



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1587846 - SP (2016/0051832-8)

RELATORA : MINISTRA MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA
AGRAVANTE : BAPTISTA KEUTENEDJIAN - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA ISABEL CORDEIRO KEUTENEDJIAN
ADVOGADO : ROBERTO ELIAS CURY E OUTRO(S) - SP011747
AGRAVADO : UNIÃO
AGRAVADO : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
ADVOGADA : MARCIA MARIA DE CASTRO MARQUES E OUTRO(S) - SP121971

EMENTA

DIREITO ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO ANTERIOR À ALIENAÇÃO. ADQUIRENTE. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que deu provimento ao recurso especial da Fazenda Pública de São Paulo para rejeitar pretensão indenizatória por desapropriação indireta, em razão de restrição ambiental pré-existente à aquisição do imóvel.
2. Na origem, ação ordinária foi ajuizada pleiteando indenização decorrente de desapropriação indireta pela criação do Parque Estadual da Ilha do Cardoso. A ação foi julgada improcedente por prescrição da pretensão indenizatória, mas o Tribunal de Justiça de São Paulo reformou a sentença, condenando o Estado ao pagamento de indenização. O recurso especial foi provido para rejeitar a pretensão indenizatória.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se o adquirente de imóvel, cuja restrição ambiental era pré-existente à aquisição, faz jus à indenização por desapropriação indireta.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A decisão impugnada adotou o entendimento firmado no Tema 1.004/STJ, segundo o qual, reconhecida a incidência do princípio da boa-fé objetiva, o adquirente de imóvel com restrição administrativa pré-existente não faz jus à indenização, pois tal ônus é considerado na fixação do preço do bem.
5. Exceções à tese incluem hipóteses de boa-fé objetiva do sucessor, como em negócios jurídicos gratuitos ou situações de vulnerabilidade econômica do adquirente, o que não se aplica ao caso.

IV. DISPOSITIVO

6. Resultado do Julgamento: Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/10/2025 a 22/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Teodoro Silva Santos, Afrânio Vilela e Francisco Falcão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Brasília, 23 de outubro de 2025.

MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1587846 - SP (2016/0051832-8)

RELATORA : MINISTRA MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA
AGRAVANTE : BAPTISTA KEUTENEDJIAN - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA ISABEL CORDEIRO KEUTENEDJIAN
ADVOGADO : ROBERTO ELIAS CURY E OUTRO(S) - SP011747
AGRAVADO : UNIÃO
AGRAVADO : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
ADVOGADA : MARCIA MARIA DE CASTRO MARQUES E OUTRO(S) - SP121971

EMENTA

DIREITO ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO ANTERIOR À ALIENAÇÃO. ADQUIRENTE. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que deu provimento ao recurso especial da Fazenda Pública de São Paulo para rejeitar pretensão indenizatória por desapropriação indireta, em razão de restrição ambiental pré-existente à aquisição do imóvel.

2. Na origem, ação ordinária foi ajuizada pleiteando indenização decorrente de desapropriação indireta pela criação do Parque Estadual da Ilha do Cardoso. A ação foi julgada improcedente por prescrição da pretensão indenizatória, mas o Tribunal de Justiça de São Paulo reformou a sentença, condenando o Estado ao pagamento de indenização. O recurso especial foi provido para rejeitar a pretensão indenizatória.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se o adquirente de imóvel, cuja restrição ambiental era pré-existente à aquisição, faz jus à indenização por desapropriação indireta.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A decisão impugnada adotou o entendimento firmado no Tema 1.004/STJ, segundo o qual, reconhecida a incidência do princípio da boa-fé objetiva, o adquirente de imóvel com restrição

administrativa pré-existente não faz jus à indenização, pois tal ônus é considerado na fixação do preço do bem.

5. Exceções à tese incluem hipóteses de boa-fé objetiva do sucessor, como em negócios jurídicos gratuitos ou situações de vulnerabilidade econômica do adquirente, o que não se aplica ao caso.

IV. DISPOSITIVO

6. *Resultado do Julgamento:* Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por BAPTISTA KEUTENEDJIAN - ESPÓLIO contra decisão proferida pelo então relator, Ministro Herman Benjamin, que deu provimento ao recurso especial da Fazenda Pública de São Paulo para rejeitar a pretensão indenizatória por desapropriação indireta (fls. 2662/2666).

Reclama o agravante que "o novo adquirente sub-roga-se nos direitos e deveres do alienante, que inclui a pretensão de ajuizar qualquer ação para preservar seu direito de propriedade quando atingido, pouco importando a existência do Decreto que criou o Parque em momento anterior da data em que foi adquirido o imóvel pelo agravante" (fl. 2676).

Afirma que "o direito adquirido surgiu com o primeiro título dominial em 1.916, imutável desde então, e que acompanha as transferências de titularidade posteriores, sub-rogando-se aos novos adquirentes aos direitos advindos do respectivo título", inclusive "pleitear indenização do Poder Público" (fl. 2676).

