



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.678.789 - SP (2017/0099475-1)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
RECORRENTE : DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : MÁRCIA AKIKO GUSHIKEN E OUTRO(S) - SP119031
RECORRIDO : MANUEL MOREIRA GIESTEIRA - ESPÓLIO
ADVOGADO : MARCILIO GUTIERRES GIESTEIRA - INVENTARIANTE - SP155035
INTERES. : JACUTINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/S LTDA - EPP
INTERES. : FLAVIO DE TOLEDO CUNHA
REPR. POR : HELOISA HELENA TOLEDO CUNHA - CURADOR
ADVOGADO : PATRÍCIA ERIMI SUGIYAMA E OUTRO(S) - SP191651

EMENTA

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 2/STJ. INTERVENÇÃO DO ESTADO NO DIREITO DE PROPRIEDADE. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. PROPOSITURA DE AÇÃO EM FACE DO PROPRIETÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. INTERVENÇÃO DE TERCEIRO. COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. FALTA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. DIREITO OBRIGACIONAL. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL INCOMPLETA. RAZÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF.

1. A alegação de violação ao art. 535 do CPC/1973 lastreada em razões genéricas carece de fundamentação pertinente. Inteligência da Súmula 284/STF.

2. O compromisso de compra e venda sem registro imobiliário revela caráter de direito obrigacional que não autoriza o ingresso do terceiro em ação de desapropriação direta, limitada a participação no montante indenizatório à regularização de que tratam os arts. 31 e 34 do Decreto-Lei 3.365/1941.

3. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos esses autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, o seguinte resultado de julgamento:

"A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

A Sra. Ministra Assusete Magalhães, os Srs. Ministros Francisco Falcão (Presidente), Herman Benjamin e Og Fernandes votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 12 de dezembro de 2017.

MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES , Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.678.789 - SP (2017/0099475-1)

RELATOR : **MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES**
RECORRENTE : DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : MÁRCIA AKIKO GUSHIKEN E OUTRO(S) - SP119031
RECORRIDO : MANUEL MOREIRA GIESTEIRA - ESPÓLIO
ADVOGADO : MARCILIO GUTIERRES GIESTEIRA - INVENTARIANTE - SP155035
INTERES. : JACUTINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/S LTDA - EPP
INTERES. : FLAVIO DE TOLEDO CUNHA
REPR. POR : HELOISA HELENA TOLEDO CUNHA - CURADOR
ADVOGADO : PATRÍCIA ERIMI SUGIYAMA E OUTRO(S) - SP191651

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES (Relator): O

Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo interpõe recurso especial com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição da República, contra o acórdão prolatado pelo Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

Ementa: Agravo de Instrumento. Desapropriação. Intervenção. Inclusão de compromissário comprador no polo passivo da ação como terceiro interessado. Possibilidade. Reformada decisão que indeferiu o pedido de inclusão do agravante. Dado provimento ao recurso.

Na origem, o ora recorrente propôs ação direta de desapropriação em face da sociedade simples Jacutinga Empreendimentos Imobiliários S/S Ltda. e de Flávio Toledo Cunha, para o fim de obter a propriedade de bem imóvel localizado no Município de Guarulhos, no Estado de São Paulo.

No curso da demanda, os réus notificaram que haviam procedido à alienação de uma parcela do bem imóvel objeto da ação de desapropriação a Manuel Moreira Giesteira e pediam por isso a sua inclusão no pólo passivo da demanda.

Ao mesmo tempo, o espólio do mencionado adquirente peticionou, na condição de terceiro interessado, a sua contestação à pretensão expropriatória, ocasião em que o juiz da causa houve por indeferir a sua inclusão na demanda, ao entendimento de que devem compor o pólo passivo da ação de desapropriação apenas quem figurar legitimamente como proprietário, aos demais interessados cabendo valer-se de ação própria.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O Tribunal da origem, examinando o recurso de agravo de instrumento manejado pelo espólio terceiro interessado, Manuel Moreira Giesteira, entendeu necessário reverter essa decisão interlocutória, ao vislumbrar que o compromisso de compra e venda firmado entre as partes, embora não tenha sido registrado no ofício imobiliário, comprovava-se legítimo e plenamente quitado, dando-se por escritura pública.

Por outro lado, afirmou que a ação de desapropriação achava-se em estágio avançado e que havia o risco de prolação de sentença sem a integração de todos os proprietários, sem prejuízo de que o levantamento do preço é de todo modo condicionado à comprovação da propriedade, nos termos do art. 34 do Decreto-Lei 3.365/1941.

