



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.160.967 - BA (2009/0194410-0)

RELATOR : **MINISTRO BENEDITO GONÇALVES**
RECORRENTE : BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A - BNB
ADVOGADO : ANA CAROLINA MARTINS DE ARAUJO E OUTRO(S)
RECORRIDO : FERNANDO CINCURÁ DE ANDRADE E OUTRO
ADVOGADO : JAMIL CABUS NETO

EMENTA

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO. ARTIGO 6º, § 1º, DA LEI COMPLEMENTAR N. 76/93. LIBERAÇÃO DE 80% DA INDENIZAÇÃO DEPOSITADA. IMÓVEL SEM HIPOTECA. POSSIBILIDADE.

1. A garantia hipotecária constitui-se mediante inscrição no Cartório de Registro de Imóveis vinculadamente ao contrato que a instituiu, de sorte que não se estende a bem imóvel diverso, apenas sob o argumento de ser a dívida superior ao valor do bem gravado.
2. Tomando-se por base a premissa fática, assentada pelo Tribunal *a quo*, de que, na ação de desapropriação, a área total constitui-se em dois imóveis, sendo apenas um deles hipotecado, no qual, frise-se, não se autorizou o levantamento da indenização depositada, não há falar em negativa de vigência do artigo 6º, § 1º, da Lei Complementar n. 76/93, uma vez que a restrição legal não atinge o bem imóvel sem gravame.
3. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Teori Albino Zavascki, Arnaldo Esteves Lima e Napoleão Nunes Maia Filho votaram com o Sr. Ministro Relator. Licenciado o Sr. Ministro Francisco Falcão.

Brasília (DF), 27 de setembro de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRO BENEDITO GONÇALVES
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.160.967 - BA (2009/0194410-0)

RELATOR : **MINISTRO BENEDITO GONÇALVES**
RECORRENTE : BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A - BNB
ADVOGADO : ANA CAROLINA MARTINS DE ARAUJO E OUTRO(S)
RECORRIDO : FERNANDO CINCURÁ DE ANDRADE E OUTRO
ADVOGADO : JAMIL CABUS NETO

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO BENEDITO GONÇALVES (Relator): Cuida-se de recurso especial interposto pelo Banco do Nordeste do Brasil S/A - BNB, com fulcro no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal.

Originariamente, trata-se de agravo de instrumento interposto pelo ora recorrente contra decisão que, nos autos da ação de desapropriação para fins de reforma agrária, que o INCRA move em desfavor de Fernando Cincurá de Andrade e sua esposa, ora recorridos, deferiu o levantamento de 80% do valor relativo à indenização da área não objeto de construção e determinou o desbloqueio dos títulos com vencimento mais próximo.

O relatório do Tribunal Regional Federal da 1ª Região assim dispôs:

Sustenta o agravante que a ação foi proposta em 6/12/2002, tendo por objeto a “Fazenda Grotão” e outras, com área total de 2.412,2539ha, e área registrada de 2.401,8900, cuja indenização foi proposta em R\$ 411.303,08 (quatrocentos e onze mil, trezentos e três reais e oito centavos), sendo R\$ 229.576,88 (duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos) referente à terra nua e R\$ 181.715,63 (cento e oitenta e um mil, setecentos e quinze reais e sessenta e três centavos) relativamente às benfeitorias. Afirma que, na qualidade de credor hipotecário, em 6/1/2003, procedeu à habilitação do seu crédito, no valor de R\$ 362.448,93 (trezentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e noventa e três centavos), cujo saldo devedor foi atualizado em 19/12/2002, sendo que nas cédulas foi dada em garantia a terra nua de um imóvel rural, bem como várias benfeitorias.

O acórdão prolatado no agravo de instrumento tornou insubsistente a decisão na parte que liberou o montante da indenização relativa às benfeitorias, conforme a seguinte ementa (fl. 550):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO. LIBERAÇÃO DE 80%. IMPOSSIBILIDADE. EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO. PERÍCIA. IDENTIFICAÇÃO DO BENEFICIÁRIO.

I - Sendo incontroversa a questão da hipoteca **sobre parte do imóvel**, aplica-se o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

disposto no art. 6º, § 1º, da LC 76/1993, devendo os valores permanecer em depósito, com o levantamento das TDAs relativas às benfeitorias somente após a realização da perícia, quando será identificado o beneficiário.

II - Agravo de instrumento parcialmente provido.

O Tribunal de origem, em sede de embargos declaratórios, decidiu que **"se a hipoteca incide apenas sobre um dos imóveis desapropriados** é possível o levantamento de 80% dos valores depositados em TDAs para indenização de terra nua, devendo ser feito **proporcionalmente à área do imóvel que não se encontra gravado de hipoteca.**" (fl. 570).

