

ANDRÉA CASIMIRO COSTA GONÇALVES

AS DESAPROPRIAÇÕES POR UTILIDADE PÚBLICA E A RELEVÂNCIA DA
IDENTIFICAÇÃO DO BENEFICIÁRIO DA INDENIZAÇÃO

Trabalho apresentado como requisito parcial a
obtenção do grau de Tecnólogo em Negócios
Imobiliários, Setor de Educação Profissional e
Tecnológica da Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Prof.º Dr. Marcelo Ribeiro Losso

CURITIBA
2015



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
SETOR DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
Curso de Tecnologia em Negócios Imobiliários

FICHA DE AVALIAÇÃO DE TCC

Nome do aluno(s): ANDREA CASIMIRO COSTA GONÇALVES

Título do trabalho: AS DESAPROPRIAÇÕES POR UTILIDADE PÚBLICA
E A NECESSIDADE DA INTERMEDIÇÃO DO SERVIÇADOR
DA DESAPROPRIAÇÃO

Orientador: MARCELO RIBEIRO LOFFO

Avaliador 1: MARILENE SKOLIMOVSKI DA SILVA LEMUS

Avaliador 2: THIAGO LIMA FERREIS

Data da apresentação: 10, 12, 15 Hora: 16:00

AVALIAÇÃO DO TCC

Item	Máximo	Nota orientador	Nota avaliador 1	Nota avaliador 2	Média das notas
1. Projeto de TCC	10				
2. Participação e comprometimento na elaboração do trabalho	20				
3. Conteúdo do TCC	30				
4. Adequação as normas	20				
5. Defesa e arguição do trabalho	20				
Nota Final do Trabalho	100	100	100	100	100

Data 18 / 12 / 2015

Status:

- Aprovado com louvor
 Aprovado sem restrições
 Aprovado com restrições (destacar reformulações)
 Não aprovado com direito a nova defesa (destacar restrições)
 Reprovado

Assinaturas:


Orientador


Avaliador 1


Avaliador 2

AGRADECIMENTOS

Sem citar nomes...

Agradeço a todos que compartilharam seu conhecimento, seja em sala de aula, seja em discussões sobre o tema, seja numa simples conversa.

Agradeço também aqueles que compartilharam sua paciência e compreensão, pois, direta ou indiretamente, também foram imprescindíveis na elaboração deste trabalho.

Sem a colaboração de vocês, o trabalho teria sido pesado!

RESUMO

O presente trabalho se propõe a apresentar aspectos relativos à identificação dos beneficiários das indenizações em processos de desapropriação. Verificada a carência de interação entre as áreas técnica e jurídica e sendo os projetos e os processos de desapropriação diretamente relacionados, visto que um subsidia o outro com elementos, informações e procedimentos para atendimento as formalidades necessárias a caracterização das áreas e elaboração de plantas e memoriais descritivos referentes aos imóveis a serem desapropriadas, o que se busca é conectar as duas áreas esclarecendo aspectos que devem ser analisados e considerados para a condução dos processos expropriatórios tanto pela via administrativa como judicial.

Palavras-Chave: Desapropriação. Propriedade. Direito Real. Indenizações.

ABSTRACT

This study aims to present aspects concerning the identification of beneficiaries of compensation in expropriation proceedings. Verified the lack of interaction between the technical areas and legal and being projects and expropriation processes directly related, since one subsidizes the other with data, information and procedures to comply with the formalities required for characterization of areas and preparation plants and memorials descriptive relating to real estate to be expropriated , what is sought is to connect the two areas clarifying aspects that should be analyzed and considered for conducting the expropriation process both through administrative channels and judicial .

Keywords: Expropriation. Property. Real Right. Indemnities.

LISTA DE ABREVIATURAS E/OU SIGLAS

CCB - Código Civil Brasileiro

CF - Constituição Federal

CPC - Código de Processo Civil

IAP – Instituto Ambiental do Paraná

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

NBR - Norma Brasileira

NR - Norma Regulamentadora

RPPN - Reserva Particular de Patrimônio Natural

S.A. - Sociedade Anônima

SISLEG - Sistema Estadual de Manutenção, Recuperação e Proteção da Reserva Legal

STJ - Supremo Tribunal de Justiça

TCU - Tribunal de Contas da União

TNI - Tecnologia em Negócios Imobiliários

UFPR - Universidade Federal do Paraná

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
2. DESAPROPRIAÇÃO.....	11
3. ASPECTO LEGAL	12
4. FASES DA DESAPROPRIAÇÃO.....	17
4.1 FASE DECLARATÓRIA	17
4.2 FASE EXECUTÓRIA.....	18
5. INDENIZAÇÕES.....	20
6. ANÁLISE DOCUMENTAL.....	22
6.1 A MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	23
7. O BEM E A COISA.....	27
8. DIREITO OBRIGACIONAL E DIREITO REAL.....	29
9. POSSE E PROPRIEDADE.....	31
10. A DETERMINAÇÃO DA TITULARIDADE.....	33
10.1 A PROPRIEDADE	33
10.2 A SUPERFÍCIE	34
10.3 O USUFRUTO.....	35
10.4 O USO E HABITAÇÃO.....	37
10.5 A HIPOTECA.....	38
10.6 CONDOMÍNIO TRADICIONAL E EDÍLÍCIO	40
10.7 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	42
10.8 SUCESSÃO	45
10.9 A USUCAPIÃO.....	46
10.10 INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL	48
10.11 FUSÃO, INCORPORAÇÃO E CISÃO.....	49

10.12	AS SERVIDÕES	50
10.13	FAIXA DE FRONTEIRA	52
10.14	ÁREA DE PRESERVAÇÃO / RESERVA LEGAL	53
10.15	RESERVA PARTICULAR DE PATRIMÔNIO NATURAL – RPPN.....	55
10.16	ARRENDAMENTO RURAL	56
10.17	CONTRATOS.....	58
10.17.1	Contrato Preliminar.....	59
10.17.2	Compromisso Irretratável	60
10.17.3	Escritura Pública de Compra e Venda	62
11.	AUSÊNCIA DE INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO	63
12.	CONCLUSÃO.....	66
13.	REFERÊNCIAS	68

1. INTRODUÇÃO

Alguns profissionais, por força ou hábito de mercado, muitas vezes tem sua competência diretamente vinculada a atividades que são predominantes na sua área de trabalho. Com o Tecnólogo em Negócios imobiliários não é diferente, muitas vezes a atuação deste profissional é exclusivamente relacionada à intermediação nos aluguéis ou na compra e venda de imóveis.

Porém, por formação, o Tecnólogo em Negócios Imobiliários possui conhecimento e competência para argumentar acerca de parâmetros de uso e ocupação, avaliação de imóveis e direito urbanístico, bem como levantar, analisar e criticar documentos, pois possui visão global de todas as etapas que compõem este processo e conhece o mercado no qual está inserido, entendendo as demandas deste mercado, pois deve estar antenado com toda e qualquer ação que implemente melhorias ou agregue valor a determinadas regiões da cidade onde desenvolve suas atividades.

Nossas cidades podem ser consideradas dinâmicas, pois ao observarmos a movimentação de pessoas, a existência e a localização de indústrias, a produção de riquezas, as relações comerciais, as redes de serviços, as vias de circulação e a localização de casas percebemos que as cidades possuem diferentes dimensões e paisagens, que fazem com que cada cidade tenha características próprias de crescimento que, por sua vez, provocam uma escassez do chão, obrigando a cidade a expandir-se tanto verticalmente como horizontalmente, criando loteamentos em áreas cada vez mais distantes. (FILHO, 2012; IPEA, 2013).

Em determinadas situações esse crescimento depende da ação dos agentes que atuam na estruturação urbana, quer seja o poder público ou a iniciativa privada, e para implantação de determinadas obras, por vezes, é inevitável impor a desocupação do espaço físico necessário à instalação de vias, dispositivos de drenagem, regularizações fundiárias, faixas de servidão e faixas de domínio como por exemplos.

Independente da obra que se deseja executar, estar na posse da área é condição imprescindível para o início de qualquer atividade ou serviço no local, e tendo o poder público o dever de pautar suas ações pela probidade e moralidade não há justificativa para o início de qualquer atividade sem que tenham sido

cumpridos os trâmites para desembaraço da área. Mesmo prevalecendo o interesse coletivo sobre os direitos individuais da propriedade, a lei possui procedimental próprio para lidar com este dilema. (CAMPELO, 2014)

Por consequência, esta inevitabilidade de impor a desocupação conduz a desapropriação dos bens que se encontram dentro da área de influência do projeto, e aqueles que perdem total ou parcialmente suas propriedades são identificados como sendo diretamente afetados pela obra ou empreendimento e é neste contexto que será abordada a Desapropriação.

Processos de desapropriação demandam profunda análise documental que consiste em identificar, verificar e apreciar documentos com uma finalidade específica, neste caso, a identificação da titularidade das áreas. No entanto, as transcrições e principalmente as matrículas fornecem informações que podem gerar questionamentos quanto à identificação do proprietário ou beneficiário da indenização decorrente das desapropriações.

É na matrícula do imóvel que devem estar registrados todos os títulos que formalizam a aquisição ou a oneração da propriedade imóvel, os direitos a ela correspondentes, assim como alterações que afetam a conformação de tais direitos e, é nesta análise que o Técnico em Negócios Imobiliários pode utilizar seu conhecimento.

2. DESAPROPRIAÇÃO

Embora o objetivo precípua deste trabalho seja a identificação do(s) beneficiário(s) das indenizações, por razões lógicas de entendimento, é necessário o conhecimento, mesmo que básico, de algumas definições e aspectos que podem contribuir na construção deste conhecimento.

Por definição, a desapropriação nada mais é do que o um instituto jurídico do qual se vale o poder público, através da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, ou alguém por ele autorizado, na forma da lei, para tirar o bem patrimonial de alguém e transferir para o domínio público, através de ato impositivo ou de império, para atender necessidade pública, utilidade pública ou interesse social mediante justa e prévia indenização, em regra em dinheiro, mas em certos casos permitidos em lei, a indenização é feita em títulos públicos.

Hely Lopes Meireles (citado por FIKER, 2013, p. 13) traz que a desapropriação, também chamada de expropriação, é a transferência compulsória de bens particulares para o Poder Público, ou seus delegados, por necessidade ou utilidade pública, ou ainda por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. É um modo originário de aquisição da propriedade e independe da vontade da outra parte, ou seja, é unilateral e coativo.

Dentro do contexto que se pretende estudar o Decreto Lei 3.365/41, que dispõe sobre as desapropriações por utilidade pública, é o diploma norteador de tais ações, apontando as disposições necessárias a realização destas. Porém, para que se conheça um pouco mais do arcabouço legal que ampara o processo de desapropriação outros diplomas também deverão ser considerados.

3. ASPECTO LEGAL

Fundamental ao entendimento do tema é o conhecimento da legislação pertinente, iniciando pela Constituição Federal de 1988, que em seu artigo 5º, estabelece o direito de propriedade como garantia fundamental do homem, assegurando sua inviolabilidade, embora assevere que este direito não é absoluto, devendo a propriedade atender a sua função social.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição; (CF, 1988)

No que concerne aos imóveis urbanos, a Constituição Federal traz expressamente que a política de desenvolvimento urbano é a responsável pelo ordenamento das funções sociais.

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.

[...]

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (CF, 1988)

Quanto aos imóveis rurais, no artigo 186 são apresentados os requisitos para caracterizar o cumprimento da função social da propriedade:

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

I - aproveitamento racional e adequado;

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

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

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

Com isto, verifica-se ser dever do Estado, dentro destes limites constitucionais, intervir na propriedade visando proporcionar o bem estar aos cidadãos desde que baseada na supremacia do interesse público sobre particular. Neste caso, a desapropriação só poderá ser procedida por utilidade ou necessidade pública ou ainda, por interesse social.

Sendo a utilização de bens particulares pelo Poder Público conveniente aos interesses da Administração, mas não imprescindível, a desapropriação se dará por utilidade pública. Já a necessidade pública advém de problemas que a Administração enfrenta e que só podem ser resolvidos por meio da transferência de bens para o domínio da pessoa administrativa. E quando são observadas circunstâncias que exigem melhor distribuição da propriedade em benefício da coletividade, visando melhor aproveitamento ou produtividade, tem-se a hipótese do interesse social. (FIKER, 2013).

Desapropriação pressupõe indenização, e esta será realizada mediante prévia e justa indenização em dinheiro, pois conforme o artigo 182, §3º da Constituição Federal “As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com justa e prévia indenização em dinheiro.”

Se a intervenção, no entanto, representar uma penalidade ao proprietário que não cumpre a função social da propriedade a indenização poderá ser realizada com títulos da dívida pública sendo facultado ao Poder Público Municipal, mediante edição de Lei Específica, exigir do proprietário de solo urbano não utilizado, não edificado ou subutilizado que promova o adequado aproveitamento:

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.

[...]

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

§ 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. (CF, 1988)

Conhecidos os limites constitucionais passa-se ao estudo do Código Civil, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, que também faz menção à desapropriação:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

[...]

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente. (CÓDIGO CIVIL, 2002)

Ainda neste diploma o artigo 1.275 faz referência a desapropriação como instrumento de perda da propriedade, o artigo 1.376 cita a extinção do direito de superfície e o artigo 1.911 indica a aplicação da desapropriação no caso de bens clausulados:

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

[...]