O recurso especial, que se fundamenta apenas na alínea "a" do permissivo constitucional, busca refutar essa conclusão, sustentando a violação aos arts. 16, 20 e 34 do Decreto-Lei 3.365/1941, conjuntamente com o art. 1.245 do CC/2002, porque o ora recorrido não consta devidamente registrado no ofício de imóveis, vez que o aludido compromisso de compra-e-venda não havia sido transcrito no registro de imóveis e essa ausência descaracteriza a aquisição do direito de propriedade.

Por outro lado, afirma que não cabe o debate sobre o domínio durante o processo judicial de desapropriação e o caso deve se resolver, caso o recorrido regularize a sua situação, na forma do art. 34 do Decreto-Lei 3.365/1941.

O recurso especial também sustenta a violação ao art. 535 do CPC/1973, fundada na omissão das teses aludidas anteriormente.

Contrarrazões em e-STJ fls. 493/510.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.678.789 - SP (2017/0099475-1)

EMENTA

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 2/STJ. INTERVENÇÃO DO ESTADO NO DIREITO DE PROPRIEDADE. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. PROPOSITURA DE AÇÃO EM FACE DO PROPRIETÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. INTERVENÇÃO DE TERCEIRO. COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. FALTA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. DIREITO OBRIGACIONAL. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL INCOMPLETA. RAZÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF.

1. A alegação de violação ao art. 535 do CPC/1973 lastreada em razões genéricas carece de fundamentação pertinente. Inteligência da Súmula 284/STF.
2. O compromisso de compra e venda sem registro imobiliário revela caráter de direito obrigacional que não autoriza o ingresso do terceiro em ação de desapropriação direta, limitada a participação no montante indenizatório à regularização de que tratam os arts. 31 e 34 do Decreto-Lei 3.365/1941.
3. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES (Relator): Com razão o recorrente.

Inicialmente é necessário consignar que o presente recurso atrai a incidência do Enunciado Administrativo n. 2/STJ: *"Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça."*

Com relação à preliminar, há esclarecer que a alegação de violação ao art. 535, inciso II, do CPC/1973, consubstancia-se em argumentação eminentemente genérica, deixando a parte recorrente de apontar, para além dos preceitos legais, quais as normas jurídicas e as teses recursais que deveriam ter sido abordados pela origem e o porquê de serem imprescindíveis para o deslinde da causa, notando-se essa generalidade em todo o capítulo recursal concernente ao aludido preceito legal.

No caso concreto, houve a mera indicação desse dispositivo legal (art. 20 do Decreto-Lei 3.365/1941), mas a petição não afirma qual tese havia de ser debatida ou em qual



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sentido era devida a análise do mencionado preceptivo, o que simplesmente impossibilita saber se a prestação jurisdicional era realmente devida.

Essa conformação, todavia, não é apta a expressar satisfatoriamente a irresignação fundada nessa premissa, que carece, pois, do cumprimento efetivo da dialeticidade.

Cito, em apoio, o **AgRg no AREsp 148.392/RJ** (Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 03/10/2013, DJe 11/10/2013), o **AgRg no REsp 1.370.724/RS** (Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 24/09/2013, DJe 02/10/2013), o **AgRg no REsp 1.387.026/RS** (Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 19/09/2013, DJe 26/09/2013) e o **REsp 1.292.949/PE** (Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 10/09/2013, DJe 19/09/2013).

É caso, portanto, de aplicação da Súmula 284/STF, que estabelece ser inadmissível o recurso quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.

Quanto ao mérito, o debate encerrado no recurso especial circunscreve-se à possibilidade de terceiro interessado ingressar na demanda expropriatória direta tendo por fundamento um negócio de compromisso de compra e venda não levado ao registro imobiliário.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ordinariamente admite a intervenção de terceiro em ação de desapropriação direta quando fundada em direito real sobre o bem imóvel objeto da desapropriação, senão vejamos:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. INTERVENÇÃO DE TERCEIROS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ASSISTÊNCIA SIMPLES. EXISTÊNCIA DE DIREITO REAL. CABIMENTO. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. É inadmissível Recurso Especial quanto a questão inapreciada pelo Tribunal de origem, a despeito da oposição de Embargos Declaratórios. Incidência da Súmula 211/STJ.
2. O STJ firmou o entendimento de que o interesse jurídico a ser demonstrado na assistência simples em Ação de Desapropriação deve corresponder a algum direito real sobre o imóvel.
3. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem reconheceu que os pretensos adquirentes do imóvel expropriado possuem interesse jurídico de ingressar na demanda, pois detêm direito real sobre a propriedade em litígio e serão atingidos diretamente pela coisa julgada no processo. A revisão desse entendimento implica reexame de provas, obstado pela Súmula 7/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Recurso Especial não provido.