Nas razões do recurso, diante da autorização do levantamento de 80% do montante, depositado a título de terra nua, alega-se que o acórdão recorrido **negou vigência ao art. 6º, § 1º, da Lei Complementar n. 76/93.**

O recorrente afirma que a "garantia hipotecária incidiu sobre o imóvel rural denominado Fazenda Grotão, o qual constitui **uma das matrículas/áreas relativas ao imóvel rural desapropriado pelo INCRA**" (fl. 588) e que "não foram resolvidos os conflitos existentes entre o Recorrente (interessado) e os Recorridos (expropriados), motivo pelo qual estes, na qualidade de expropriados, não podem obter o levantamento de 80% da indenização depositada.", uma vez que a habilitação do crédito "foi realizada pelo montante integral da dívida, recaindo sobre o total da indenização, inclusive benfeitorias, e não pelo valor concernente somente a área objeto do gravame." (fl. 590).

Trouxe como divergência as ementas do REsp n. 37.224/SP, 2ª Turma, de relatoria do Ministro Ari Pargendler, DJ 14.10.1996, e do AG n. 32.128/PE, da 4ª Turma do Tribunal Regional Federal da 5ª Região;

Por fim, requer, em síntese, não seja autorizado o levantamento de nenhuma quantia da indenização depositada pelo INCRA, antes de realizado o pagamento do seu crédito.

Sem contrarrazões, conforme certidão de fl. 594.

Proferido juízo positivo de admissibilidade (fl. 599), subiram os autos ao STJ.

Opina o Ministério Público Federal pelo parcial conhecimento e, nesta parte, pelo parcial



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

provimento do recurso especial, ao seguinte fundamento:

Isto quer dizer que somente é possível o levantamento de 80% correspondente a parte não hipotecada. O valor da indenização ficaria depositado enquanto os interessados não resolvessem a pendência judicial, só na hipótese de divisão do imóvel expropriado. *In casu*, é incontroverso que há um único expropriado de uma área de 2.412,2539 ha (e-ST)

Autos conclusos em 17 de agosto de 2010.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.160.967 - BA (2009/0194410-0)

EMENTA

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO. ARTIGO 6º, § 1º, DA LEI COMPLEMENTAR N. 76/93. LIBERAÇÃO DE 80% DA INDENIZAÇÃO DEPOSITADA. IMÓVEL SEM HIPOTECA. POSSIBILIDADE.

1. A garantia hipotecária constitui-se mediante inscrição no Cartório de Registro de Imóveis vinculadamente ao contrato que a instituiu, de sorte que não se estende a bem imóvel diverso, apenas sob o argumento de ser a dívida superior ao valor do bem gravado.
2. Tomando-se por base a premissa fática, assentada pelo Tribunal *a quo*, de que, na ação de desapropriação, a área total constitui-se em dois imóveis, sendo apenas um deles hipotecado, no qual, frise-se, não se autorizou o levantamento da indenização depositada, não há falar em negativa de vigência do artigo 6º, § 1º, da Lei Complementar n. 76/93, uma vez que a restrição legal não atinge o bem imóvel sem gravame.
3. Recurso especial não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO BENEDITO GONÇALVES: Cinge-se a controvérsia quanto à possibilidade de levantamento de 80% da indenização depositada pelo INCRA, referente ao imóvel não gravado com hipoteca.

Inicialmente, observa-se que o recurso não merece ser conhecido quanto ao dissídio jurisprudencial. Destaca-se que a divergência deve ser comprovada, cabendo a quem recorre demonstrar as circunstâncias que assemelham os casos confrontados, com indicação da similitude fática e jurídica entre eles. É indispensável a transcrição de trechos do relatório e do voto dos acórdãos recorrido e paradigma, realizando-se o cotejo analítico entre ambos, com o intuito de caracterizar a interpretação legal divergente. O desrespeito a esses requisitos legais e regimentais (art. 541, parágrafo único, do CPC e art. 255 do RISTJ) impede o conhecimento do Recurso Especial com base na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal. Confira-se:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. (...) AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. Por força legal, a divergência jurisprudencial, autorizativa do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Federal, requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas ou trechos de votos.

[...]

6. Agravo regimental improvido. (AgRg no Ag 1207818/RJ, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/12/2009, DJe 02/02/2010)

Constata-se, no entanto, que o recurso merece ser conhecido com base na alínea 'a' do permissivo constitucional.

Para melhor análise, transcrevo o seguinte trecho do acórdão dos embargos de declaração (fls. 566/567, sem grifo no original):

À luz do art. 6º, § 1º, da LC n. 76/93, a jurisprudência pátria firmou-se no sentido de que, se há desapropriação de bem hipotecado, o credor hipotecário sub-roga-se no valor da respectiva indenização. Por conseguinte, não havendo notícia sobre a quitação do crédito hipotecário, resta inviabilizado o recebimento da indenização pelo expropriando.