V - por desapropriação.

[...]

Art. 1.376. No caso de extinção do direito de superfície em consequência de desapropriação, a indenização cabe ao proprietário e ao superficiário, no valor correspondente ao direito real de cada um.

[...]

Art. 1.911. A cláusula de inalienabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica impenhorabilidade e incomunicabilidade.

Parágrafo único. No caso de desapropriação de bens clausulados, ou de sua alienação, por conveniência econômica do donatário ou do herdeiro, mediante autorização judicial, o produto da venda converter-se-á em outros bens, sobre os quais incidirão as restrições apostas aos primeiros. (CÓDIGO CIVIL, 2002)

Outro diploma relacionado às desapropriações é a Lei 4.132/62 que define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação, lei esta que tem seu foco na promoção da justa distribuição da propriedade e no seu condicionamento ao bem estar social. Por tratar de tema que remete a outra linha de discussão não será objeto de comentários no presente estudo.

Também a Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto das Cidades, no seu artigo 4º, inciso V, alínea “a”, prevê como instituto jurídico e político, a desapropriação urbana para cumprimento da função social:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

[...]

V – institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

[...] (LEI 10.257, 2001)

No Estatuto da Cidade a desapropriação é apresentada como dispositivo de execução da política urbana, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante o atendimento a uma série de diretrizes gerais.

Conhecidos os institutos jurídicos de caráter geral, passa-se a discussão acerca do Decreto-Lei 3.365/41 que trata especificamente das desapropriações por utilidade pública, balizando os procedimentos desapropriatórios que se constituem em diretrizes para este estudo.

Quanto à competência para realização da desapropriação por utilidade pública, o Decreto-Lei citado anteriormente estabelece que:

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

[...]

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

[...]

Art. 3º Os **concessionários de serviços públicos e os estabelecimentos de caráter público ou que exerçam funções delegadas de poder público** poderão promover desapropriações mediante autorização expressa, constante de lei ou contrato. (LEI 3.365, 1941) (grifo nosso)

A União, aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal compete o direito exclusivo de declarar a utilidade pública, ou seja, a declaração propriamente dita ou o ato expresso de declarar a utilidade pública não pode ser delegado a outro, sendo exclusividade do Poder Executivo em qualquer nível, quer seja Federal, Estadual ou Municipal.

Porém, quanto aos concessionários de serviços públicos, quando delegados pelo Poder Público, o entendimento é que podem promover a desapropriação praticando todos os atos administrativos e judiciais necessários a este procedimento.

Tão importante quanto entender a declaração de utilidade pública é o conhecimento das situações onde este argumento pode ser utilizado para fins de desapropriação, novamente no Decreto-Lei 3.365/41 tem-se a resposta:

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

a) a segurança nacional;

- b) a defesa do Estado;
- c) o socorro público em caso de calamidade;
- d) a salubridade pública;
- e) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;
- f) o aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, das águas e da energia hidráulica;
- g) a assistência pública, as obras de higiene e decoração, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;
- h) a exploração ou a conservação dos serviços públicos;
- i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)
- j) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;
- k) a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;
- l) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens moveis de valor histórico ou artístico;
- m) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;
- n) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;
- o) a reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;
- p) os demais casos previstos por leis especiais. (LEI 3.365, 1941)

Quando observados cada um dos aspectos apresentados é possível visualizar que o fundamento político da desapropriação é a supremacia do interesse coletivo sobre o individual, pois todos os dispositivos legais fazem menção à necessidade, a utilidade pública e ao interesse social.

Compreendido o aspecto legal, e ainda antecedendo aos estudos quanto à identificação da titularidade, é necessário visualizar as fases das desapropriações e caracterizar a indenização propriamente dita, bem como a forma como deve ser efetivada, criando com isto o cenário no qual se desenvolvem os processos expropriatórios.

4. FASES DA DESAPROPRIAÇÃO

Entendida a desapropriação, independentemente de sua finalidade, como um procedimento pelo qual, de forma unilateral e compulsória, há a transferência para o Poder Público da propriedade privada ou pública, necessária à implantação de obras ou melhorias, mediante o pagamento de justa e prévia indenização ou doação espontânea, cabe ainda saber que o processo de desapropriação se caracteriza por duas fases distintas: a Fase Declaratória e a Fase Executória.

4.1 FASE DECLARATÓRIA

A Fase Declaratória caracteriza-se pela indicação da necessidade pública, utilidade pública ou interesse social do bem a ser desapropriado onde, conforme o projeto de engenharia, são identificadas as áreas atingidas. De posse do projeto, dos memoriais descritivos das áreas, das matrículas ou outro documento que comprove a titularidade da área, e da avaliação, é elaborada a Declaração de Utilidade Pública.

Como regra, se dará por decreto conforme artigo 6º da Lei 3.365/41 onde consta que “A declaração de utilidade pública far-se-á por decreto do Presidente da República, Governador, Interventor ou Prefeito”.

Art. 7º Declarada a utilidade pública, ficam as autoridades administrativas autorizadas a penetrar nos prédios compreendidos na declaração, podendo recorrer, em caso de oposição, ao auxílio de força policial. (LEI 3.365, 1941)

Não sendo permitido o acesso a área, se faz necessário o ajuizamento de ação judicial para ingressar no imóvel, em razão da garantia constitucional da inviolabilidade do domicílio, conforme exposto no artigo 5º, XI, da Constituição Federal.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a

inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial; (CF, 1988)

Somente após a autorização judicial, se o proprietário persistir negando o ingresso, será possível chamar a polícia para cumprir a determinação judicial.

O prazo de caducidade do decreto de utilidade pública é 5 (cinco) anos, contados da publicação do decreto, cabendo aqui ressalva pois o termo caducidade não deve ser interpretado como sinônimo de prescrição nem de decadência.

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 à indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001) (LEI 3.365, 1941)

Ocorrendo a caducidade, o ente expropriante somente poderá realizar nova declaração de utilidade pública sobre o mesmo bem depois de decorrido o lapso temporal de 01 (um) ano. Cabe aqui salientar que o prazo mínimo aplica-se somente em relação ao ente que deixou caducar.

4.2 FASE EXECUTÓRIA

Fase onde se busca o acordo quanto ao valor da indenização a ser paga ao proprietário, destacando que a realização do acordo não implica sobre a ocorrência ou não da desapropriação, pois sendo uma intervenção compulsória, não é necessária a concordância do proprietário.

Ocorrida desta forma, a desapropriação é extrajudicial ou administrativa, pois há acordo em relação ao valor da indenização e os documentos necessários ao

processo são apresentados, culminando com a escritura pública e a subsequente averbação no cartório de registro de imóveis.

Não cumpridos os pré-requisitos para o acordo administrativo correspondente a esta fase, intenta-se a via judicial, que deverá seguir os ritos previstos no Decreto-Lei 3.365/41.

Art. 11. A ação, quando a União for autora, será proposta no Distrito Federal ou no foro da Capital do Estado onde for domiciliado o réu, perante o juízo privativo, se houver; sendo outro o autor, no foro da situação dos bens.

[...]

Art. 13. A petição inicial, além dos requisitos previstos no Código de Processo Civil, conterà a oferta do preço e será instruída com um exemplar do contrato, ou do jornal oficial que houver publicado o decreto de desapropriação, ou cópia autenticada dos mesmos, e a planta ou descrição dos bens e suas confrontações.

Parágrafo único. Sendo o valor da causa igual ou inferior a dois contos de réis (2:000\$0), dispensam-se os autos suplementares. (LEI 3.365, 1941)

Sendo este o procedimento, o Poder Judiciário somente examinará o ato de desapropriação, cabendo contestação somente sobre eventuais vícios do processo judicial ou discordância do valor da indenização, que deve ser contemporâneo ao da avaliação, não se incluindo os direitos de terceiros contra o desapropriado, devendo contemplar as benfeitorias necessárias executadas no curso do processo de desapropriação e as úteis quando realizadas com autorização do ente desapropriante.

Sabendo que a concordância ou não do proprietário não impede a desapropriação, visto que é ato compulsório, haverá que ser feita à indenização.

5. INDENIZAÇÕES

Para tratar das indenizações devidas pelas desapropriações, novamente é citado o § 3º do artigo 182 da Constituição Federal:

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.

[...]

§ 3º As **desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização** em dinheiro. (CF, 1988) (grifo nosso)

Na jurisprudência do Tribunal de Contas da União – TCU é possível encontrar argumentação legal à necessidade de que sejam procedidas as indenizações, visto que o esbulho pode ensejar prejuízo financeiro ao erário, vários são os Acórdãos que versam sobre o tema.

Segundo Valmir Campelo (2014):

A ordem de serviço para iniciar atividades no canteiro, portanto, só pode ser lançada após decorrido o procedimento administrativo ou excepcionalmente, o judicial, **sempre mediante prévia indenização**. No caso de processos na justiça, faz-se necessário aguardar a imissão na posse conferida pelo juiz. (CAMPELO, 2014, p. 190) (grifo nosso)

Ou seja, para que sejam concretizadas as desapropriações é necessário que seja paga a indenização. Toda indenização deve ser precedida da avaliação do bem que se deseja desapropriar.

A avaliação tem como objetivo valorar as áreas utilizando para isto procedimentos que vão desde a escolha das informações de interesse, a forma como coletá-las, analisá-las e tratá-las, na busca de modelos que expliquem, de maneira técnica, a variabilidade de preços observada no mercado em estudo, pois além de estudar, o que se propõem com a avaliação é compreender os fatores que direta ou indiretamente influenciam a formação de valor e preço.

Atualmente as avaliações são realizadas conforme a NBR 14.653-1: Procedimentos Gerais e suas partes, quer seja a NBR 14.653-2: Avaliações de Imóveis Urbanos, a NBR 14.653-3: Avaliações de Imóveis Rurais, a NBR 14.653-4: Avaliações de Empreendimentos, a NBR 14.653-5: Avaliações de Máquinas,

Equipamentos, Instalações e Bens Industriais, a NBR 14.653-6: Avaliações de Recursos Naturais e Ambientais, a NBR 14.653-7: Patrimônios Históricos.

Fato é que o aspecto mais controverso das desapropriações diz respeito ao valor da indenização e disto decorre a necessidade de elaboração de material técnico capaz de fundamentar os valores a serem pagos pelas áreas atingidas pelas desapropriações.

Feitas as explanações necessárias sobre a avaliação, e independentemente do tipo de desapropriação e da via como esta se dará, se administrativa ou judicialmente, para a elaboração das peças que irão instruir os processos, é fundamental a determinação da titularidade da área.

6. ANÁLISE DOCUMENTAL

Para que seja realizada uma desapropriação é necessária a elaboração de peças que irão instruir e fundamentar o processo expropriatório.

A produção destas peças exige conhecimento técnico, voltado ao estudo das áreas de implantação das obras, a elaboração do projeto, caracterização das áreas atingidas, geração de memoriais descritivos e elaboração do laudo de avaliação, bem como conhecimento jurídico voltado a interpretação dos registros e averbações constantes da matrícula e condução do processo propriamente dito.

Mesmo sendo os projetos e processos de desapropriação diretamente relacionados, visto que um subsidia o outro com elementos, informações e peças para atendimento aos que seriam os requisitos mínimos e necessários as desapropriações, da prática na área das desapropriações, verificou-se a falta de interação entre as áreas técnica e jurídica.

Disto decorre a necessidade de conectar as duas áreas com informações que podem auxiliar a condução dos processos tanto pela via administrativa como judicial, pois toda e qualquer ação ou obra que envolva desapropriações detém acentuada e fundamental importância à medida que, para a plena realização do empreendimento, em termos temporais, econômicos e financeiros, é imprescindível a correta análise relativa à titularidade da área e a quem compete o recebimento da indenização.

Todos os imóveis, benfeitorias ou direitos existentes sobre as áreas e atingidos pela obra ou empreendimento realizado pelo Poder Público deverão ser desapropriados e avaliados com intenção de que sejam negociadas as formas de compensações legais e justas.

Vários são os documentos que compõem o processo de desapropriação e entre estes um, em particular, será objeto de análise neste estudo, a matrícula do imóvel.

É na matrícula do imóvel que são identificados aspectos particularizados, que podem suscitar dúvidas quanto à titularidade das áreas.

6.1 A MATRÍCULA DO IMÓVEL

Lacerda de Almeida (citado por CENEVIVA, 2001), atribui ao registro ou matrícula do imóvel, entre outras, a função de cadastro à propriedade imobiliária ministrando “prova certa e irrefragável do estado desta propriedade”. Sendo assim, “é suficiente, completo, independente; por meio dele se operam as mutações, alterações e extinções de direitos referentes a imóveis.”

A matrícula é como um retrato do imóvel realizado nos livros do Cartório, nela constam informações que individualizam o imóvel, identificando-o por meio de sua correta localização e descrição. Na matrícula serão feitos os atos de registro e averbação, mostrando o real o estado do imóvel.

Com isto entende-se que, estando à matrícula livre e desembaraça, a transação efetuada será plenamente eficaz, ou seja, não poderá ser mais contestada por eventuais credores ou litigantes, ainda que existam ações judiciais em curso, salvo nos casos de: (a) usucapião, onde a verificação da posse no negócio imobiliário é de vital importância, pois decorre de situação fática, que certidões não revelam; e (b) a sociedade se encontra em processo de falência.