(REsp 1095295/PE, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/08/2009, DJe 31/08/2009)

PROCESSO CIVIL - ASSISTÊNCIA SIMPLES - INTERESSE JURÍDICO - DESAPROPRIAÇÃO.

1. A natureza jurídica da ação de desapropriação é de direito real, porque fundada sobre o direito de propriedade.

2. O interesse jurídico a ser demonstrado na assistência simples, disciplinada pelo art. 50 do CPC, nesse tipo de ação, deve corresponder a algum direito real sobre o imóvel.

3. Se os recorrentes detêm apenas direito obrigacional oponível contra a pessoa do expropriado, descabe admiti-los na condição de assistentes.

4. Precedente da Segunda Turma no REsp 337.805/PR.

5. Recurso especial provido.

(REsp 404.093/PR, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/04/2004, DJ 21/06/2004, p. 191)

O negócio jurídico de compromisso de compra e venda somente ostenta esse caráter quando, a teor dos arts. 1225, inciso VII, e 1227 do Código Civil de 2002, for levado a registro imobiliário:

Art. 1.225. São direitos reais:

[...]

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

...

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Nesse sentido é a lição do Em. Desembargador **Francisco Eduardo Loureiro** ("in" Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência, 4. ed., São Paulo: Manole, 2010, p. 1189 e 1194):

O art. 1225 do atual Código Civil, segundo a linha do que já dispunha o art. 674 do Código Civil de 1916, consagra a positivação do princípio de que os direitos reais são *numerus clausus*. Somente podem ser criados por lei, ao contrário dos direitos de crédito, nos quais prevalece a autonomia privada em sua criação, constituindo *numerus apertus*.

O catálogo previsto no art. 1.225 do Código Civil, porém, não é taxativo e não esgota todos os possíveis direitos reais, já que há outros criados por leis especiais diversas, como, por exemplo, a alienação fiduciária sobre bens imóveis, regulada pela Lei n. 9.514/97, ou o compromisso de compra e venda de imóveis loteados, disciplinado pela Lei n. 6.766/79. Note-se que não há por parte do legislador necessidade de utilização de expressões sacramentais para a designação dos direitos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reais em leis especiais, bastando previsão legal e que se deduza claramente do instituto sua natureza.

[...]

O terceiro sistema, denominado misto ou eclético, foi o acolhido em nossos Códigos de 1916 e atual. Para nós, o registro é constitutivo do direito real sobre coisa imóvel. É ele que converte o título, gerador de simples direito de crédito, em direito real, irradiando seus efeitos contra todos. Nesse ponto, aproxima-se do sistema alemão. A diferença, porém, está no fato do registro em nosso sistema ter a natureza de ato jurídico causal, pois permanece vinculado ao título que lhe deu origem. Invalidado o título, invalida-se o registro. O registro tem efeito constitutivo, mas não saneador do título causal.

Enquanto não levado ao registro imobiliário, o compromisso de compra e venda constitui mero direito de crédito, obrigacional por natureza, e isso desautoriza, portanto, o ingresso do terceiro na demanda, ressalvada unicamente a hipótese de, em havendo a regularização dessa situação, o compromissário adquirente poder levantar o preço ofertado e depositado, na forma dos arts. 31 e 34 do Decreto-Lei 3.365/1941, mas descabendo a si qualquer situação de defesa do imóvel ou do valor da justa indenização.

Diante do exposto, **conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2017/0099475-1 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.678.789 / SP**

Números Origem: 10480/2013 104802013 22092167920148260000 30267200920138260224

PAUTA: 12/12/2017

JULGADO: 12/12/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro FRANCISCO FALCÃO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SANDRA VERÔNICA CUREAU

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADOR : MÁRCIA AKIKO GUSHIKEN E OUTRO(S) - SP119031
RECORRIDO : MANUEL MOREIRA GIESTEIRA - ESPÓLIO
ADVOGADO : MARCILIO GUTIERRES GIESTEIRA - INVENTARIANTE - SP155035
INTERES. : JACUTINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/S LTDA - EPP
INTERES. : FLAVIO DE TOLEDO CUNHA
REPR. POR : HELOISA HELENA TOLEDO CUNHA - CURADOR
ADVOGADO : PATRÍCIA ERIMI SUGIYAMA E OUTRO(S) - SP191651

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Intervenção do Estado na Propriedade - Desapropriação

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

A Sra. Ministra Assusete Magalhães, os Srs. Ministros Francisco Falcão (Presidente), Herman Benjamin e Og Fernandes votaram com o Sr. Ministro Relator.