonar o bem. Aos que alegam a perda da propriedade, dever-se-ia conferir oportunidade para demonstrar, por exemplo, o não pagamento de encargos fiscais incidentes sobre o imóvel (pelo *de cuius* ou por seus herdeiros), inexistência de atos de disposição etc. VI – Para a presente ação de inventário (em que se verificará se o referido bem deverá ser trazido à colação ou, em razão de eventual reconhecimento de abandono daquele, tão somente o produto da ação indenizatória), a demonstração dos fatos alegados é imprescindível para o reconhecimento ou não do instituto do abandono

no de propriedade imóvel. VII – Recurso especial provido. Nesse acórdão, fica clara a diferença entre a renúncia e o abandono da propriedade, no que tange à formalidade exigida pela lei para a primeira, sendo o registro do abandono declaratório e da renúncia, constitutivo. O registro da arrecadação, porém, é sempre constitutivo.

76. A ARRECADAÇÃO DE BENS VAGOS

Os bens que se encontrem vagos, isto é, sem titularidade dominial, poderá ser arrecadados de acordo com o procedimento previsto no CPC 1.170 e ss. quando encontrado.

O CC 1.276 regula especificamente a situação do imóvel urbano abandonado. Em primeiro lugar é necessário estar configurada a situação de definitividade do abandono, que depende da intenção de não conservar a coisa no patrimônio do fato de não haver outro sujeito de direitos exercendo posse sobre o mesmo bem e da passagem de três anos de tempo. A seguir, o bem é arrecadado como vago a favor do Município ou do Distrito Federal, conforme a circunscrição em que se situar. Caso o imóvel seja rural, será arrecadado a favor da União (CC 1.276 § 1.º).

A intenção de não ter a coisa como sua presume-se de modo absoluto nas situações em que cesse o ato possessório e o proprietário deixe de satisfazer os ônus fiscais (CC 1.276 § 2.º).

Para o bem poder ser arrecadado como vago, não pode estar na posse de terceiro, estranho à lide. Neste sentido, decidiu o TJSP: “Observa-se ser necessário, para caracterizar um bem vago, que o proprietário demonstre a intenção de não mais conservar o imóvel como seu, que não haja qualquer pessoa na posse do bem e o escoamento do lapso temporal de três anos. No caso vertente, conforme certidão do oficial de justiça (fls. 29/v.) o imóvel está na posse de Roseli e Cesar, que afirmaram residir no local há mais de 17 anos” (TJSP, ApCiv 0005496-70.2008.8.26.0441, rel. Des. Eduardo Gouvea, j. 07.11.2011). A ementa é clara: “Apelação cível – Arrecadação de bem vago – Aplicação do art. 1276 do CC – Imóvel na posse de terceiros. Não é possível considerar o imóvel como bem vago. Recurso improvido”.

77. PERECIMENTO DO OBJETO

Outra forma de perda da propriedade é o perecimento do objeto. A coisa, objeto do direito de propriedade, é o substrato material ou objetivo de imputação da titularidade. Todo direito recai sobre um objeto, sobre um bem. Quando este perecer, ordinariamente, perecerá o direito, exceto os casos de sub-rogação real.

O perecimento do objeto tem-se entendido que pode ser estrutural ou funcional. No perecimento estrutural existe autenticamente uma perda da estrutura física ou do

3. STJ, REsp 1176013/SP, rel. Ministro Massami Uyeda, j. 22.06.2010.

propicia, dado que é a principal matéria de discussão em procedimentos expropriatórios, foi fixado no DD 15-A como sendo de até seis por cento ao ano, calculada a alíquota sobre o valor da diferença eventualmente apurada, vedada a composição dos mesmos (juros compostos). Sua finalidade é compensar a perda de renda sofrida pelo proprietário. Esta alteração decorreu da MP 2.183-56, de 24.08.2001. A divergência entre o valor oferecido para ser pago pelo bem e o valor que o proprietário entende ser o devido é o principal motivo de debate nas ações deste gênero.

Já os juros moratórios destinam-se a recompor a perda decorrente do atraso no efetivo pagamento da indenização fixada na decisão final de mérito, e somente serão devidos à razão de até seis por cento ao ano, a partir de primeiro de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do CF 100.