Eventuais credores e/ou litigantes deverão adotar medidas judiciais para que seus direitos não fiquem prejudicados, por exemplo, a averbação da existência de execução judicial na matrícula do imóvel.

Outro aspecto relevante diz respeito à concentração dos atos na matrícula imobiliária, de forma que todos os atos que impliquem em alterações de direitos reais sobre a propriedade devem ser registrados na matrícula, pois o que estiver de fora da “identidade” do imóvel não pode ser oposto à terceiro.

É na matrícula que se buscam as informações sobre um imóvel e todos os seus atos, pois ela deverá trazer todo o histórico da vida do imóvel. No caso das desapropriações é recomendado que seja solicitada a Certidão Vintenária onde é possível identificar tudo que aconteceu com o imóvel nos últimos 20 anos.

Outra certidão necessária é a Negativa Atualizada, também denominada de Certidão de Ônus Reais, que é aquela que declara que o imóvel não tem qualquer anotação na matrícula impedindo-o de ser vendido, dado em garantia, doado, etc., ou seja, nesta certidão constam impedimentos que recaem sobre o imóvel e que

podem impedir ou dificultar uma venda, como penhora, hipoteca e, conseqüentemente, podem também identificar beneficiários das indenizações.

A matrícula é dita atualizada quando data de até 30 (trinta) dias da data de solicitação no Cartório de Registro de Imóveis. Este prazo é fixado em 30 dias por ser o prazo limite para que qualquer anotação à margem da matrícula seja efetivada pelo cartorário. Durante este prazo o registro torna-se oponível a terceiros, ou seja, qualquer um pode consultar a matrícula e contestar o registro solicitado. Se nada acontece o cartorário efetiva a anotação.

Recentemente a Lei 13.097/2015 apresentou alterações no tocante aos registros na matrícula do imóvel. Dada a relevância para o presente estudo, destaca-se o disposto no artigo 54:

Art. 54 Os negócios jurídicos que tenham por **fim constituir, transferir ou modificar direitos reais** sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I – registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II – averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869 de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil;

III – averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV – averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 do Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos art. 129 e art. 130 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. (LEI 13.097, 2015) (grifo nosso)

Por sua vez o artigo 60, da Lei 13.097/2015, promoveu alterações na Lei 11.977/09, no que concerne à disponibilização de informações dos registros públicos, passando o art. 41 da última a ter a seguinte redação:

Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, **os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo federal**, por meio eletrônico e **sem ônus**, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto no caput ensejará a aplicação das penas previstas nos incisos II a IV do caput do art. 32 da Lei

nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.” (NR) (LEI 13.097, 2015) (grifo nosso)

Atualmente a obtenção de informações junto aos Cartórios de Registros de Imóveis pode ser considerada um fator limitante nos processos de desapropriações, a falta de articulação entre o poder público e os Cartórios de Registros de Imóveis posterga a obtenção de matrículas, transcrições e plantas.

Mesmo considerando o princípio base das desapropriações por utilidade ou necessidade pública, que é o interesse coletivo, a resposta às demandas por documentação junto aos cartórios de registros de imóveis esbarra, principalmente, em questões de disponibilidade de recursos para obtenção de certidões e atualizações dos registros.

Como exemplo de boa prática cita-se o Estado de Santa Catarina que possui regulamentação, Lei Complementar 156, de 15 de maio de 1997, que isenta das custas notariais alguns órgãos da administração pública.

Art. 33. **São isentos de custas judiciais** pelos atos praticados por servidor remunerado pelos cofres públicos, e de emolumentos pela prática de atos notariais e de registro público em que o Estado de Santa Catarina, **os seus municípios e as respectivas autarquias forem interessados** e tenham que arcar com tal encargo.

[...]

Art. 35. São isentos de custas e emolumentos:

[...]

n) o registro de atas, estatutos sociais e alterações posteriores de entidades sem fins lucrativos (Lei nº 7.756/89).

o) os demais atos notariais e de registro solicitados pelas pessoas jurídicas mencionadas na alínea “n” deste artigo, desde que **declaradas de utilidade pública estadual**, na forma dos arts. 1º e 6º da Lei nº 15.125, de 19 de janeiro de 2010.”

[...]

Art. 50. Independentemente de pagamento de custas e emolumentos, os auxiliares da justiça, notários e registradores públicos **fornecerão qualquer documento, certidão, informação, cópia, traslado e autenticação**, inclusive em relação aos que lhes forem apresentados, requisitados pela autoridade judiciária ou órgão do Ministério Público, para instrução de procedimento que envolva interesse público ou coletivo. (LEI COMPLEMENTAR 156, 1997) (grifo nosso)

A possibilidade de obtenção das matrículas, transcrições e plantas arquivadas junto aos cartórios de registros de imóveis, com isenção de custas, pode agilizar a obtenção de dados e informações imprescindíveis aos processos de desapropriação.

Neste contexto e considerando que a desapropriação por utilidade ou necessidade reside em uma finalidade pública, isto é, em um objetivo que atenda ao interesse coletivo baseado na supremacia do interesse coletivo sobre o individual, que possui fundamento jurídico dentro de princípios políticos admitidos no sistema, esta prática poderia ser estendida a outros Estados da Federação.

Sabendo que a matrícula do imóvel apresenta prova certa e irrefragável do estado da propriedade e que se traduz em documento suficiente, completo e independente onde se encontram os registros referentes às alterações e extinções de direitos referentes ao imóvel, é neste documento que se tem o amparo necessário a identificação da titularidade.

Também importante à construção do conhecimento da maneira que se pretende, é a caracterização do imóvel objeto da desapropriação pois é sobre ele que podem estar grafados direitos passíveis de indenização.

Neste sentido, diferenciar o bem e a coisa, e entender os direitos e obrigações relativos à posse ou propriedade, inegavelmente auxilia na correta aplicação do instituto.

7. O BEM E A COISA

Sílvio de Salvo Venosa entende por bem tudo o que nos possa proporcionar utilidade e num contexto menos jurídico, apresenta o bem como tudo o que pode corresponder a nossos desejos. Por outro lado, ou seja, na compreensão jurídica, diz que bem deve ser considerado tudo o que tem valor pecuniário ou axiológico e nesse sentido, bem é uma utilidade, quer econômica, quer filosófica, psicológica ou social. (VENOSA, 2013)

O mesmo Sílvio Venosa entende que o termo coisa tem seu uso reservado para os bens que também representam utilidade para o homem, porém, tem a particularidade de por ele poderem ser apropriados. Apresenta a palavra coisa com um sentido mais extenso, compreendendo tanto os bens que podem ser apropriados, como aqueles objetos que não o podem. Concluindo, afirma que todos os bens são coisas, mas nem todas as coisas são bens. (VENOSA, 2013)

No estudo das desapropriações entender o bem e a coisa visa, primordialmente, identificar o ramo do direito do qual se fará uso.

O **direito das coisas** estuda precipuamente essa relação de senhoridade, **de poder, de titularidade**, esse direito subjetivo **que liga a pessoa às coisas**; o **direito de propriedade**, o mais amplo, o ápice do direito patrimonial, e os demais direitos reais, de menor extensão. Todos esses direitos, em seu maior ou menor âmbito, decorrentes de modalidade de direito subjetivo, dizem-se *erga omnes*, ou seja, devem ser respeitados por todos, perante todos, noção à qual retornaremos. A preposição *erga* não significa oposição ou confronto, como seria a palavra *contra*, também latina, mas dá a ideia de respeito perante todos. A noção de confronto não integra a compreensão do direito real. O confronto social ao direito de propriedade, e seus consectários, é patológico e excepcional; se, por hipótese, tornar-se regra, traduz um segmento social desajustado. Cabendo ao Estado e ao Direito corrigi-lo.

Os **direitos reais** regulam as **relações jurídicas relativas às coisas apropriáveis** pelos sujeitos de direito. Essa noção psicológica de senhoria necessita de regulamentação jurídica para **adequar a sociedade aos anseios e necessidades individuais**. Como as coisas apropriáveis são finitas, cabe ao Estado regular sua apropriação e utilização. Relacionado com o conceito maior de propriedade, o direito real é o que mais recebe reflexos históricos e políticos nas diversas épocas e nos diversos Estados, isto é, altera-se no espaço e no tempo. (VENOSA, 2013, p. 20) (Grifo nosso).

Sintetizando alguns aspectos inerentes ao direito real, tem-se que este é exercido e recai diretamente sobre a coisa, sobre um objeto basicamente corpóreo e

que o sujeito titular de direito real exerce seu poder sobre a coisa objeto de seu direito, de forma direta e imediata, sem intermediários. O direito real é atributivo, porque atribui uma titularidade, e ainda, concede o gozo e fruição de bens e define inerência ou aderência da coisa ao titular.

Esclarecido o que é bem e o que é coisa, ainda se faz necessário entender as competências relativas ao direito obrigacional e ao direito real para que se possa fundamentar, em termos legais, a quem será devida a indenização nos casos de desapropriações.

8. DIREITO OBRIGACIONAL E DIREITO REAL

Para entender o direito de propriedade, e seu enquadramento dentro do direito civil, uma visão geral de dois conceitos amplamente utilizados pode auxiliar este entendimento.

O primeiro conceito diz respeito ao Direito das Obrigações, também chamado de direito obrigacional, que aborda as espécies obrigacionais, suas características, efeitos e extinção. É no Direito das Obrigações que se encontra o conjunto de normas que regem as relações jurídicas de ordem patrimonial, onde um sujeito tem o dever de prestar e o outro tem o direito de exigir essa prestação, ou seja, a um sujeito da relação compete fazer algo e ao outro sujeito compete o dever de receber esse algo.

O segundo conceito contempla os Direitos Reais considerados no artigo 1.225 do Código Civil:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

XII - a concessão de direito real de uso. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007) (CÓDIGO CIVIL, 2002)

Ou seja, enquanto os direitos obrigacionais atribuem a alguém a faculdade de exigir de outrem determinada prestação, os direitos reais atribuem a uma pessoa as prerrogativas sobre um bem, como o direito de propriedade. (FUHRER, 2003).

Gomes (1997) ensina que na classificação dos direitos reais fator importante é o que divide em *jus in re propria* e *jura in re aliena* pois enquanto o direito na coisa própria é a propriedade, elemento foco das desapropriações, o direito na coisa alheia, também chamado de direitos limitados compreendem a enfiteuse, o aforamento, as servidões, o uso, o usufruto, a habitação, as rendas constituídas

sobre imóveis, a promessa irrevogável de venda, o penhor, a anticrese e a hipoteca, e a concessão de uso.

Considerando que as desapropriações acontecem em imóveis e que, na grande maioria das vezes, estes imóveis pertencem a outros que não ao poder público, entender aspectos relacionados aos Direitos Reais e a relação dos homens com as coisas pode conduzir ao entendimento e identificação do beneficiário da indenização.

9. POSSE E PROPRIEDADE

Os conceitos de posse e propriedade não podem ser negligenciados neste estudo, pois, de acordo com Venosa (2013, p. 30), “Isso porque vulgarmente não se estabelecem distinções entre os institutos, sendo vocábulos de uso equivalente.”

[...], a posse é o fato que permite e possibilita o exercício do direito de propriedade. Quem não tem a posse não pode utilizar-se da coisa. Essa a razão fundamental, entre outras, de ser protegido esse estado de aparência, como vimos. Sem proteção à posse, estaria desprotegido o proprietário. Por conseguinte, prefere o ordenamento proteger sempre e com maior celeridade e eficácia o que detém aspecto externo da propriedade, a investigar em cada caso, e demoradamente, o título de proprietário e senhor. (VENOSA, 2013, p.31)

Fato é que a posse, se direta ou indireta, se comosse, se justa ou injusta, se de boa-fé ou de má-fé, se *ad Interdicta* ou *ad Usucapionem*, por si só é assunto tão complexo que mereceria outro estudo. No contexto desta pesquisa cabe ressaltar que é uma situação fática, em decorrência da relação formada entre um bem e o sujeito, onde esta relação produz efeitos que se refletem no mundo jurídico.

Enquanto a propriedade trata dos poderes inerentes ao domínio, quer sejam usar, gozar e dispor, a posse constitui-se na possibilidade concreta, material, do sujeito exercer um ou mais poderes reais sobre uma coisa, ou seja, posse é a possibilidade fática do exercício de um dos poderes inerentes ao domínio, o de usar, e eventualmente o de gozar e, portanto, não podendo ser negligenciada em ações de desapropriações.

A propriedade, por seu lado, espelha inelutavelmente um direito (VENOSA, 2013, p. 157). E como direito real que é, será objeto de abordagem específica mais adiante neste estudo. Ainda citando Venosa:

Posse e propriedade, como se percebe, têm elementos comuns, ou seja, a submissão da coisa à vontade da pessoa. Daí aflorar a noção de aparência no conceito de posse, pois a posse é a forma ordinária de ser exercido o direito de propriedade. Por isso, existe presunção de ser o possuidor da coisa seu proprietário. (VENOSA, 2013, p. 34)

Embora haja a presunção, isto não se traduz em elemento suficiente, haverão que ser verificadas condições que garantam ser o possuidor, de fato, merecedor da indenização.

Apresentados os tópicos que se julgaram necessários ao embasamento, passa-se ao estudo de alguns aspectos destes direitos reais, que podem estar gravados nas matrículas de imóveis, e que podem suscitar dúvidas quando da identificação do(s) beneficiário(s) das indenizações provenientes de desapropriações.

