



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.204.923 - RJ (2010/0138580-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : UNIÃO
RECORRIDO : CESAR QUINTANILHA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO FRANÇA QUARESMA

EMENTA

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO
INDIRETA. ESBULHO COMPROVADO. TITULARIDADE DO
IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO
REGISTRADA. POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO.

1. Tratando-se de desapropriação indireta, a promessa de compra e venda, ainda que não registrada no cartório de imóveis, habilita os promissários compradores a receberem a indenização pelo esbulho praticado pelo ente público.

2. Possuem direito à indenização o titular do domínio, o titular do direito real limitado e o detentor da posse. Precedente desta Corte.

Recurso especial improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça: "Prosseguindo-se no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Mauro Campbell Marques, acompanhando o Sr. Ministro Humberto Martins, a Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator." Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques (voto-vista) e Castro Meira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou, justificadamente, do julgamento o Sr. Ministro Cesar Asfor Rocha.

Brasília (DF), 20 de março de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO HUMBERTO MARTINS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.204.923 - RJ (2010/0138580-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : UNIÃO
RECORRIDO : CESAR QUINTANILHA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO FRANÇA QUARESMA
RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto pela UNIÃO, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região que, ao julgar demanda relativa à possibilidade de indenização por desapropriação indireta ao detentor de promessa de compra e venda não registrada, negou provimento ao recurso de apelação da recorrente.

A ementa do julgado guarda o seguinte teor (fls. 179/187-e):

"ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AVERBAÇÃO EM REGISTRO DE IMÓVEIS. Cabe indenização por desapropriação indireta aos promitentes-compradores de imóvel localizado na área expropriada, mesmo sem averbação no Registro Geral de Imóveis. Homenagem aos princípios da segurança jurídica e da liberdade formal dos contratos. A desapropriação indireta é rara exceção ao direito de propriedade, erigido ao status constitucional, em que os expropriados não podem se quedar indenados, mesmo na qualidade de promitentes-compradores. Apelação da União e remessa improvidas."

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 199/206-e).

No presente recurso especial, alega a recorrente que o acórdão regional contrariou as disposições contidas nos arts. 16 e 34 do Decreto-Lei n. 3.365/41, na medida em que o pagamento da indenização aos recorridos pressupõe que seja feita a prova da propriedade do imóvel com antecedência.

Não apresentadas contrarrazões (fl. 222-e), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 223/224-e).

É, no essencial, o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.204.923 - RJ (2010/0138580-6)

EMENTA

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. ESBULHO COMPROVADO. TITULARIDADE DO IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA. POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO.

1. Tratando-se de desapropriação indireta, a promessa de compra e venda, ainda que não registrada no cartório de imóveis, habilita os promissários compradores a receberem a indenização pelo esbulho praticado pelo ente público.

2. Possuem direito à indenização o titular do domínio, o titular do direito real limitado e o detentor da posse. Precedente desta Corte.

Recurso especial improvido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Discute-se a possibilidade de pagamento de indenização, em sede de desapropriação indireta, a quem não detém o registro do imóvel no cartório imobiliário respectivo.

A Corte de origem, ao sustentar a respectiva possibilidade de pagamento, registrou (fl. 182-e):

"Verifica-se que o contrato de promessa de compra e venda do imóvel em epígrafe, assinado em 27 de junho de 1978 (fl. 05), somente foi averbado em 24 de agosto de 1990 (fl. 06 v). No presente caso, o lapso temporal se explica porque os autores só se deram conta de que o imóvel havia sido expropriado quando foram ao RGI proceder ao competente registro.

Plausível a situação fática de celebração da promessa de compra e venda em função de não ter o comprador condições de quitar o preço acordado à vista, ou por pendências fiscais do imóvel ou, ainda, diante da ausência de numerário para requerimento das certidões negativas do proprietário, necessárias para a transmissão no RGI."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Adiante, registrou a Corte de origem (fl. 185-e):

"O DNER – e posteriormente a União – não trouxe nenhuma contra-prova no sentido de que teriam diligenciado para fazer cumprir os respectivos decretos expropriatórios, nem há notícia nos autos de que houve a devida ação de desapropriação perante a Justiça Federal

Tanto o é que se cuidou, no caso, de desapropriação indireta, sendo o caso somente de reparação pelos danos materiais experimentados pelos promissários-compradores, que se viram frustrados na efetivação do contrato de compra e venda, ao se depararem com uma estrada no lugar da propriedade almejada."