O réu deve ser citado conforme disposto no decreto, sendo que a matéria de sua contestação só poderá ser vício do processo ou impugnação do preço oferecido (DD 20). Outras matérias dependem de ação direta, isto é, de uma ação orientada a discutir estes assuntos intentada pelo proprietário, com pedido próprio.

Havendo concordância com o preço oferecido, o juiz, no saneador, homologa ao acordo por sentença (DD 22). Não havendo concordância, o perito nomeado deve apresentar laudo escrito. É feita então audiência de instrução e julgamento, para instruir a causa, ao final da qual o juiz, em sentença, fixa o preço da indenização.

Na fixação, separa-se, nos termos do DD 25, o valor do principal daquele referente aos acessórios, que são calculados em parcelas autônomas. Não se inclui nesse valor, direitos de terceiro contra o expropriado, que, eventualmente, podem ser, por preceitos de direito material, sub-rogados no montante da indenização. As benfeitorias fixam-se no momento do decreto, só se computando a mais aquelas que sejam necessárias e feitas após a desapropriação. As úteis só serão atendidas se feitas com a autorização do poder expropriante, uma vez que já tenha sido lançado o decreto.

Os critérios a que o juiz deve atender para formar seu convencimento quanto ao valor do imóvel são os previstos no DD 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, à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu".

Havendo valor a maior, a sentença condena o expropriante em honorários, de limite máximo de R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais). Com o pagamento ou sua consignação, o expropriante recebe mandado de imissão de posse, e a sentença é título de registro atributivo da propriedade a favor do expropriante, nos termos do DD 29.

Pode haver levantamento do preço até em oitenta por cento do valor depositado, se ficar comprovada a propriedade e a quitação de dívidas do expropriado, nos termos do DD 34.

Não pode haver reivindicação, uma vez que o bem seja incorporado no patrimônio público, mesmo que haja nulidade da desapropriação. Garantem-se direitos do interessado mediante ação de perdas e danos (DD 35).

O direito à indenização, decorrente do exercício do poder ablativo do Estado, nasce, na desapropriação, com o decreto que declara como de utilidade pública o imóvel. Na verdade, a perda econômica do imóvel já se verifica a partir desta data. O nascimento é imediato e decorre *ipso iure* do ato jurídico de direito público. Ele gera, diretamente e imediatamente, pretensão individual de natureza privada.¹⁰ Sobre o tema, confira-se a decisão do TJSP: “Desapropriação – Juros compensatórios – Recurso especial sobrestado, nos termos da Res. 8/2008 – Aplicação do art. 543-C, § 7.º, do CPC – Juros compensatórios de 6% ao ano – Entendimento unânime da Câmara – Acórdão anterior mantido”.¹¹

78.3 Indenização

Há diversas questões referentes às peculiaridades do regime das indenizações por desapropriação.

O STF tem entendido que se a terra é pública e por alguma razão consta do registro titularidade privada, por grilagem, por exemplo, não cabe levantamento da indenização pelo particular, mesmo tendo a decisão judicial transitado em julgado. O que está em jogo, no argumento, é a imprescritibilidade do domínio de terras públicas e o enriquecimento injustificado que tal levantamento traria ao beneficiário da indenização. Nesta oportunidade, o STF se manifestou sobre o sentido da Súmula STF 734, que veda reclamação por descumprimento de decisão do STF quando a decisão hostilizada transitou em julgado. Nessa hipótese, se admitiu e julgou procedente a reclamação, para obstar o levantamento das indenizações.