10. A DETERMINAÇÃO DA TITULARIDADE

10.1 A PROPRIEDADE

Quando estudado o direito real à propriedade, segundo Gomes (1997) três critérios devem ser considerados o sintético, o analítico e o descritivo. Sinteticamente o direito real é definido como a submissão de uma coisa a uma pessoa; já em termos analíticos tem-se o direito de usar, fruir e dispor de um bem, bem como reavê-lo de quem injustamente o possui; e descritivamente em termos de ser um direito absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual a coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, porém observando sempre as limitações da lei.

O direito à propriedade é assegurado no artigo 5º, XXII da Constituição Federal, salvo o caso de desapropriação, ou seja, o direito à propriedade sofre limitações decorrentes de lei, e neste caso o proprietário pode ser sacrificado em toda extensão do seu domínio, em algumas de suas faculdades, contra sua vontade ou voluntariamente, no interesse da coletividade, no próprio interesse, ou no de terceiro.

Conforme o Código Civil Brasileiro - CCB:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (CÓDIGO CIVIL, 2002)

Estando o imóvel, objeto de desapropriação, livre de embaraços na sua matrícula, ou seja, não havendo registro ou averbação na matrícula que identifique existência de particularidade grafada sobre o imóvel, a indenização decorrente da desapropriação é devida ao titular ou titulares identificados no registro geral.

10.2 A SUPERFÍCIE

O direito de superfície desenvolveu-se como um direito pessoal, sob a forma de arrendamento, esse instituto pode ter decorrido da necessidade prática de se permitir a construção em solo alheio, principalmente sobre bens públicos.

Embora sua origem seja no direito pessoal hoje o Código Civil, artigo 1225, o traz como um direito real, e como tal vai ganhando espaço em várias legislações como instrumento de política urbanística, e tem como objetivo permitir melhor utilização da coisa. O proprietário do solo mantém a substância da coisa, pertencendo-lhe o solo, no qual pode ter interesse de exploração ou utilização do que dele for retirado. (VENOSA, 2013)

O superficiário assume a posse direta da coisa, cabendo ao proprietário a posse indireta. O proprietário não pode turbar a posse do superficiário. Alguns aspectos marcantes podem ser destacados nesse instituto, que é altamente complexo: (a) há um direito de propriedade do solo, que é direito que necessariamente pertence ao fundeio; (b) há o direito de plantar ou edificar, o direito de implante; e (c) há o direito ao cânon, ou pagamento, se a concessão for onerosa. (VENOSA, 2013, p. 442)

A Lei 10.257 de 2001, também conhecida como Estatuto das Cidades, apresenta o direito à superfície como instituto jurídico e político:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

[...]

V – institutos jurídicos e políticos:

[...]

l) direito de superfície;

[...]

Art. 21. O **proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície** do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística. (LEI 10.257, 2001) (grifo nosso)

Já o Código Civil disciplina a matéria em seu artigo 1.369 conforme segue:

Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.

Art. 1.370. A concessão da superfície será gratuita ou onerosa; se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez, ou parceladamente.

Art. 1.371. O superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel.

Art. 1.372. O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros.

Parágrafo único. Não poderá ser estipulado pelo concedente, a nenhum título, qualquer pagamento pela transferência.

Art. 1.373. Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições.

Art. 1.374. Antes do termo final, resolver-se-á a concessão se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que foi concedida.

Art. 1.375. Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário.

Art. 1.376. No caso de **extinção do direito de superfície em consequência de desapropriação, a indenização cabe ao proprietário e ao superficiário**, no valor correspondente ao direito real de cada um.

Art. 1.377. O direito de superfície, constituído por pessoa jurídica de direito público interno, rege-se por este Código, no que não for diversamente disciplinado em lei especial. (CÓDIGO CIVIL, 2002)

Com base na matéria apresentada conclui-se que havendo a desapropriação, deverá ser levantado o valor correspondente a cada parte, seja o proprietário ou o superficiário.

10.3 O USUFRUTO

Simplificadamente o usufruto pode ser entendido como o direito de usar e fruir o bem de outra pessoa. Gomes (1997) coloca a ideia de que o usufruto pode ser definido como o direito de alguém desfrutar um bem alheio como se dele fosse o proprietário, mas com a obrigação de conservar a substância deste bem. Traz também o autor que o usufruto é direito real, temporário, na coisa alheia, não sendo possível ao usufrutuário dispor da coisa, é um direito intransmissível e que coexiste com o do nu-proprietário.

Corroborando este entendimento, Venosa (2013, p. 478) traz que “O usufrutuário não recebe o *ius abutendi*, ou seja, o direito de alienar e consumir a

substância do bem, a qual fica reservada ao nu-proprietário, como é rotulado o dono da coisa nessa modalidade.”

Segundo o artigo 1390 do Código Civil:

Art. 1.390. O usufruto pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro, ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades.

Art. 1.391. O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.392. Salvo disposição em contrário, o usufruto estende-se aos acessórios da coisa e seus acrescidos.

§ 1º Se, entre os acessórios e os acrescidos, houver coisas consumíveis, terá o usufrutuário o dever de restituir, findo o usufruto, as que ainda houver e, das outras, o equivalente em gênero, qualidade e quantidade, ou, não sendo possível, o seu valor, estimado ao tempo da restituição.

§ 2º Se há no prédio em que recai o usufruto florestas ou os recursos minerais a que se refere o art. 1.230, devem o dono e o usufrutuário prefixar-lhe a extensão do gozo e a maneira de exploração.

§ 3º Se o usufruto recai sobre universalidade ou quota-parte de bens, o usufrutuário tem direito à parte do tesouro achado por outrem, e ao preço pago pelo vizinho do prédio usufruído, para obter meação em parede, cerca, muro, vala ou valado.

Art. 1.393. Não se pode transferir o usufruto por alienação; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso. (CÓDIGO CIVIL, 2002)

Tratando-se de direito sobre coisa alheia, o usufruto é sempre temporário, e pressupõe a convivência harmônica dos direitos do usufrutuário e do nu-proprietário, pois os elementos que distinguem os direitos de ambos são o proveito da coisa em benefício do usufrutuário e a substância que permanece com o nu-proprietário. O usufrutuário mantém a posse direta do bem enquanto o nu-proprietário é possuidor indireto. (VENOSA, 2013)

No usufruto, ocorre repartição dos poderes da propriedade entre nu-proprietário e usufrutuário, que os exercem de forma simultânea, pois ambos são titulares concomitantes de direitos inerentes à propriedade.

No tocante a desapropriação tem-se que:

A desapropriação é antes modificação qualitativa do usufruto do que propriamente causa de extinção. De fato. A indenização paga fica subrogada no ônus do usufruto. O que se extingue, portanto, é o usufruto da coisa desapropriada, mas o direito persiste por força da sub-rogação determinada em lei. (GOMES, 1997, p. 306)

Também Venosa traz seu entendimento quando da desapropriação:

Quando ocorre desapropriação, na indenização paga fica sub-rogado o usufruto, que pode ser utilizado para aquisição de outro bem, para qual se transfere o direito. Igual situação é aplicada quando há indenização paga por terceiro, no caso de deterioração ou perda (art. 1.409). Com essas indenizações não se extingue o usufruto, modificando-se apenas seu objeto. (VENOSA, 2013, p. 497)

Sintetizando a análise, o termo sub-rogação pode ser interpretado como sentido de substituição, ou seja, havendo a desapropriação há que ser substituído o objeto sobre o qual está instituído o usufruto, porém, o pagamento da indenização é devido ao nu-proprietário e não ao usufrutuário.

10.4 O USO E HABITAÇÃO

De acordo com Venosa (2013, p. 477), “Usufruto, uso e habitação são direitos de gozo ou fruição sobre coisa alheia, merecendo estudo conjunto, pois uso e habitação são institutos mais restritos, porém da mesma natureza, regidos pelo conteúdo geral mais amplo de usufruto.”

Em se tratando do uso e habitação uma expressão, no mínimo curiosa, apresenta estes direitos como usufrutos em miniatura. Gomes (1997) coloca que a eles se aplica as disposições relativas ao usufruto, pois a eles se aplicam as disposições legais relativas a este direito que não contrariem a sua natureza.

O direito real de uso confere a seu titular a faculdade de, temporariamente, fruir a utilidade da coisa que grava.
O direito real de habitação é o uso gratuito de casa de morada. (GOMES, 1997, p. 309)

Gomes (1997) ainda faz a apresentação do uso como um direito intransmissível em si e no seu exercício, de caráter personalíssimo e que, segundo a compreensão do direito moderno, passa a ser usufruto limitado, e tal qual o usufrutuário, o usuário usa e desfruta o bem. O direito de uso deriva da vontade do proprietário.

Em outra abordagem Venosa (2013, p. 504) aponta que o uso representa o *ius utendi* por inteiro, consagrando o direito de retirar da coisa tudo que for assim

suscetível, sem receber nenhum fruto. Como direito real sobre imóvel, também deve ser registrado no cartório imobiliário.

Mas, segundo Lafayette (citado por GOMES, 1997), ao usuário concede-se apenas a faculdade de perceber certa porção de frutos, tantos quantos bastem para as suas necessidades e das pessoas de sua família. Estas necessidades são avaliadas conforme a condição social do usuário e o lugar onde vive.

Já o direito real de habitação é ainda mais restrito, tem caráter personalíssimo e também não pode ser transferido. Tem destinação invariável, ou seja, a casa não pode ser habitada por outrem e não pode ser usada para outro fim que não o de proporcionar moradia gratuita e seus direitos e obrigações são regidos pelas normas do usufruto no que lhe não contrariem sua natureza. (GOMES, 1997).

Venosa (2013, p. 507) em sua narrativa sobre o tema apresenta o direito de habitação tal como usufruto, que é direito temporário, tem por limite máximo a vida do habitador (assim o é na hipótese de habitação sucessória). Como ressalva, coloca o direito legal de habitação que surge com a abertura da sucessão, embora passível de registro do respectivo formal de partilha para eficácia *erga omnes*, o direito de habitação somente se toma direito real com o registro imobiliário.

Considerando que os direitos de uso e a habitação são extintos da mesma forma que se extingue o usufruto, por analogia e aplicando no que couber as mesmas considerações, havendo a desapropriação de área onde na matrícula do imóvel está instituído o direito de uso e/ou o direito de habitação, há que ser substituído o objeto sobre o qual está instituído tal direito, porém, o pagamento da indenização é devido ao proprietário.

10.5 A HIPOTECA

A hipoteca é um direito real destinado a garantir o pagamento de uma dívida, é um direito de caráter acessório, pois desaparece quando o direito principal se extingue, é anulado ou resolvido. É considerada indivisível, pois o ônus real grava a coisa na sua totalidade em todas as suas partes pouco importando que seja indivisível ou que a dívida seja amortizada. (GOMES, 1997).

Em termos de legislação o Código Civil traz que:

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:

I - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles;

II - o domínio direto;

III - o domínio útil;

[...]

VIII - o direito de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

IX - o direito real de uso; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

X - a propriedade superficiária. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

[...]

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do caput deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

Art. 1.474. A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel. Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.

[...]

Art. 1.488. Se o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, poderá o ônus ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito.

§ 1º O credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus, provando que o mesmo importa em diminuição de sua garantia.

§ 2º Salvo convenção em contrário, todas as despesas judiciais ou extrajudiciais necessárias ao desmembramento do ônus correm por conta de quem o requerer.

§ 3º O desmembramento do ônus não exonera o devedor originário da responsabilidade a que se refere o art. 1.430, salvo anuência do credor. (CÓDIGO CIVIL, 2002)

Não sendo objeto deste estudo discutir as formas e espécies de hipotecas, assunto este que demandaria outra pesquisa, esta apresentação se restringirá a consideração de seus efeitos.

Conforme Gomes (1997) o direito real a hipoteca produz efeitos a partir do registro do título constitutivo e enquanto perdura a garantia o devedor sofre limitações no direito de propriedade do bem gravado, porém conserva a posse e as faculdades de uso e gozo do imóvel, assim como o direito de alienar, ou seja, ressalte-se que a hipoteca não produz qualquer abalo sobre os poderes e faculdades do titular do domínio. Sua extinção acontece quando desaparece a obrigação principal que garante e entre as causas de sua extinção tem-se: a destituição do bem, a renúncia do credor, a remissão, a prescrição, a consolidação, a resolução do domínio, a arrematação ou a adjudicação, a preempção legal.

Venosa (2013, p. 582) apresenta a hipoteca como um direito real, que confere ao credor direito de seqüela, permanecendo a garantia, ainda que alienado

o bem. A instituição da hipoteca não retira o bem de comércio, pois pode o bem gravado ser alienado. Como se trata de direito real, com a alienação, permanece a hipoteca incidindo sobre o imóvel.

Seu principal efeito é vincular um bem ao cumprimento e à extinção de uma dívida. A hipoteca se constitui por escritura pública (ou instrumento particular, se o valor o permitir), possibilitando assim seu registro e iniciando seu efeito *erga omnes*.