O panorama fático delineado pela Corte de origem permite a idealização do seguinte cenário:

(a) a recorrente, União, esbulhou parte do imóvel que pertence aos recorridos, promissários compradores, detentores de título hábil à transferência da propriedade (promessa de compra e venda);

(b) tal esbulho possibilitou a feitura de estrada no imóvel dos recorridos (BR 101-Niterói-Manilha);

(c) os recorridos somente se depararam com o esbulho quando de consulta ao cartório de imóveis, ocasião em que pretendiam realizar o registro da propriedade;

(d) privados totalmente do imóvel, demandaram contra a recorrente nos idos de 1991, com vista ao recebimento da indenização correspondente ao valor do imóvel esbulhado.

Resta agora a esta Corte, depois de transcorrida toda essa *via crucis*, e discutida a questão à exaustão, decidir se uma promessa de compra e venda habilita os promissários compradores a receberem a indenização em sede de demanda que questiona desapropriação indireta.

Para responder esta indagação, consigno que a promessa de compra e venda constitui negócio jurídico. Como tal, são imanescentes a ele: direitos, deveres, obrigações, exceções e demais categorias eficazes. O registro, por isso, não interfere na relação de direito obrigacional, apenas produz eficácia perante terceiros que não participaram do contrato.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Esta Corte já teve oportunidade de analisar questão semelhante, como se infere da ementa que segue abaixo:

"ADMINISTRATIVO - DESAPROPRIAÇÃO CUMULADA COM SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - UTILIDADE PÚBLICA - CONSTRUÇÃO DA USINA HIDRELÉTRICA DE TAQUARAÇU - POSSE - INDENIZAÇÃO - DESNECESSIDADE DE PROVAR A PROPRIEDADE - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO-COMPROVADO. APLICAÇÃO DE SÚMULA DO 7 STJ. INOCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC.

1. A desapropriação de posse não se insere na exigência do art. 34 do Dec.-Lei 3.365/41 para o levantamento da indenização, que deve ser paga a título de reparação pela perda do direito possessório. Precedentes desta Corte: REsp 184762/PR; DJ 28.02.2000; AG 393343, DJ 13.02.2003; REsp 29.066-5/SP, RSTJ 58:327.

2. A desapropriação atinge bens e direitos, mobiliários e imobiliários, corpóreos e incorpóreos, desde que sejam passíveis de apossamento e comercialidade, tenham valor econômico ou patrimonial e interessem à consecução dos fins do Estado.

3. Consoante jurisprudência do E. Supremo Tribunal Federal, verbis: 'Tem direito à indenização não só o titular do domínio do bem expropriado, mas também, o que tenha sobre ele direito real limitado bem como direito de posse' (STF, RE 70.338, Rel. Antonio Nader)

4. Deveras, a exigência do art. 34 do DL 3.365/41 impõe-se quando a dúvida sobre o domínio decorre de disputa quanto à titularidade do mesmo.

5. A posse, conquanto imaterial em sua conceituação, é um fato jurígeno, sinal exterior da propriedade. É; portanto, um bem jurídico e, como tal, suscetível de proteção. Daí por que a posse é indenizável, como todo 'e qualquer bem. (In, Recurso 'ex officio' nº 28.617, julgado pelo extinto 2º Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo, publicado na Revista dos Tribunais nº 481, em Novembro de 1975, às páginas 154/155).

6. Por sua vez, já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, in litteris: 'DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA - AÇÃO PROPOSTA POR POSSUIDOR DE IMÓVEL DESAPOSEADO ADMINISTRATIVAMENTE - LEGITIMIDADE - INDENIZAÇÃO, NO ENTANTO, RESTRITA APENAS AO VALOR DA POSSE - REDUÇÃO DO QUANTUM PARA 60% DO VALOR DO IMÓVEL - RECURSO PROVIDO PARA ESSE FIM.' (RJTJESP Volume 113 - ano 22 - 4º Bimestre - Julho e Agosto 1988 - pág. 179)

7. In casu, restou inequívoco nos autos que o Estado autorizou a alienação aos Recorridos, os quais, por defeito formal, ainda não regularizaram o título, sendo certo que não houve oposição da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

entidade pública à específica transmissão aos expropriados na posse.

8. Sob esse enfoque, a hipótese assemelha-se ao promitente comprador com preço quitado, que, consoante jurisprudência da Corte, faz jus à indenização pela perda do direito à coisa. *Precedente: O possuidor, titular de promessa de compra e venda relativa a imóvel desapropriado, tem direito ao levantamento da indenização pelo desaparecimento de sua posse - RESP 29.066-5 SP - 1ª Turma do STJ, Rel. Min. César Astor Rocha - RSTJ 58: 327.*

9. A divergência jurisprudencial, ensejadora de conhecimento do recurso especial, deve ser devidamente demonstrada, conforme as exigências do parágrafo único do art. 541 do CPC, c/c o art. 255 e seus parágrafos, do RISTJ.

10. Visando a demonstração do dissídio jurisprudencial, impõe-se indispensável avaliar se as soluções encontradas pelo decisor recorrido e os paradigmas tiveram por base as mesmas premissas fáticas e jurídicas, existindo entre elas similitude de circunstâncias.

