



DIREITO ADMINISTRATIVO

Desapropriação

Conceito, Evolução Pressupostos Desapropriação Comum	e da	<p>Diferentemente das modalidades analisadas anteriormente (requisição, servidão, ocupação temporária...), que são modalidades restritivas e decorrentes do poder de polícia, a desapropriação, que é uma modalidade de intervenção SUPRESSIVA do Estado na propriedade privada (coercitiva e imperativa), possui fundamento constitucional no Art. 5º da CF, nos seguintes dispositivos:</p> <p>Art. 5º da CRFB</p> <p>XXII - é garantido o direito de propriedade;</p> <p>XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;</p> <p>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;</p> <p>Destaca-se esse inciso XXIV, a possibilidade de pagamento da desapropriação por outros meios permitidos na Constituição, ou seja, não só mediante indenização em dinheiro. Ex. Na lei de Reforma Agrária, o pagamento da terra nua se dá por títulos da dívida agrária; Na desapropriação do Estatuto da Cidade, que é por interesse social para fins urbanísticos, o pagamento se dá mediante títulos da dívida pública; e na desapropriação confiscatória (art. 243 da CF), sequer haverá indenização.</p> <p>A desapropriação deve ser prévia, assim, deve ocorrer antes da transferência da propriedade do imóvel, e é uma modalidade de aquisição originária da propriedade, onde o Poder Público não depende da manifestação de vontade do proprietário. Essa transferência ocorrerá no momento que o Poder Público integralizar o pagamento do preço do imóvel.</p>
---	-------------	---

Exemplos de desapropriação por necessidade e utilidade pública

Exemplo de utilidade pública: O Estado quer construir uma escola em uma região, mas não encontra nenhum imóvel a venda, então ele localiza uma casa e realiza a desapropriação indenizando o proprietário. Construção de uma escola para aumentar o número de vagas de estudantes. Essa declaração ocorre quando há **CONVENIÊNCIA**.

Exemplo de necessidade pública: uma casa está sob risco de desabamento, e o Estado pode desapropriar pagando a indenização prévia. Desapropriação de imóveis em uma fronteira com um país que ameaça invadir o Brasil, para instalação de bases militares. Ocorre, portanto, em situação de **URGÊNCIA/EMERGÊNCIA**.

Competência para desapropriar

União, Estados, DF e Municípios – todos os entes federados podem desapropriar, na **desapropriação geral**, com o pagamento em dinheiro, independentemente do imóvel ser urbano ou rural. Isso mudará em algumas situações que serão analisadas mais abaixo.

Forma originária de aquisição da propriedade

- Não há vinculação com a situação jurídica anterior do bem;
- A desapropriação torna o bem **livre de quaisquer ônus e gravames**;
- Qualquer direito real ou pessoal que recaia sobre o bem ficará sub-rogado no valor da indenização.

Requisitos para desapropriação

- Interesse público → Declaração

1ª Fase – declaratória: a adm pública declara que há **utilidade pública** (conveniência – sem urgência), **necessidade pública** (situações emergenciais) ou **interesse social** (imóvel não está atendendo a função social da propriedade). Ocorre através do decreto expropriatório ou lei de efeito concreto. Nessa fase, o Poder Público já tem alguns poderes, como: ingressar no bem, fazer vistoria etc.

2ª Fase – executória:

- Indenização:

a) **Justa** – valor venal em perícia adm + reparação de

danos causados pela desapropriação.
b) **Prévia** – proporcionar tempo para que o particular procure outro bem.
c) **Em dinheiro** – meio de pagamento/moeda corrente nacional/salvo exceções. Se o particular não aceitar o valor proposto pela adm, ela deverá propor a desapropriação na via judicial, onde o real valor será analisado e decidido pelo juiz.

OBS. Diferentemente da **desapropriação comum**, existem indenizações que não são pagas em dinheiro, a exemplo da desapropriação pelo descumprimento da função social. É espécie de desapropriação especial urbana ou rural, quando se pagará em títulos da dívida pública ou agrária.

DESAPROPRIAÇÕES ESPECIAIS

Desapropriação Especial Urbana

- **Competência** – exclusiva do Município
- **Objetivo** – função social da propriedade urbana (previsão no plano diretor).

OBS. Essa desapropriação decorre do desatendimento dos requisitos da função social imposta pelo **plano diretor**, que é uma lei municipal **obrigatória** para os municípios que tem mais de 20 mil habitantes. Município com população menor, o plano diretor é facultativo, ou então só poderá fazer a desapropriação comum.

PERGUNTA DE PROVA ORAL: *o município que não tem plano diretor (população de menos de 20 mil habitantes), pode fazer desapropriação especial urbana?*

Não. É necessário ter o plano diretor, com previsão dos requisitos para o desatendimento da função social da propriedade.

- **Indenização** – será paga com títulos da dívida pública, resgatáveis em até 10 anos.

Base constitucional

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. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, **obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes**, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social

quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no **plano diretor**.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com **prévia e justa indenização em dinheiro**.
(DESAPROPRIAÇÃO COMUM)

§ 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.
(DESAPROPRIAÇÃO ESPECIAL URBANA)

Medidas precedentes à desapropriação urbana – sucessivas, se forem infrutíferas.