A ementa é esclarecedora: “Constitucional – Reclamação – Desapropriação – Decisão que determinou o levantamento de indenização – Alegação de desrespeito à decisão proferida no RE 52.331 – Preliminar de não cabimento da reclamação – Afastamento – Procedência do pedido reclamatório. 1. Na ação de desapropriação não há espaço para discussões acerca do senhorio do bem desapropriando. Daí não proceder a alegação de que a matéria alusiva à propriedade da gleba desapropriada está protegida pelo manto da coisa julgada material. Inocorrência do óbice da Súmula 734, segundo a qual ‘não cabe reclamação quando já houver transitado em julgado o ato judicial que se alega tenha desrespeitado decisão do Supremo Tribunal Federal’. 2. No mérito, há desrespeito à decisão proferida no RE 52.331, pois, ao determinar o levantamento dos valores complementares pelos interessados, o juízo reclamado desconsiderou o fato de que, no julgamento do mencionado apelo extremo, este Supremo Tribunal proclamou pertencerem à União as

10. Soriano Neto, Inconstitucionalidade de desapropriação, p. 244.

11. TJSP, ApCiv 918050420078260000, j. 25.07.2011, rel. Des. Reinaldo Miluzzi.

terras devolutas situadas na faixa de fronteira do oeste paranaense, na extensão de cerca de 250.000 hectares. 3. Reclamação conhecida e julgada procedente”.¹²

No voto do relator, esclarece-se que a transferência ao particular se deu por mera tolerância, não induzindo titularidade dominial e, portanto, não ensejando indenização. “Já em sede de embargos declaratórios, este Tribunal entendeu que a concessão estadual de terras devolutas, situadas em faixa de fronteira, era de ser entendida como simples tolerância da União, e não como reconhecimento de efetiva transferência de domínio.” A área total é de 162.000.000 m² (cento e sessenta e dois milhões de metros quadrados), terras devolutas concedidas para fim de colonização. O fundamento é que, sendo da União, o Estado do Paraná não poderia conceder, por falta de titularidade do poder de disposição sobre o bem.

O voto do Min. Ricardo Levandowski destaca eventual direito de indenização por benfeitorias, diante da posse trabalho de quarenta anos, em virtude de proteção à confiança e boa-fé depositada por parte dos ocupantes, ressaltando, portanto, indenização em ação ordinária. Destaca, em seu voto, o princípio da socialidade do novo CC, inclusive o CC 1.228 §§ 4.º e 5.º, que cria a desapropriação judicial privada por posse trabalho. No voto do Min. Gilmar Mendes, ressalva-se o argumento do voto do Min. Ricardo Levandowski, acrescido da proteção da segurança jurídica e da aparência de regularidade da situação.

Sobre os juros, confira-se a decisão do STJ: “Administrativo – Desapropriação – Juros compensatórios e moratórios – Termo inicial – Arts. 15-A e 15-B do Decreto-lei 3.365/1941. 1. É pacífico nesta Corte o entendimento de que nas desapropriações indiretas os juros compensatórios incidem a partir da ocupação do imóvel. 2. Consoante entendimento consolidado no STJ, os juros moratórios incidem somente a partir de 1.º de janeiro do exercício financeiro seguinte àquele em que o pagamento deveria ser efetuado. 3. Recurso especial provido”.¹³

Neste sentido, relevantes as Súmulas STJ 69 e 408: “Na desapropriação direta, os juros compensatórios são devidos desde a antecipada imissão na posse e, na desapropriação indireta, a partir da efetiva ocupação do imóvel”; e “Nas ações de desapropriação, os juros compensatórios incidentes após a Medida Provisória 1.577, de 11.06.1997, devem ser fixados em 6% ao ano até 13.09.2001 e, a partir de então, em 12% ao ano, na forma da Súmula 618 do Supremo Tribunal Federal”.

EXERCÍCIO

Um determinado imóvel foi desapropriado para a finalidade (A), de interesse público, tendo sido depois sua destinação efetiva (B), também de utilidade pública.

12. STF, Tribunal Pleno, Rcl 3437, rel. Min. Carlos Britto, j. 18.10.2007.

13. STJ, REsp 1.100.374-RS, j. 24.03.2009, rel. Min. Eliana Calmon.

Existe algum tipo de impedimento a esta alteração? A situação pode ser considerada perfeitamente legal?¹⁴

LEITURAS RECOMENDADAS

MEIRELLES, Hely Lopes. Desapropriação por município para fins de reforma agrária: inadmissibilidade. *RT* 656/7-10.

SEABRA FAGUNDES, M. *Da desapropriação no direito brasileiro*. São Paulo/Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1949. p. 11-13.