11. In casu, impõe-se reconhecer a não demonstração da similaridade, indispensável à configuração do dissídio jurisprudencial, porquanto os acórdãos paradigmas tratam de situação fática diversa, qual seja, a questão acerca da inexistência de relação jurídica dominial, que deve ser comprovada por título devidamente registrado, enquanto o caso em voga versa sobre o levantamento de indenização decorrente da posse, que independe da comprovação da propriedade.

12. No que pertine à afirmação do recorrente de que não consta dos autos documentação hábil a se extrair a mera 'posse' dos recorridos, conquanto a questão tenha sido devidamente apreciada pela instância de origem, resta obstada sua análise nesta instância especial, porquanto ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório constante dos autos, o que é inviável em sede de Recurso Especial (Súmula 7 STJ).

13. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC, quando o tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.

14. *Recurso especial desprovido."*

(REsp 769.731/PR, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 8.5.2007, DJ 31.5.2007 p. 343.)

Por essas razões, considero indenizável o imóvel esbulhado pela



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recorrente, ainda que a transferência de sua titularidade não tenha sido efetuada pelos recorridos perante o registro geral de imóveis.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como penso. É como voto.

MINISTRO HUMBERTO MARTINS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2010/0138580-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.204.923 / RJ

Números Origem: 199151010068473 436263 9100068470

PAUTA: 07/10/2010

JULGADO: 07/10/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA VASCONCELOS

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : UNIÃO

RECORRIDO : CESAR QUINTANILHA SILVA E OUTRO

ADVOGADO : ARNALDO FRANÇA QUARESMA

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

CERTIDÃO

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

"Após o voto do Sr. Ministro Humberto Martins, negando provimento ao recurso, pediu vista dos autos, antecipadamente, o Sr. Ministro Mauro Campbell Marques."

Aguardam os Srs. Ministros Herman Benjamin e Castro Meira.

Brasília, 07 de outubro de 2010

VALÉRIA ALVIM DUSI
Secretária



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.204.923 - RJ (2010/0138580-6)

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES: Trata-se de recurso especial interposto pela União, com fundamento na alínea 'a' do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, nesses termos ementado:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AVERBAÇÃO EM REGISTRO DE IMÓVEIS.

. Cabe indenização por desapropriação indireta aos promitentes-compradores de imóvel localizado a área expropriada, mesmo sem averbação no Registro Geral de Imóveis.

. Homenagem aos princípios da segurança jurídica e da liberdade formal dos contratos.

. A desapropriação indireta é rara exceção ao direito de propriedade, erigido ao *status* constitucional, em que os expropriados não podem se quedar inertes, mesmo na qualidade de promitentes-compradores.

. Apelação da União e remessa improvidas.

Opostos embargos de declaração, foram eles rejeitados (fls. 199/206).

Em suas razões recursais, sustenta contrariedade ao disposto nos artigos 16 e 34 do Decreto-lei 3.365/41, pois argumenta que o pagamento da indenização está condicionada à comprovação da propriedade do imóvel pelos expropriados. Em havendo, tão-somente, compromisso de compra e venda, firmado em caráter particular, sem registro no Cartório de Imóveis, impossível condicionar o pagamento da indenização aos recorridos.

Sem contrarrazões (fl. 222).

Recurso especial admitido na origem (fls. 223/224).

O Ministro Humberto Martins, relator do apelo especial, negou provimento ao recurso, por entender que, nas desapropriações indiretas, a promessa de compra e venda, ainda que não registrada no cartório de imóveis, habilita os promissários compradores a receberem a indenização pelo esbulho praticado pelo ente público. Assim, possuem direito à indenização o titular do domínio e o detentor da posse.

Sensível à causa, pedi vista dos autos para melhor compreensão da controvérsia.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O objeto desta ação cinge-se ao pagamento de indenização por desapropriação indireta praticada pelo DNER, para construção da Rodovia BR-101, trecho Niterói-Manilha, em São Gonçalo/RJ, em favor dos recorridos, como promitentes-compradores do imóvel, que alegaram não terem conseguido efetivar o registro definitivo em razão do esbulho praticado pelo Estado.

Conforme o assentado pela Corte de origem, o contrato de promessa de compra e venda do imóvel, assinado em 27 de junho de 1978, somente foi averbado em agosto de 1990, porquanto "os autores só se deram conta de que o imóvel havia sido expropriado quando foram ao cartório de registro de imóveis proceder ao competente registro.

Esses os fatos sobre os quais não paira qualquer controvérsia entre as partes e sobre os quais a Corte de origem manifestou-se com clareza.

É possível conceituar-se desapropriação, no magistério da il. professora Maria Sylvia Zanella Di Pietro, em Direito Administrativo, 14ª ed. p. 153, como sendo "o procedimento administrativo 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".