Ainda sobre a extinção da hipoteca:

A destruição ou perecimento da coisa equivale a seu desaparecimento, assim como a resolução do domínio nas hipóteses de propriedade resolúvel. Perecendo parcialmente a coisa, a hipoteca persiste no remanescente. **Se houver indenização pelo perecimento, o ônus sub-roga-se sobre o preço. O mesmo se dá no caso de desapropriação.** Resolvido o domínio, como no fideicomisso, por exemplo, o hipotecante deixa de ser dono, insubsistindo a hipoteca. (VENOSA, 2013, p. 607) (grifo nosso)

Considerado que a existência de hipoteca não produz qualquer abalo sobre os poderes e faculdades do titular do domínio, entende-se que ocorrendo a desapropriação, de área dada em garantia hipotecária, deverá ser cientificado o credor sobre as ações previstas para que manifeste sua anuência, porém a indenização será paga ao titular de domínio.

10.6 CONDOMÍNIO TRADICIONAL E EDILÍCIO

Quando a mesma coisa pertence simultaneamente a várias pessoas, mas é indivisível como objeto, observa-se uma relação jurídica que se caracteriza pela indivisão do objeto e divisão dos sujeitos. Nestas situações ocorre a concorrência de direitos reais na mesma coisa.

O condomínio geral, também chamado de tradicional ou comum, é classificado em voluntário e necessário (legal), sendo disciplinado pelo Código Civil nos artigos 1.314 ao 1.330. Ocorre quando duas ou mais pessoas decidem, por livre deliberação de vontade, tornam-se proprietários comuns de uma mesma coisa ou bem a fim de usarem e fruírem tal coisa.

Quanto ao condomínio denominado tradicional:

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consentimento dos outros.

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

[...]

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

[...]

Art. 1.321. Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

[...]

Art. 1.326. **Os frutos da coisa comum**, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, **serão partilhados na proporção dos quinhões**. (CÓDIGO CIVIL, 2002) (grifo nosso)

É o direito sobre a coisa que se reparte entre diversos sujeitos e na definição de direitos e obrigações de um condomínio é fundamental a noção de parte ideal que é, na coisa indivisível, a fração correspondente a cada condômino. Ou seja, a cada um dos donos cabe um quinhão proporcional ao valor da coisa.

Ocorrendo a desapropriação em imóvel sujeito a condomínio tradicional, o valor da indenização deverá ser partilhado a todos os condôminos na proporção de sua cota parte.

No tocante ao Condomínio Edifício a particularidade consiste em considerar que a divisão, de um edifício ou conjunto de unidades residenciais ou comerciais, admitida juridicamente, combina regras da propriedade individual e do condomínio. Pois congrega aspectos relativos a caracterização de propriedades distintas, as unidades autônomas, ao lado de partes forçadamente de uso comum. (GOMES, 1997).

Enquanto as partes privativas são objeto de cada propriedade ou unidade autônoma, as partes comuns são o terreno e tudo quanto no edifício seja afetado ao uso de todos os proprietários.

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

[...]

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

[...]

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

[...]

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias. (CÓDIGO CIVIL, 2002)

Nesta estrutura, caracterizada pela combinação de propriedades autônomas, distintas, separadas, com o condomínio entende-se que o proprietário tem a propriedade privativa da sua unidade e direito de compropriedade nas partes indivisas.

Havendo a desapropriação em imóvel sujeito a condomínio edilício, o valor da indenização deverá ser partilhada a todos os condôminos na proporção de sua cota parte e atribuído a cada proprietário individualmente se a parte atingida for unidade de uso privativo.

10.7 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

De acordo com Losso (2013) é possível definir que:

A alienação fiduciária de imóvel é um instituto que visa propiciar uma forma de garantia em transações imobiliárias. Quando de sua ocorrência, o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Isto resulta que o **fiduciante (devedor ou comprador) é o possuidor direto do imóvel** (tem a posse imediata, está fisicamente vinculado à coisa) e o **fiduciário (credor ou vendedor) tem a posse indireta da coisa imóvel** (embora não fisicamente vinculado à coisa, é possuidor por estipulação contratual). (LOSSO, 2013) (Grifo nosso)

Trata de um negócio jurídico entre aquele que vende a coisa e aquele que recebe sua posse e propriedade resolúvel ou indireta, ficando este último obrigado a pagar o preço, em prestações, à instituição financeira interveniente. Constitui um direito real de garantia.

O Código Civil, em seu artigo 1368-B trata deste direito de garantia:

Art. 1.368-B A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel **confere direito real de aquisição ao fiduciante**, seu cessionário ou sucessor. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)

Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014) (CÓDIGO CIVIL, 2002) (grifo nosso)

Na Lei 9.514/97, que instituiu esta garantia, tem-se que:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.223, de 2001)

[...]

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário. (Redação dada pela Lei nº 11.076, de 2004)

[...]

Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará subrogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária. (LEI 9.514, 1997)

Junqueira (1998, p. 64) afirma que “na hipótese de desapropriação do imóvel, deverão ser chamados ao processo o credor, fiduciário e o devedor, fiduciante, pois ambos têm direito reais sobre o imóvel e ao resultado da expropriação.”

No tocante a titularidade do imóvel, nas situações onde for verificada a Alienação Fiduciária constará, da matrícula do imóvel, como proprietário fiduciário o credor e como fiduciante o devedor, acarretando que, o fiduciante é tido como possuidor direto e ainda, o fiduciário é o possuidor indireto da coisa imóvel.

O autor supracitado tem seu raciocínio ratificado pelo artigo 31 da Lei 9.154/97 ao prever que todos os direitos que recaírem sobre o imóvel se sub-rogam, e nesta mesma seara Luiz Augusto Beck da Silva afirma que:

Adimplida a dívida pelo fiador ou terceiro interessado ficará o responsável pelo pagamento sub-rogado, de pleno direito, não só no crédito, mas também na propriedade fiduciária, a exemplo do que já vigora para a coisa móvel durável, nos termos do art. 6º, do Dec.-Lei nº 911/1969. (SILVA, 1998, p. 186)

Assumindo que tem a alienação fiduciária como seu principal efeito o de vincular o bem ao cumprimento e à extinção de uma obrigação entende-se que, enquanto forem mantidas as condições pactuadas, a existência da alienação fiduciária não produz abalo sobre os poderes e faculdades do titular do domínio, por isto, ocorrendo a desapropriação de área dada em garantia fiduciária, deverá ser verificada a condição do contrato.

Ou seja, ocorrendo a desapropriação de imóvel objeto de alienação fiduciária, de contrato ainda não quitado, para o pagamento da indenização há que se considerar que ambas as partes, devedor e credor, são detentores de direitos e, conseqüentemente, deverá ser identificada a proporcionalidade do montante pago e do recebido em relação ao valor total do imóvel.

Calculada tal proporcionalidade, o pagamento da indenização compete tanto ao proprietário fiduciário (credor) como ao fiduciante (devedor) dentro da proporção verificada.

Para os casos onde for decretada a falência do fiduciante (devedor), conforme Renan Miguel Saad (2001) tem-se que:

[...] trata-se da aplicação, por analogia, dos artigos 762 e 954, do Código Civil de 1916, atuais artigos 1.425 e 333 do Código Civil vigente. Dessa forma, decretada a insolvência do fiduciante, o primeiro efeito que se terá presente é o vencimento antecipado da dívida principal. Ocorrendo essa hipótese, a sentença prolatada no processo de desapropriação valerá como título hábil para o registro no cartório da circunscrição do imóvel. Extingue-se, também, a propriedade fiduciária. (SAAD, 2001, p. 159)

Havendo à desapropriação de imóvel objeto de alienação fiduciária onde foi decretada a insolvência do devedor, a indenização devida será revertida ao credor e extingue-se o contrato de alienação.

10.8 SUCESSÃO

O Direito das Sucessões, como parte do Direito Civil, procura regular as relações patrimoniais e extra patrimoniais decorrentes da morte e da consequente cessação da personalidade civil ou ainda, por ato *inter vivos*.

Em termos gerais sucessão pode ser entendida como a situação em que uma pessoa substitui a outra em direitos e obrigações.

Segundo o Código Civil:

Art. 1.786. A sucessão dá-se por lei ou por disposição de última vontade.

Art. 1.787. Regula a sucessão e a legitimação para suceder a lei vigente ao tempo da abertura daquela.

Art. 1.788. Morrendo a pessoa sem testamento, transmite a herança aos herdeiros legítimos; o mesmo ocorrerá quanto aos bens que não forem compreendidos no testamento; e subsiste a sucessão legítima se o testamento caducar, ou for julgado nulo. (CÓDIGO CIVIL, 2002) (grifo nosso)

Sendo a área a ser desapropriada objeto de transferência *causa mortis*, registrada na matrícula do imóvel, haverão que ser observados aspectos relacionados ao Direito das Sucessões.

Segundo Garcez (2009):

O inventário é a descrição, o levantamento dos bens da herança. Não obstante os herdeiros adquiram o domínio e a posse dos bens componentes do acervo hereditário com a sucessão (princípio da *saisine*), **a herança permanece indivisa até a partilha**. Para que se chegue a este rumo final, é necessário fazer o inventário, pela forma que a lei exigir ou permitir.

A lei processual reconhece quatro tipos de inventário:
 a) o tradicional, ou inventário judicial, propriamente dito;
 b) o inventário extrajudicial (Lei nº 11.441/2007);
 c) o arrolamento sumário (art. 1031 do CPC);
 d) o arrolamento comum. (GARCEZ, 2009) (grifo nosso)

Sendo a herança indivisa até a partilha, novamente tem-se o amparo do Código Civil que aponta aquele a quem compete agir em defesa do espólio:

Art. 1.991. Desde a assinatura do compromisso até a homologação da partilha, **a administração da herança será exercida pelo inventariante.** (CÓDIGO CIVIL, 2002) (grifo nosso)

Havendo a desapropriação em área objeto de inventário, a indenização devida será revertida em favor do espólio do *de cujus*, ou seja, daquele de quem a sucessão se trata e que é o autor da herança, sendo administrada através do inventariante até o registro do formal de partilha.

10.9 A USUCAPIÃO

É uma forma de aquisição da propriedade pela posse durante determinado tempo. Em termos gerais, se uma pessoa tem a posse de um imóvel, como se dono fosse, durante certo período, que pode ser, dependendo do caso, de cinco, dez ou quinze anos, poderá adquirir a sua propriedade, por requerimento feito ao Juiz de Direito, que cumpridos todos os trâmites necessários, expede uma sentença, que é registrada no Cartório de Registro de Imóveis, reconhecendo o seu direito.

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

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

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião. (CÓDIGO CIVIL, 2002)

Por não ser objeto direto deste estudo não serão aqui considerados os tipos possíveis de usucapião e suas condicionantes. A análise parte do pressuposto que existindo a usucapião registrada na matrícula do imóvel, foram atendidos os pressupostos legais e, conseqüentemente, possui a propriedade da área aquele que a requereu.

Havendo a desapropriação de área usucapida, a indenização deverá ser paga àquele que adquire a propriedade, independentemente de justo título e boa-fé.

10.10 INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL

Quando da constituição de uma sociedade bem como em posteriores aumentos de capital, pode haver integralização de capital mediante a entrega de bens, desde que observados os requisitos legais.

Novamente fazendo menção ao diploma que trata de temas relativos às relações jurídicas no setor privado, se tem que:

Art. 997. A sociedade constitui-se mediante contrato escrito, particular ou público, que, além de cláusulas estipuladas pelas partes, mencionará:

[...]

III - capital da sociedade, expresso em moeda corrente, podendo **compreender qualquer espécie de bens**, suscetíveis de avaliação pecuniária; (CÓDIGO CIVIL, 2002) (grifo nosso)

A transferência do bem imóvel para o patrimônio da empresa se dará conforme artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro:

Art. 1.245. **Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.**

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

[...]

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente. (CÓDIGO CIVIL, 2002) (grifo nosso)

Pelo exposto, entende-se que bens de qualquer espécie podem servir como meio de integralização de capital subscrito, quer sejam móveis e imóveis, corpóreos e incorpóreos, desde que passíveis de avaliação em dinheiro.

Ou seja, é possível a transferência de bens imóveis ao capital social da empresa, porém, a que se observar que neste tipo de transferência a lei exige a transcrição do título no cartório de registro de imóveis.

Tal qual na permuta, dação em pagamento e na doação, a integralização de capital se caracteriza pela transferência do bem ao domínio de outrem e, em processos de desapropriação onde na matrícula do imóvel estiver registrado tal ato, de integralização de capital, a indenização será devida à sociedade ou empresa.

10.11 FUSÃO, INCORPORAÇÃO E CISÃO

Segundo Silva (2015), várias são as razões que motivam a utilização das reorganizações societárias, entre elas podem ser citadas situações mercadológicas, econômicas, financeiras, administrativas, tecnológicas ou, ainda, por sua forma desburocratizada de promover alterações empresariais.

Esta reorganização societária pode ser feita através de ações tais como a transformação de um tipo de sociedade para outro, ou pela fusão, incorporação ou cisão.

A Lei 6.404 de 1976, comumente denominada Lei das S.A., em seu artigo 228 traz a definição de fusão como “a operação pela qual se unem duas ou mais sociedades para formar sociedade nova, que lhes sucederá em todos direitos e obrigações.”

Já o artigo 227 da mesma Lei, conceitua a incorporação como sendo “a operação pela qual uma ou mais sociedades são absorvidas por outra, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações.”