[...]

Entretanto, no caso sob análise, a hipoteca em favor do BNB incide tão somente sobre um dos imóveis desapropriados, qual seja, a “Fazenda Grotão”, conforme habilitação de crédito e respectiva manifestação dos expropriandos (fls. 164/165 e 238/257).

Por essa razão, tem-se que, *in casu*, o art. 6º, § 1º, da LC n. 76/93, não autoriza o levantamento de 80% do total da indenização depositado, mas sim de apenas parte desse montante, a qual deve ser proporcional à área do imóvel que não se encontra gravado.

Por oportuno, leia-se aqui trecho do pronunciamento do MPF (fl. 485):

Na inicial da ação de desapropriação, verifica-se que a área é constituída por dois imóveis, identificados pelos registros R-1-4.362 e R-1-486, Cartório de Imóveis a Comarca de Itaberaba – BA (fls. 18/27).

[...]

O Banco do Nordeste busca a retenção dos valores relativos à garantia hipotecária, eis que o montante devido é superior ao valor do imóvel. Somente sobre o imóvel “Fazenda Grotão” – área de 1052,4396 ha – incide o gravame, significando que 43,82% do preço total ofertado é relativo à área gravada, e 56,18% à área não gravada.

O cálculo de fl. 444, que ora se ratifica, teve por base o número de TDAs, sendo que 56,18% das TDAs, e considerando o montante de 80% (§ 1º, art. 6º, LC n. 76/93), resulta que o expropriado poderá levantar 1310 TDAs.

Por oportuno, assim dispõe o art. 6º, § 1º, da Lei Complementar n. 76/93:

Art. 6º O juiz, ao despachar a petição inicial, de plano ou no prazo máximo de quarenta e oito horas:

[...]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

§ 1º Inexistindo dúvida acerca do domínio, ou de algum direito real sobre o bem, ou sobre os direitos dos titulares do domínio útil, e do domínio direto, em caso de enfiteuse ou aforamento, ou, ainda, inexistindo divisão, hipótese em que o valor da indenização ficará depositado à disposição do juízo enquanto os interessados não resolverem seus conflitos em ações próprias, poderá o expropriando requerer o levantamento de oitenta por cento da indenização depositada, quitado os tributos e publicados os editais, para conhecimento de terceiros, a expensas do expropriante, duas vezes na imprensa local e uma na oficial, decorrido o prazo de trinta dias. (Renumerado do § 2º pela Lei Complementar nº 88, de 1996).

Tomando-se por base a premissa fática, assentada pelo Tribunal de origem, de que, na ação de desapropriação, a área total constitui-se em dois imóveis, sendo apenas um deles hipotecado, no qual, frise-se, não se autorizou o levantamento da indenização depositada, não há falar em negativa de vigência do artigo acima transcrito, uma vez que a restrição legal não atinge o bem imóvel sem gravame, incontroversa a inexistência de dúvida acerca do domínio ou de direito real.

Na realidade, observa-se que o pretendido pelo recorrente não encontra guarida no dispositivo legal tido por afrontado, mas, sim, na pretensão de estender a sua garantia real a bem imóvel diverso, o que não se mostra razoável, ainda mais não existindo no acórdão *a quo* nenhum juízo de valor sobre eventual insolvência dos recorridos, que pudesse embasar o receio do não adimplemento das obrigações por parte daqueles.

A garantia hipotecária constitui-se mediante inscrição no Cartório de Registro de Imóveis vinculadamente ao contrato que a instituiu, de sorte que não se estende a bem diverso, apenas sob o argumento de ser a dívida superior ao valor do imóvel gravado.

Ante o exposto, **conheço em parte** do recurso especial e, nessa parte, **nego-lhe provimento**.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

Número Registro: 2009/0194410-0 **PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.160.967 / BA**

Números Origem: 200233000283775 200401000318704 200401000492388

PAUTA: 27/09/2011

JULGADO: 27/09/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **BENEDITO GONÇALVES**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro BENEDITO GONÇALVES

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. AURÉLIO VIRGÍLIO VEIGA RIOS

Secretária

Bela. MÁRCIA ARAUJO RIBEIRO (em substituição)

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A - BNB
ADVOGADO : ANA CAROLINA MARTINS DE ARAUJO E OUTRO(S)
RECORRIDO : FERNANDO CINCURÁ DE ANDRADE E OUTRO
ADVOGADO : JAMIL CABUS NETO

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

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Teori Albino Zavascki, Arnaldo Esteves Lima e Napoleão Nunes Maia Filho votaram com o Sr. Ministro Relator.

Licenciado o Sr. Ministro Francisco Falcão.