A reflexão acerca do tema desapropriação conduz, inexoravelmente, a duas figuras fundamentais no procedimento expropriatório: a do proprietário do imóvel desapropriado e a do Poder Público expropriante. Considerando a peculiaridade que envolve o processo em discussão, evidencia-se que pouca - ou nenhuma - atenção é concedida a um outro possível, e de proporcional relevância, elemento subjetivo componente do processo expropriatório, que é o promitente comprador de imóvel, cuja desapropriação se objetiva.

Há situações tais em que o promissário comprador, apesar de não figurar originariamente em nenhum dos pólos do processo administrativo de desapropriação, já que não se adequa à conceituação de proprietário de bem imóvel, possui legítimo interesse no deslinde da controvérsia, de modo a auxiliar o promitente vendedor na demonstração, *e.g.*, de que o imóvel não é passível de desapropriação, porquanto cumpre com sua função social. Nessa toada, mostra-se de extrema relevância o reconhecimento da legitimidade do promissário comprador do imóvel em participar não apenas da ação de desapropriação, mas também do processo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

administrativo que a antecede.

Considerando os argumentos perfilhados pela União, em suas razões recursais, em especial quanto à ilegitimidade dos promitentes compradores em figurar na ação de desapropriação como titular do direito à indenização, por impossibilidade de amoldar-se ao conceito de proprietário, entendo não lhe assistir razão, mormente por considerar que o compromisso de compra e venda, desde que registrado em cartório **ou tendo o preço sido quitado**, exsurge em favor do promissário comprador um direito real de aquisição oponível *erga omnes*, fato que não exclui, de per si, o direito de propriedade titularizado pelo promitente vendedor.

É cediço que o registro cartorário tem como finalidade social dar conhecimento *erga omnes* de certos atos, dentre os quais destaca-se a alienação de imóvel, consoante disposto no artigo 129, § 9.º, da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

(...)

§ 9º Os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.

À luz do artigo 1.245 do Código Civil, de 2002 (artigo 530 do Código Civil de 1916), sobressai claro que a lei reclama o registro dos títulos translativos da propriedade do imóvel por ato *inter vivos*, onerosos ou gratuitos, posto que os negócios jurídicos em nosso ordenamento, não são hábeis a transferir o domínio do bem. Assim, titular do direito é aquele em cujo nome está transcrita a propriedade imobiliária.

No entanto, ressalto entendimento de que, estando o promitente comprador **com preço quitado**, deve o ordenamento jurídico assegurar-lhe meios de proteger seus direitos, tal como o pleiteado nos presentes autos - indenização decorrente de perda material advinda de esbulho praticado pelo Estado.

Nesse sentido há julgado desta Corte em que se assegura ao promitente comprador **com preço quitado**, o direito à indenização pela perda do direito à coisa, consoante se extrai da ementa proferida no Recurso Especial n. 29.066-5 SP - 1ª Turma do STJ, Rel. Min. César Astor Rocha - RSTJ 58: 327, *verbis*:

ADMINISTRATIVO - DESAPROPRIAÇÃO - AÇÃO PROPOSTA CONTRA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

POSSUIDOR - INDENIZAÇÃO - LEVANTAMENTO - PROMITENTE
COMPRADORA - SUMULA 84. - SE O EXPROPRIANTE PROPOE AÇÃO
CONTRA O POSSUIDOR, E PORQUE NÃO QUERIA DESAPROPRIAR O
DOMINIO, MAS, SIMPLEMENTE, A POSSE. - O POSSUIDOR, TITULAR
DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA RELATIVA A IMÓVEL
DESAPROPRIADO, TEM DIREITO AO LEVANTAMENTO DA
INDENIZAÇÃO PELO DESAPARECIMENTO DE SUA POSSE. APLICA-SE A
HIPÓTESE, O PRINCÍPIO CONSAGRADO NA SUMULA 84.(REsp 29066/SP
Relator Ministro CESAR ASFOR ROCHA DJ 28.02.1994)

Por todo o exposto, acompanho o Ministro Relator e NEGÓ PROVIMENTO ao
recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2010/0138580-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.204.923 / RJ

Números Origem: 199151010068473 436263 9100068470

PAUTA: 20/03/2012

JULGADO: 20/03/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HERMAN BENJAMIN

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA SÍLVIA DE MEIRA LUEDEMANN

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : UNIÃO
RECORRIDO : CESAR QUINTANILHA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : ARNALDO FRANÇA QUARESMA

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

CERTIDÃO

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

"Prosseguindo-se no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Mauro Campbell Marques, acompanhando o Sr. Ministro Humberto Martins, a Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator."

Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques (voto-vista) e Castro Meira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou, justificadamente, do julgamento o Sr. Ministro Cesar Asfor Rocha.