E quanto à cisão, é definida no artigo 229 também da Lei das S.A. da seguinte forma:

Art. 229. A cisão é a operação pela qual a companhia transfere parcelas do seu patrimônio para uma ou mais sociedades, constituídas para esse fim ou já existentes, extinguindo-se a companhia cindida, se houver versão de todo o seu patrimônio, ou dividindo-se o seu capital, se parcial a versão. (LEI 6.404, 1976)

Tal situação é colocada à mostra neste estudo, pois, em algumas situações as matrículas trazem registros onde a cisão, fusão ou incorporação são grafadas sobre o imóvel.

Havendo a fusão e considerando que neste caso se unem duas ou mais sociedades para formar sociedade nova, que lhes sucederá em todos direitos e obrigações, a indenização decorrente de desapropriação de imóvel objeto de fusão será devida a nova sociedade que ser formou.

Se for verificada a incorporação, considera-se que uma ou mais sociedades foram absorvidas por outra que lhes sucede em todos os direitos e obrigações. Neste sentido a indenização decorrente da desapropriação será revertida à empresa ou sociedade incorporadora.

Já nas situações onde for verificada a cisão, considera-se que se extingue a companhia cindida e seu patrimônio é dividido, deve-se então ser verificado os termos pactuados entre as partes e a quem foi destinada a propriedade dos bens imóveis para que seja identificado o sujeito merecedor da indenização.

10.12 AS SERVIDÕES

Diferente da expropriação é a servidão, enquanto na primeira o particular perde a propriedade do imóvel, na segunda ele a conserva, embora gravada por um ônus de uso. Contudo, o Poder Público institui uma servidão da mesma forma que desapropria um imóvel.

O artigo 40 do Decreto-Lei 3.365 de 1941, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública, traz que “O expropriante poderá constituir servidões, mediante indenização na forma desta lei”. Em análise a servidão de passagem pode ser considerada como um caso particular de desapropriação, caracterizada por uma relação onerante e serviente, pois envolve uma obrigação negativa por parte do imóvel serviente obrigado a suportar as limitações que constituem a própria servidão.

As servidões de passagem podem ser classificadas em três grupos: subterrâneas, superficiais e aéreas.

Serão subterrâneas quando destinadas a oleodutos, gasodutos, eletrodutos para energia elétrica, galerias de águas pluviais, drenos em geral, emissários de esgotos sanitários ou industriais e para vários outros fins, desde que enterrados.

Serão superficiais quando previstas para serem utilizadas como estradas vicinais, estradas de ligação rural, canais e outras finalidades que ocorrem sempre na superfície do solo.

Serão aéreas quando destinadas a linhas de transmissão de energia elétrica, cabos telefônicos e outros fins, desde que ocupem o espaço aéreo da propriedade.

Isto posto, quando no interior de um imóvel, atingido por novo projeto de desapropriação já existir área anteriormente desapropriada, gravada por servidão ou servidão de passagem, estas deverão estar claramente identificadas e indicadas de forma que sejam observadas as particularidades quanto à indenização já realizada pelo uso da servidão ou ainda, quanto ao critério a ser utilizado para valoração destas áreas.

Consta do Código Civil:

Art. 1.380. O dono de uma servidão pode fazer todas as obras necessárias à sua conservação e uso, e, se a servidão pertencer a mais de um prédio, serão as despesas rateadas entre os respectivos donos.

[...]

Art. 1.384. A servidão pode ser removida, de um local para outro, pelo dono do prédio serviente e à sua custa, se em nada diminuir as vantagens do prédio dominante, ou pelo dono deste e à sua custa, se houver considerável incremento da utilidade e não prejudicar o prédio serviente.

Art. 1.385. Restringir-se-á o exercício da servidão às necessidades do prédio dominante, evitando-se, quanto possível, agravar o encargo ao prédio serviente.

§ 1º Constituída para certo fim, a servidão não se pode ampliar a outro.

§ 2º Nas servidões de trânsito, a de maior inclui a de menor ônus, e a menor exclui a mais onerosa.

[...]

Art. 1.387. **Salvo nas desapropriações**, a servidão, uma vez registrada, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.

Parágrafo único. Se o prédio dominante estiver hipotecado, e a servidão se mencionar no título hipotecário, será também preciso, para a cancelar, o consentimento do credor.

Art. 1.388. O dono do prédio serviente tem direito, pelos meios judiciais, ao cancelamento do registro, embora o dono do prédio dominante lho impugne:

I - quando o titular houver renunciado a sua servidão;

II - quando tiver cessado, para o prédio dominante, a utilidade ou a comodidade, que determinou a constituição da servidão;

III - quando o dono do prédio serviente resgatar a servidão.

Art. 1.389. Também se extingue a servidão, ficando ao dono do prédio serviente a faculdade de fazê-la cancelar, mediante a prova da extinção:

I - pela reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa;

II - pela supressão das respectivas obras por efeito de contrato, ou de outro título expresso;

III - pelo não uso, durante dez anos contínuos. (CÓDIGO CIVIL, 2002) (grifo nosso)

Sobre as servidões administrativas já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM*. CISAÇÃO DE EMPRESAS. RESPONSABILIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICOPROVATÓRIA. SÚMULA 07/STJ. PRAZO PRESCRICIONAL. SÚMULA 119/STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. SÚMULA 69/STJ. TERMO INICIAL. EFETIVA OCUPAÇÃO.

[...]

3. As servidões administrativas, em regra, decorrem diretamente da lei (independente de qualquer ato jurídico, unilateral ou bilateral) ou constituem-se por acordo (precedido de ato declaratório de utilidade pública) ou por sentença judicial (quando não haja acordo ou quando adquiridas por usucapião), por isso que não observadas as formalidades necessárias, em atenção ao princípio da eficiência e da continuidade do serviço público, deve ser mantida a servidão, com a indenização correspondente à justa reparação dos prejuízos e das restrições ao uso do imóvel, como ocorre com a desapropriação indireta, obedecido o regime jurídico desta. Precedente: Resp 857596/RN, Rel. Ministra Eliana Calmon, DJ. 19/05/2008. (SÚMULA 69/STJ)

Independente do tipo de servidão instituída sobre a área é passivo que esta grava um ônus sobre o imóvel, porém não retira a propriedade. Havendo a desapropriação de área anteriormente atingida por servidão, a indenização será devida ao proprietário e não ao serviente.

10.13 FAIXA DE FRONTEIRA

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE:

[...] a Faixa de Fronteira, que é a faixa interna de 150 km de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, agregando as informações existentes (código geográfico e nome do município) com as produzidas na identificação e/ou classificação do município dentro da faixa, tais como: fronteiro, parcial ou totalmente na faixa, referências da sede a linha de fronteira e ao limite da faixa interna. (IBGE, 2015)

A identificação de imóveis localizados em Faixa de Fronteira tem especial interesse nas questões relativas: às regras de segurança nacional, à participação de estrangeiros em propriedades rurais ou empresas nestas áreas, a concessões de terras e serviços e auxílio financeiro do governo federal e ainda, no tocante a gratificação especial de localidade.

De acordo com a Lei 6.634 de 02 de maio de 1979, regulamentada pelo Decreto 85.064 de 26 de agosto de 1980, cujo teor foi ratificado pela Constituição

Federal de 1988, no parágrafo segundo do artigo 20, a faixa de fronteira constitui faixa de até 150 quilômetros de largura ao longo das fronteiras terrestres sendo considerada área fundamental para a defesa do território nacional.

Art. 20. São bens da União:

I - os que atualmente lhe pertencem e os que lhe vierem a ser atribuídos;

II - as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei;

[...]

§ 2º A faixa de até cento e cinquenta quilômetros de largura, ao longo das fronteiras terrestres, designada como faixa de fronteira, é considerada fundamental para defesa do território nacional, e sua ocupação e utilização serão reguladas em lei. (CF, 1988)

Propriedades rurais localizadas dentro desta faixa e que forem objeto de desapropriação deverão atender as diretrizes contidas na Instrução Normativa nº 48 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. Tal procedimento visa regularizar, quando atendidos e cumpridos os requisitos necessários, os títulos de propriedade emitidos pelos estados e/ou união dentro desta faixa.

Quanto às propriedades localizadas na faixa de fronteira, porém dentro do perímetro urbano, deverá ser verificado se o documento de titularidade já foi objeto de regularização junto ao município e cartório de registro de imóveis.

Para as desapropriações de imóveis em municípios localizados, total ou parcialmente, dentro da Faixa de Fronteira, deverão ser observados os aspectos relacionados à ratificação da concessão ou da alienação destas áreas. Quando observadas e atendidas às disposições legais e requisitos de ratificação da propriedade, a indenização será devida ao proprietário.

10.14 ÁREA DE PRESERVAÇÃO / RESERVA LEGAL

Constata-se na Lei Federal 12.651/2012, que excetuando as particularidades inerentes aos imóveis na região Amazônica, as propriedades rurais são obrigadas a averbar reserva legal, correspondente a no mínimo 20% da área total do imóvel.

A composição desta reserva tem como objetivo a manutenção dos remanescentes florestais nativos, ampliação da cobertura florestal mínima visando à

preservação, a conservação da biodiversidade, o uso dos recursos florestais e o estabelecimento das zonas prioritárias para a conservação e recuperação de áreas florestais através de corredores da biodiversidade.

Para o Estado do Paraná, de acordo com o Decreto Estadual 387/99, a definição da área a ser averbada deve atender aos seguintes pré-requisitos:

[...]

- a) estar localizada no Estado do Paraná;
- b) estar inserida no mesmo Bioma;
- c) estar inserida na mesma Bacia Hidrográfica;

Pertencer à mesma região definida pela autoridade florestal do Estado.

Atendidos os critérios acima, poderão ser utilizadas as seguintes alternativas para a manutenção e a recuperação das áreas de reserva florestal legal:

- a) estar localizada no próprio imóvel;
- b) estar localizada em outro imóvel do mesmo proprietário;
- c) estar localizada em imóvel de terceiros;
- d) estar localizada em outro imóvel sob a modalidade de reserva florestal legal coletiva pública;
- e) estar localizada em outro imóvel sob a modalidade de reserva florestal legal coletiva privada. (DECRETO ESTADUAL 387, 1999)

O Instituto Ambiental do Paraná - IAP, através da Portaria 233/2004, regulamentou o Sistema Estadual de Manutenção, Recuperação e Proteção da Reserva Legal e das Áreas de Preservação Permanente - SISLEG, procedimento responsável por orientar e realizar o cadastro de imóveis rurais com reserva legal.

Determina o SISLEG, que a área de reserva legal deve ser averbada na matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas na Lei 12.651/2012.

Art. 18 - A reserva florestal legal deverá ser averbada à matrícula do imóvel, ou, no caso de mais de uma matrícula, nos Cartórios de Registro de Imóveis respectivos, com confrontação de averbações.

[...]

Parágrafo segundo - As averbações referentes à reserva florestal legal poderão se sobrepor às de planos de manejo florestal em regime de rendimento sustentado.

Parágrafo terceiro - As áreas de preservação permanente, quando também computadas como reserva florestal legal, serão averbadas como áreas de reserva florestal legal, porém discriminadas como de preservação permanente.

Parágrafo quarto - O proprietário rural que desejar manter a Reserva Florestal Legal com área superior ao mínimo previsto em Lei, deverá averbar o total à matrícula do imóvel. (DECRETO ESTADUAL 387, 1999)

Ainda no Decreto Estadual 387/99 consta que em caso da supressão ou fragmentação da área de reserva florestal legal por motivo de obra ou atividade de interesse social ou de utilidade pública, caberá ao responsável pelo empreendimento a obrigação pela recuperação e compensação do dano ambiental causado sem ônus de qualquer natureza ao proprietário da área atingida.

Art. 15 - Em caso da **supressão ou fragmentação** da área de reserva florestal legal **por motivo de obra ou atividade de interesse social ou de utilidade pública**, caberá ao responsável pelo empreendimento a obrigação pela recuperação e compensação do dano ambiental causado sem ônus de qualquer natureza ao proprietário da área atingida. (DECRETO ESTADUAL 387, 1999) (grifo nosso)

Considerando exclusivamente imóveis onde existe a averbação de reserva legal, entende-se que a indenização pela desapropriação, com supressão ou não de camada vegetal, será devida ao titular constante na matrícula, como forma de compensação. Ao expropriante caberá ainda, independentemente da indenização paga, a obrigação pela recuperação e compensação do dano ambiental causado, com manutenção da proporcionalidade da área de reserva suprimida.

10.15 RESERVA PARTICULAR DE PATRIMÔNIO NATURAL – RPPN

A Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN é uma unidade de conservação de uso sustentável definida pela Lei Federal 9.985/2000 e tem por objetivo compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais.

Trata-se de uma área privada, gravada com perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica. É a única categoria de unidade de conservação que é particular.

Para Leuzinger (2003) é possível a desapropriação de uma RPPN por interesse público desde que realizada segundo a lei. Preliminarmente há que se verificar se o interesse público que presidirá a desapropriação possui maior valor do que aquele que preside a manutenção da RPPN, nesse sentido deve-se considerar os aspectos quanto ao interesse de maior valia, se o da manutenção da RPPN ou a

implantação do empreendimento que se pretende. Havendo a convicção de que o interesse público supera aquele que subsiste a manutenção da RPPN, a reserva poderá ser desapropriada, respeitando-se a legislação. Sendo tal área uma unidade de conservação federal, da espécie RPPN, somente uma lei federal poderá autorizar a extinção da mesma, ou parte dela, através de desapropriação.