Defende que "pouco importa o fato da agravante ter adquirido o imóvel no ano de 1.967, posteriormente ao Decreto que criou o Parque Estadual da Ilha do Cardoso, o qual trouxe restrições ao direito de propriedade sobre o imóvel, cabendo ao proprietário pleitear os prejuízos a restrição administrativa imposta" (fl. 2682).

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou a apresentação do feito à julgamento perante a 2ª Turma.

O agravado apresentou as razões de impugnação às fls. 2688/2691.

VOTO

O agravo interno não merece provimento.

Na origem, o agravante ajuizou ação ordinária pleiteando o recebimento de indenização decorrente de desapropriação indireta ocorrida pela criação do Parque Estadual da Ilha do Cardoso no Município de Cananéia. A ação foi julgada improcedente em razão da prescrição da pretensão indenizatória. O Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento ao apelo para condenar o Estado de São Paulo ao pagamento de indenização no valor de R\$

840.186,00, acrescido de correção monetária, juros moratórios e juros compensatórios, além de honorários advocatícios fixados em R\$ 30.000,00.

O Ministro Herman Benjamin deu provimento ao recurso especial para rejeitar a pretensão indenizatória, afirmando que "a restrição ambiental ao imóvel é pré-existente à aquisição da propriedade pelo autor da Ação de Desapropriação Indireta" (fl. 2664).

Assim, a decisão impugnada adotou o entendimento firmado no julgamento do recurso repetitivo n. 1.750.624/SC, Tema 1.004/STJ:

"Reconhecida a incidência do princípio da boa-fé objetiva em ação de desapropriação indireta, se a aquisição do bem ou de direitos sobre ele ocorrer quando já existente restrição administrativa, fica subentendido que tal ônus foi considerado na fixação do preço. Nesses casos, o adquirente não faz jus a qualquer indenização do órgão expropriante por eventual apossamento anterior. Excetua-se da tese hipóteses em que patente a boa-fé objetiva do sucessor, como em situações de negócio jurídico gratuito ou de vulnerabilidade econômica do adquirente".

Neste sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS INDICADOS. AQUISIÇÃO DO BEM POSTERIOR AO APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO. CONSONÂNCIA COM TEMA 1.004/STJ. EXCEÇÃO. AUSÊNCIA DE VULNERABILIDADE ECONÔMICA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial, inclusive para as matérias de ordem pública.

2. Em relação aos arts. 471, 473 e 512 do Código de Processo Civil de 1973; 505 e 507 do Código de Processo Civil de 2015, verifica-se que seu conteúdo normativo não foi objeto de apreciação pelo Tribunal a quo. Portanto, ausente o prequestionamento, entendido como a necessidade de ter o tema objeto do recurso sido examinado na decisão atacada. Incidência da Súmula 211/STJ.

3. O Tribunal de origem adotou entendimento alinhado à tese desenvolvida no Tema n. 1.004/STJ, segundo a qual: "reconhecida a incidência do princípio da boa-fé objetiva em ação de desapropriação indireta, se a aquisição do bem ou de direito sobre ele for realizada quando já existente restrição administrativa, fica subentendido que tal ônus foi considerado na fixação do preço.

Nesses casos, o adquirente não faz jus a qualquer indenização do órgão expropriante por eventual apossamento anterior. Excepcionam-se da tese hipóteses em que patente a boa-fé objetiva do novo proprietário, como em situações de negócio jurídico gratuito ou de vulnerabilidade econômica do adquirente".

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.790.001/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 26/3/2025, DJEN de 1/4/2025.)

Pelo exposto, nego provimento ao agravo interno.

.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

**AgInt no REsp 1.587.846 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2016/0051832-8

Número de Origem:

02034934219964036104 1803240 199661042034937 2034934219964036104 9602034939

Sessão Virtual de 16/10/2025 a 22/10/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro AFRÂNIO VILELA

Secretário

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : UNIÃO

RECORRENTE : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCURADORA : MARCIA MARIA DE CASTRO MARQUES E OUTRO(S) - SP121971

RECORRIDO : BAPTISTA KEUTENEDJIAN - ESPÓLIO

REPR. POR : MARIA ISABEL CORDEIRO KEUTENEDJIAN

ADVOGADO : ROBERTO ELIAS CURY E OUTRO(S) - SP011747

ASSUNTO : DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO -
INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE - DESAPROPRIAÇÃO
INDIRETA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BAPTISTA KEUTENEDJIAN - ESPÓLIO

REPR. POR : MARIA ISABEL CORDEIRO KEUTENEDJIAN

ADVOGADO : ROBERTO ELIAS CURY E OUTRO(S) - SP011747

AGRAVADO : UNIÃO

AGRAVADO : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ADVOGADA : MARCIA MARIA DE CASTRO MARQUES E OUTRO(S) - SP121971

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/10/2025 a 22/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Teodoro Silva Santos, Afrânio Vilela e Francisco Falcão votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Brasília, 22 de outubro de 2025