A existência de RPPN grava um ônus sobre o imóvel, porém não retira a propriedade. Havendo a desapropriação em áreas de reserva particular de patrimônio natural a indenização será devida ao proprietário. A particularidade da situação reside na necessidade de transferência, ou não, desta reserva para outro imóvel.

10.16 ARRENDAMENTO RURAL

O arrendamento e a parceria rural são dois tipos de contratos agrários que tratam especificamente do uso ou da posse temporária da terra. A Lei 4.504 de 1964, denominada de Estatuto da Terra, traz esta previsão:

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

§ 1º O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria.

[...]

Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

[...]

VIII - o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo; e, enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e das disposições do inciso I deste artigo; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

[...]

XIII - a todo aquele que ocupar, sob qualquer forma de arrendamento, por mais de cinco anos, um imóvel rural desapropriado, em área prioritária de Reforma Agrária, é assegurado o direito preferencial de acesso à terra .Vetado...

Art. 95-A. [...]

Parágrafo único. Os imóveis que integrem o Programa de Arrendamento Rural não serão objeto de desapropriação para fins de reforma agrária

enquanto se mantiverem arrendados, desde que atendam aos requisitos estabelecidos em regulamento. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001) (LEI 4.504, 1964)

Embora também tenha sido citada a parceria rural como tipo de contrato agrário, nesta pesquisa, como segue, será abordado exclusivamente o arrendamento rural o qual tem sua regulamentação no Decreto 59.566/1966:

Art 1º O arrendamento e a parceria são contratos agrários que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista (art. 92 da Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964 - Estatuto da Terra - e art. 13 da Lei nº 4.947 de 6 de abril de 1966).

[...]

Art 26. O arrendamento se extingue:

[...]

IX - Pela desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural; (DECRETO 59.566, 1964)

O arrendamento rural é uma forma de contrato onde uma parte se obriga a ceder à outra parte, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural ou ainda, de partes deste imóvel.

Neste uso e gozo podem ou não estar incluídos outros bens, benfeitorias e facilidades, com o objetivo de serem desenvolvidas nele atividades de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial ou outras afins, mediante retribuição ou aluguel sempre observando o contido na legislação pertinente. Porém, ocorrendo a desapropriação, total ou parcial do imóvel, será extinto o contrato sendo facultado ao arrendatário, se ainda quiser, permanecer no imóvel remanescente, no caso de desapropriação parcial. Verificada tal situação o arrendatário tem direito a redução proporcional do preço do arrendamento. (GARCIA, 1996)

Em se tratando dos frutos provenientes do imóvel a indenização será devida ao arrendatário na proporção do arrendamento contratado, se total ou parcial da área. Já quanto às indenizações relativas às benfeitorias necessárias e úteis edificadas sobre o imóvel, deverá ser considerado o tempo no qual foi realizada a benfeitoria, se após o arrendamento e se estiverem sobre a área a ser desapropriada, estas serão pagas integralmente ao arrendatário, já as denominadas voluptuárias serão indenizadas se realizadas com autorização expressa do proprietário.

Art 24. As benfeitorias que forem realizadas no imóvel rural objeto de arrendamento, podem ser voluptuárias úteis e necessárias, assim conceituadas:

I - voluptuárias, as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do imóvel rural, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor;

II - úteis, as que aumentam ou facilitam o uso do imóvel rural; e

III - necessárias, as que tem por fim conservar o imóvel rural ou evitar que se deteriore e as que decorram do cumprimento das normas estabelecidas neste Regulamento para a conservação de recursos naturais.

Parágrafo único. Havendo dúvida sobre a finalidade da benfeitoria, e quanto à sua classificação prevalecerá o que for ajustado pelos contratantes.

Art 25. O arrendatário, no término do contrato, terá direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis. Quanto às voluptuárias, somente será indenizado se sua construção for expressamente autorizada pelo arrendador (art. 95, VIII, do Estatuto da Terra e 516 do Cód. Civil). (DECRETO 59.566, 1964)

Para os casos onde as benfeitorias forem pré-existentes ao arrendamento, estas deverão ser indenizadas ao arrendante ou proprietário, assim como o valor do bem.

10.17 CONTRATOS

O Código Civil, diploma que agrupa as normas concernentes às relações jurídicas de ordem privada, na parte denominada Direito das Coisas apresenta previsão legal quanto ao direito de propriedade, e este mesmo diploma é apresentado o Direito das Obrigações que regulamenta as relações jurídicas. Estas relações jurídicas podem ser representadas por contratos.

Segundo Fuhrer (2003, p. 37), “contrato é a convenção estabelecida entre duas ou mais pessoas para construir, regular ou extinguir entre elas uma relação jurídica patrimonial.”

Três princípios básicos incidem sobre os contratos: o da autonomia de vontade, o da supremacia da ordem pública e o da obrigatoriedade do contrato, que simplificada mente traz a ideia de que o contrato faz lei entre as partes.

Para que surtam os efeitos desejados, imprescindível é o registro do contrato de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis competente, pois somente através do registro é possível a invocação do efeito *erga omnes* relativo ao

direito real conferido ao comprador e dando publicidade a terceiros da alienação ocorrida.

Estando quitado o valor pactuado entre as partes, mesmo não tendo sido levado a registro no cartório competente o contrato que transfere a propriedade do imóvel, a indenização devida pela desapropriação deverá ser paga ao comprador.

Sem esgotar a matéria, mas sim no intuito de dar publicidade, serão apresentados, de maneira sintética, os principais tipos de contratos passíveis de utilização visando a transferência da propriedade.

10.17.1 Contrato Preliminar

Losso (2015) ensina que:

Conceito: é o contrato por via do qual as partes comprometem a celebrar mais tarde outro contrato, que será o contrato principal.

Como maior característica, ressalta-se que o **descumprimento da avença por uma das partes não acarreta modificação na propriedade do bem** que se pretende, futuramente, transacionar.

[...]

Quando violados, estes contratos se resolvem em perdas e danos, isto quer dizer: a parte que deu causa ao descumprimento responderá à outra pelos prejuízos causados. (LOSSO, 2013, p. 2)

Tal afirmativa está fundamentada no que dispõe o artigo 389 do Código Civil Brasileiro:

Art. 389. Não cumprida à obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado. (CÓDIGO CIVIL, 2002)

A proposta de compra e o recibo de sinal de negócio, como exemplos, são tidos como contratos preliminares.

Havendo a desapropriação de área objeto de Contrato Preliminar a indenização será devida ao vendedor, pois, quando violados, estes contratos se resolvem em perdas e danos.

10.17.2 Compromisso Irretratável

Os termos “compromisso” e “promessa” são frequentemente utilizados para nominar uma espécie contratual, cabe aqui observar que as expressões destacadas comportam distinção, sendo muito esclarecedora a advertência feita por Orlando Gomes ao expor que:

A promessa de venda como contrato preliminar propriamente dito desapareceu praticamente do comércio jurídico devido à superioridade manifesta do outro negócio jurídico que continua designado pelo mesmo nome, mas é nitidamente distinto, bem como em razão da tendência para a ele assimilar toda promessa que não contenha o pacto de arras penitenciais.

Poder-se-ia denominar esse negócio jurídico distinto pela expressão compromisso de venda, afim de evitar a confusão reinante na doutrina, com repercussão na jurisprudência. Costuma-se chamá-lo promessa irrevogável de venda, valendo a qualificação como nota distintiva que não conduz à sua verdadeira natureza jurídica. (GOMES, 2008, p. 291)

O mesmo Orlando Gomes ainda esclarece:

O direito real *sui generis* do compromissário reduz-se, verdadeiramente, à simples limitação do poder de disposição do proprietário que o constitui. Uma vez registrado, proibido fica de alienar o bem, e se, o fizer, o compromissário-comprador, sendo titular de um direito com seqüela, **pode reivindicar a propriedade do imóvel**, tanto que execute o contrato de compromisso, exigindo o cumprimento da obrigação contraída pelo promitente vendedor. Não se trata, pois, de um direito pessoal, como se afigura a alguns escritores. (GOMES, 2008, p. 296) (grifo nosso)

A Lei 6.766/79, especificamente ao que interessa a este estudo, dispôs expressamente em seu artigo 25, quanto ao caráter de irretratabilidade dos compromissos realizados sobre imóveis:

Art. 25. São **irretratáveis os compromissos** de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito à adjudicação compulsória e, **estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.**

[...]

Art. 27. Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão. (LEI 6.766, 1979) (grifo nosso)

Para que surtam os efeitos desejados é imprescindível é o registro do compromisso de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis competente, pois somente através do registro é possível a invocação do efeito *erga omnes* relativo ao direito real conferido ao promissário comprador e dando publicidade a terceiros da alienação ocorrida. Também o Código Civil Brasileiro fundamenta a questão:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. (CÓDIGO CIVIL, 2002)

Losso (2013) em seus ensinamentos aponta que:

Hoje o compromisso irretratável de compra e venda **gera efeitos num patamar intermediário** entre a escritura pública de compra e venda e os contratos preliminares.

Conceito: É o contrato pelo qual o compromitente vendedor obriga-se a vender ao promissário comprador determinado imóvel pelo preço, condições, e modos avençados, **outorgando-lhe a escritura definitiva assim que ocorrer o adimplemento da obrigação**. Por outro lado, o promissário comprador, ao pagar o preço e satisfazer todas as condições estipuladas no contrato, **tem direito real sobre o imóvel**, podendo reclamar a outorga da escritura definitiva, com sua adjudicação compulsória, se houver recusa por parte do compromitente vendedor. (LOSSO, 2013, p. 7) (grifo nosso)

Ocorrendo a desapropriação e encontrando-se grafado, na matrícula do imóvel, o compromisso irretratável, entende-se que este garante direito real ao adquirente se cumpridas às previsões contratuais e quitado o contrato, assumindo então o promitente vendedor a obrigação de dar coisa certa.

Mesmo não tendo sido lavrada a escritura transferindo a propriedade do imóvel ao promitente comprador, a indenização devida pela desapropriação deverá ser paga ao comprador.

Porém, ocorrendo a desapropriação de imóvel objeto de compromisso irretratável de contrato ainda não quitado, para o pagamento da indenização há que se considerar que ambas as partes são detentoras de direitos sobre o bem e,

consequentemente, deverá ser identificada a proporcionalidade do montante pago e do recebido em relação ao valor total do imóvel.

Calculada tal proporcionalidade, o pagamento indenização compete parte ao vendedor e parte ao comprador dentro da proporção verificada.

10.17.3 Escritura Pública de Compra e Venda

A escritura pública de compra e venda se constitui em um tipo de contrato pelo qual o vendedor se obriga a transferir ao comprador um imóvel segundo preço e condições ajustados. Ao comprador é garantido o direito real sobre o imóvel desde que cumpra as obrigações pactuadas. É o documento que, quando levado a registro junto ao cartório competente, possibilita a transferência do imóvel para o patrimônio do comprador. (LOSSO, 2013).

O Código Civil, em seu artigo 108, traz:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, **a escritura pública é essencial** à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, **transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis** de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. (CÓDIGO CIVIL, 2002) (grifo nosso)

Havendo a desapropriação de imóvel objeto de escritura de compra e venda, entende-se que esta garante direito real ao adquirente e a indenização será paga ao comprador, se o pagamento já foi realizado integralmente.

Porém, ocorrendo a desapropriação de imóvel objeto de escritura de compra e venda de cujo preço não foi ainda quitado (ex: escrituras com parcelas a pagar, representadas por notas promissórias a serem resgatadas), para o pagamento da indenização há que se considerar que ambas as partes são detentoras de direitos sobre o bem e, consequentemente, deverá ser identificada a proporcionalidade do montante pago e do recebido em relação ao valor total do imóvel.

Calculada tal proporcionalidade, o pagamento da indenização compete parte ao vendedor e parte ao comprador dentro da proporção verificada.

11. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

Naquele que seria considerado o rito normal, obtendo-se os dados, reunindo-se os documentos necessários, havendo concordância do proprietário e não havendo qualquer causa impeditiva, a desapropriação poderá ser feita na esfera administrativa, mediante acordo, sem necessidade de intervenção judicial.

Porém, não é rara a constatação de que, para algumas áreas, há a ausência total de informações sobre o proprietário e até mesmo do próprio imóvel. Municípios e cartórios de registro de imóveis podem não localizar, em suas plantas e cadastros, registros ou informações que apresentem os dados necessários e suficientes a geração de plantas e memoriais descritivos.

Havendo a insuficiência de dados e/ou documentos referentes a área a possibilidade de desapropriação administrativa se extingue, razão pela qual será adotada a esfera judicial, bem como quando há ausência total de informações sobre proprietário e/ou imóvel, situação na qual se admite que a desapropriação ocorra judicialmente contra réu desconhecido.

O artigo 231, inciso I, do Código de Processo Civil, determina que quando o réu for desconhecido, a citação seja feita por meio editalício:

Art. 231. Far-se-á a citação por edital:

I - quando desconhecido ou incerto o réu;

II - quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar;

III - nos casos expressos em lei.

§ 1º Considera-se inacessível, para efeito de citação por edital, o país que recusar o cumprimento de carta rogatória.

§ 2º No caso de ser inacessível o lugar em que se encontrar o réu, a notícia de sua citação será divulgada também pelo rádio, se na comarca houver emissora de radiodifusão. (CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, 1973)

Também o Decreto-Lei 3.365/41, que dispõe sobre as desapropriações, determina procedimento semelhante, conforme se pode observar:

Art. 18. A citação far-se-á por edital se o citando não for conhecido, ou estiver em lugar ignorado, incerto ou inacessível, ou, ainda, no estrangeiro, o que dois oficiais do juízo certificarão.

Art. 19. Feita a citação, a causa seguirá com o rito ordinário. (DECRETO-LEI 3.365, 1941)

A indenização, conforme artigo 33 do mesmo Decreto-Lei, será feita a disposição do juiz da causa:

Art. 33. O depósito do preço fixado por sentença, à disposição do juiz da causa, é considerado pagamento prévio da indenização. (DECRETO-LEI 3.365, 1941)

Apresentado o tratamento que deverá ser dispensado a processos onde há ausência de informações do proprietário, contempla-se o último item estudado nesta pesquisa.

A importância deste estudo reside na necessidade de entender a relação entre posse e propriedade, bem como as consequências decorrentes de direitos que podem ser instituídos sobre bens imóveis, visando auxiliar na identificação do beneficiário da indenização devido a desapropriações.

A correta identificação destes beneficiários visa evitar que processos expropriatórios, que normalmente demandam considerável tempo até sua conclusão, possam resultar em pagamento indevido da indenização, tal qual os que seguem como exemplos:

TJ-SE - AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 2010209074 SE (TJ-SE)

Data de publicação: 10/12/2010

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO - **DÚVIDA SOBRE O DOMÍNIO DA PROPRIEDADE** - LEVANTAMENTO DE 80% SOBRE O VALOR DA INDENIZAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - INTELIGÊNCIA DO ART. 34, PARÁGRAFO ÚNICO, DO DL 3.365 /41 - FIXAÇÃO DE MULTA COMO FORMA DE INIBIR O DESCUMPRIMENTO DE ORDEM JUDICIAL - POSSIBILIDADE - APLICAÇÃO DOS ARTS. 273, 3º C/C 461, 5º, AMBOS DO CPC - PRECEDENTES - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO - DECISAO UNÂNIME. - **Existindo divergência sobre o domínio do imóvel**, que será discutida em ação própria, mostra-se correta a decisão que **determinou a devolução da quantia** correspondente aos 80% do valor da indenização indevidamente levantados, sob pena de multa diária. (AI 2010209074TJ-SE, 2010)(grifo nosso)

TJ-MA - Agravo de Instrumento: AI 0030012015 MA 0000351-95.2015.8.10.0000

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CAUTELAR. INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL CONSIDERADO DE UTILIDADE PÚBLICA. DECISÃO QUE DETERMINA A SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO. DÚVIDA SOBRE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL. *DECISUM* MANTIDO. AGRAVO IMPROVIDO.

I - A questão sobre a legítima propriedade da área objeto da lide sequer foi objeto de apreciação pelo julgador singular, não cabendo a este Tribunal, nesse momento recursal, dirimir tal questão, sob pena de supressão de instância; I - **Havendo dúvidas sobre o real proprietário do imóvel**

considerado de utilidade pública, mostra-se prudente a sustação do pagamento da indenização por desapropriação, razão pela qual deve ser mantida a decisão *a quo*; Recurso improvido. (AI 0030012015 TJ-MA,2015) (grifo nosso)

Isto posto, não se tem como encerrado o assunto, ao contrário, são apresentadas bases conceituais que buscam elucidar dúvidas e auxiliar o trabalho de profissionais envolvidos com projetos e processos de desapropriação e ainda, quiçá, induzir novos questionamentos e outras pesquisas acerca dos beneficiários das indenizações.

12. CONCLUSÃO

A Desapropriação se constitui no meio pelo qual é exercitado o direito constitucional de prevalência do interesse coletivo sobre o do indivíduo. Seu fundamento está na utilidade pública, ou ainda, no interesse social, preponderando qualquer um destes em relação ao direito de propriedade privada.

É o procedimento pelo qual o Poder Público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização.

Sendo o processo de desapropriação de responsabilidade única e exclusiva do poder executivo, quer seja o Federal, Estadual, ou Municipal, é necessário que seja feito de forma clara e bem documentada, com a necessária transparência.

Não constitui negócio jurídico, nem é compra e venda (posto que é forçada), mas um ato de direito público gerando o efeito da transferência de domínio e qualquer que seja a forma adotada para a desapropriação, há de se inscrever no registro de imóveis, sem o que não se constitui como direito real.

Embora tenha o Estado o poder de retirar a propriedade de outrem para o seu domínio, de modo a atender um fim público, tem também a obrigação de indenizar àquele a quem compete, atestando com isso que o direito de propriedade é considerado fundamental e garantido pela ordem constitucional.

Embora vários autores destaquem o valor das indenizações como o ponto mais controverso num processo de desapropriação, aqueles que trabalham diretamente na elaboração das peças que instruirão tais processos conhecem as dificuldades enfrentadas em termos da identificação da titularidade.

O trabalho em questão cumpre ao que se propôs quando auxilia no entendimento dos direitos reais e suas implicações se instituído sobre o imóvel, assim como quando traz o direito das obrigações e o conjunto de normas que regem as relações jurídicas de ordem patrimonial, fazendo uso destes dois fundamentos jurídicos para identificar a quem compete à indenização.

Identificando, por exemplos, quando a indenização compete ao proprietário como nos casos de existência do usufruto, do uso e habitação, da hipoteca e das

servidões ou ainda, se ao superficiário, fiduciário e arrendatário na proporcionalidade de cada parte.

Do embasamento teórico apresentado também é possível obter argumentação para esclarecer situações particularizadas que envolvam: sucessão, integralização de capital, fusão, incorporação e cisão, faixa de fronteira e reserva particular de patrimônio natural entre outros.

Fato é que, até se chegar ao valor das indenizações, as desapropriações envolvem aspectos técnicos que vão desde a identificação, levantamentos e caracterização das áreas atingidas à geração de plantas e memoriais descritivos que reproduzirão as condições e particularidades de cada imóvel.

Envolvem aspectos de contorno jurídico voltados à identificação da titularidade e atendimento as formalidades necessárias, para que todo o processo seja bem conduzido e fundamentado, e ainda, envolvem aspectos administrativos com vistas a gerir bens, interesses e serviços, próprios ou alheios, buscando alcançar de forma eficaz os fins que se deseja, fazendo uso de planejamento, estabelecimento de estratégias, objetivos, metas e monitoramento dos resultados.

Neste contexto não há como ignorar o caráter multidisciplinar que se imprime aos processos que envolvem desapropriação, daí a necessidade de integrar vários níveis de formação, atividades e competências dentro dos campos de atuação de cada profissional, quer sejam tecnólogos, engenheiros, advogados e administradores, associando qualificação e capacitação técnica compatíveis é possível agregar conhecimentos.

Concluindo, o que se espera é que, com a leitura deste trabalho, aqueles que trabalham em processos de desapropriação, independente da sua expertise, possam compreender um pouco mais sobre os critérios que norteiam a identificação da titularidade sobre bens imóveis, bem como identificar os beneficiários das indenizações devidas por processos expropriatórios.

Com a correta identificação dos beneficiários destas indenizações é possível evitar que processos expropriatórios resultem em pagamento indevido da indenização e, conseqüentemente, em prejuízo ao erário.

13. REFERÊNCIAS

ALMEIDA, L. de. **Direito das Coisas**. In: CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 14ª ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**, 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao_compilado.htm>. Acesso em 13/06/2015.

BRASIL. Decreto n.º 59.566, 14 de novembro de 1966. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei n.º 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm>. Acesso em 01/08/2015.

BRASIL. Decreto-Lei n.º 3.365, 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del3365.htm>. Acesso em 13/06/2015.

BRASIL. Decreto-Lei n.º 85.064, 26 de agosto de 1980. Regulamenta a Lei 6.634/79 que dispõe sobre a Faixa de Fronteira. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D85064.htm>. Acesso em 13/06/2015.

BRASIL. Lei n.º 4.132, 10 de setembro de 1962. Define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4132.htm>. Acesso em 14/06/2015.

BRASIL. Lei n.º 4.504, 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em 01/08/2015.

BRASIL. Lei n.º 5.869, 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm>. Acesso em 12/12/2015.

BRASIL. Lei n.º 6.015, 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm>. Acesso em 02/11/2015

BRASIL. Lei n.º 6.404, 15 de dezembro de 1976. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/Leis/L6404consol.htm>. Acesso em 20/08/2015

BRASIL. Lei n.º 6.634, 02 de maio de 1979. Dispõe sobre a Faixa de fronteira, altera o Decreto-Lei 1.135 de 03 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6634.htm>. Acesso em 02/11/2015.

BRASIL. Lei n.º 6.766, 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm>. Acesso em 02/11/2015.

BRASIL. Lei n.º 9.514, 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm>. Acesso em 02/11/2015.

BRASIL. Lei n.º 9.985, 18 de julho de 2000. Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L9985.htm>. Acesso em 20/08/2015.

BRASIL. Lei n.º 10.257, 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em 14/06/2015

BRASIL. Lei n.º 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 13/06/2015.

BRASIL. Lei n.º 11.977, 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em 17/07/2015.

BRASIL. Lei n.º 12.651, 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de

setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm >. Acesso em 02/11/2015.

BRASIL. Lei n.º 13.097, 19 de janeiro de 2015. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13097.htm>. Acesso em 17/07/2015.

CAMPELO, V; CAVALCANTE, R.J. **Obras Públicas Comentários a Jurisprudência do TCU - 3ª Edição**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2014.

CENEVIVA, W. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

FIKER, J. **Desapropriações urbanas: aspectos jurídicos, cálculo de indenizações e laudos**. São Paulo: PINI, 2013.

FILHO, M. J. Dinâmica das Cidades. 2012. Disponível em: <<http://espacourbano.tocolando.blogspot.com.br/2010/04/dinamica-das-cidades.html>>. Acesso em 13/06/2015.

FUHRER, M. C. A. **Resumo de Obrigações e Contratos (Civis, Comerciais, Consumidor)**. São Paulo: MALHEIROS EDITORES, 2003.

GARCEZ, C. **Direito das Sucessões**. Rio de Janeiro: ELSEVIER, 2009.

GARCIA, A. R. **Manual Prático de Arrendamento e Parceria Rural**. São Paulo: GLOBO, 1996.

GOMES, O. **Contratos**. Rio de Janeiro: FORENSE, 2008.

GOMES, O. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: FORENSE, 1997.

GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro. Direito das Coisas. 6ª ed.** São Paulo: Saraiva, 2009

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geografia/fronteira.shtm?c=3>>. Acesso em 27/11/2015.

IPEA, Ipea Analisa a Dinâmica das Grandes Cidades Brasileiras. 2 dezembro 2013. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/blog/?p=1718>>. Acesso em 13/06/2015.

JUNQUEIRA, J. de M. **Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel – Lei 9.514/1997**. Porto Alegre: Fabris, 1998.

LEVIN. A. **Parcelamento, edificação e utilização compulsórios de imóveis públicos urbanos**. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

LEUZINGER, C. **Funções de preservação ambiental e ecoturismo na RPPN: supressão por desapropriação**. Brasília: UnB Universidade Federal de Brasília, 2003.

LOSSO, M. Notas de Aula: Direito Imobiliário – 04 Alienação Fiduciária de Imóvel_02_Maio_13.pdf. Curitiba: UFPR Universidade Federal do Paraná, 2013.

MARANHÃO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento AI 0030012015 TJ-MA, de 2015. Disponível em: <<http://tj-ma.jusbrasil.com.br/jurisprudencia>>. Acesso em 12/12/2015.

PARANÁ. Decreto 387, 03 de março de 1999. Regulamenta os artigos 17 a 20, da Lei 14.544, de 11 de novembro de 2014, e dá outras providências. Disponível em <http://www.iap.pr.gov.br/arquivos/File/Legislacao_ambiental/Legislacao_estadual/DECRETOS/DECRETO_ESTADUAL_387_1999.pdf>. Acesso em 02/11/2015.

SAAD, R. M. **A Alienação fiduciária sobre bens imóveis**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

SANTA CATARINA. Lei Complementar n.º 156, 15 de maio de 1997. Disponível em: <http://cgj.tjsc.jus.br/consultas/liberada/regcustas_emolumentos.pdf>. Acesso em 09/08/2015.

SANTOS. C.L. **Desapropriação e política urbana: uma perspectiva interdisciplinar**. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

SERGIPE. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento AI 2010209074 TJ-SE de 2010. Disponível em: <<http://tj-se.jusbrasil.com.br/jurisprudencia>>. Acesso em 12/12/2015.

SILVA, L. A. B. **Alienação fiduciária em garantia**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

SILVA, D.H.F.; GALLO, M.F.; PEREIRA, C.A.; LIMA, E.M. As Operações de Fusão, Incorporação e Cisão e o Planejamento Tributário. Universidade de São Paulo, São Paulo. CONGRESSO DA USP. Disponível em: <<http://www.congressosp.fipecafi.org/web/artigos42004/388.pdf>>. Acesso em 16/08/2015.

VENOSA, S. de S. **Direito Civil: direitos reais**. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2013.