1. Notificação para parcelamento ou edificação compulsórios: prazo de **01 ano** para apresentação de projeto. Após aprovação do projeto, **até dois anos** para iniciar as obras. **Obs.** A notificação deve ser **averbada** no cartório de registro de imóveis.
2. IPTU progressivo no tempo:
 - Não visa aumento de receita, e sim caráter coercitivo e sancionatório. Extrafiscalidade;
 - Limite temporal de progressividade: 05 anos de aumento de alíquota;
 - Limite total da alíquota: 15%, não pode ultrapassar esse montante;
 - Limite anual de aumento da alíquota: o dobro do ano anterior; **1% no primeiro ano, no 2º ano pode aumentar para 2%; no terceiro ano só pode aumentar até 4%... até 15%.**
3. Desapropriação urbana: através integralmente de **títulos da dívida pública** (resgatáveis em até 10 anos), em vista o caráter sancionatório da medida.

Desapropriação Rural

- ✓ Competência: exclusiva da União;

Base constitucional

Art. 184. Compete à União desapropriar por **interesse social**, para **fins de reforma agrária**, o **imóvel rural** que **não esteja cumprindo sua função social**, **mediante prévia e justa indenização em TÍTULOS DA DÍVIDA AGRÁRIA**, com cláusula de preservação do valor real, **resgatáveis no prazo de ATÉ VINTE ANOS**, **a partir do segundo ano de sua emissão**, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1.º As benfeitorias **úteis e necessárias** serão indenizadas em **dinheiro**.

§ 2.º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3.º Cabe à **lei complementar** estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4.º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5.º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Imóvel Rural X Imóvel Urbano para desapropriação

Critério de diferenciação baseado na destinação predominante. Se o imóvel é usado para fins urbanos, é imóvel urbano, se for para fins rurais, é imóvel rural, mesmo que estejam localizados nos perímetros inversos. Diferença com o critério adotado pelo Direito Tributário, que utiliza o critério da localização para cobrança de imposto.

Objetivo do instituto da desapropriação rural

Fazer com que o imóvel cumpra com a sua função social rural (prevista no art. 186 da CF).

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 (**bem produtivo**);

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**.

Destinação

- Os bens desapropriados por meio da desapropriação rural especial são destinados para reforma agrária, e essa destinação é **vinculada**.

ATENÇÃO!!! Diferentemente do que ocorre na desapropriação especial urbana, **não existem medidas prévias** para realização da desapropriação especial rural, bastando apenas que o imóvel desatenda a função social rural.

Indenização

- ✓ Regra: **títulos da dívida agrária**, resgatáveis em **até 20 anos**, a partir do **segundo ano de emissão**;
- ✓ **Exceção**: as benfeitorias úteis ou necessárias serão pagas em dinheiro (**a partir da declaração de interesse social**).

Vedações à desapropriação rural

- Pequena e **média** propriedade rural, desde que seu proprietário não possua outra (**pequena**: até 4 módulos fiscais/**média**: superior a 4 e até 15 módulos fiscais);

- Propriedade **produtiva**: explorada econômica e racionalmente, atinge, simultaneamente, graus de utilização da terra e de eficiência na exploração, segundo índices fixados pelo órgão federal competentes;

- Propriedade objeto de **esbulho possessório** ou invasão motivada por **conflito agrário** ou fundiário de caráter coletivo: **não será vistoriado, avaliado ou desapropriado nos dois anos seguintes à sua desocupação, ou no dobro desse prazo, em caso de reincidência** (Lei nº 8.629/93)

Desapropriação Confisco (expropriação/Expropriação-Sanção

- ✓ Competência: exclusiva da União;
- ✓ Indenização: **não há!**

Base constitucional

Art. 243. As propriedades rurais e urbanas de qualquer região do País onde forem localizadas **culturas ilegais de plantas psicotrópicas** ou a **exploração de trabalho escravo** na forma da lei serão **expropriadas e destinadas à reforma agrária e a programas de habitação popular, sem qualquer indenização ao proprietário** e sem prejuízo de outras sanções previstas em lei, observado, no que couber, o disposto no art. 5º. **(BENS IMÓVEIS)**

Parágrafo único. **Todo e qualquer bem de valor econômico apreendido** em decorrência do tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins e da exploração de trabalho escravo será confiscado e **reverterá a fundo especial com destinação específica, na forma da lei.** **(Ex. BENS MÓVEIS - Caminhão que era usado para levar a droga)**

Destinação da desapropriação

Tal confisco gera destinação à reforma agrária ou a programas de habitação popular. É uma destinação vinculada.

Procedimento dessa desapropriação

A desapropriação confisco só pode ocorrer mediante **processo judicial**.

ATENÇÃO!!! Gleba (parcela da propriedade) x Propriedade inteira. **PERGUNTA DE PROVA ORAL:**
Se houver plantação de maconha em uma gleba da propriedade, o confisco expropriação ocorrerá nessa parte ou na propriedade inteira?
O confisco ocorrerá na propriedade inteira. Toda a propriedade será perdida.

JURIS1 - Tema 339: O Tribunal, por unanimidade e nos termos do voto do Relator, apreciando o tema 399 da repercussão geral, negou provimento ao recurso extraordinário, fixando tese nos seguintes termos: "A **expropriação** prevista no art. 243 da Constituição Federal **pode ser afastada**, desde que o proprietário comprove que **não incorreu em culpa, ainda que in vigilando ou in eligendo**".
(RE 635336, Rel. Min. Gilmar Mendes, j. 14-12-2016, P, DJE de 15-9-2017, Tema 339)

Desapropriação de bens públicos

*Culpa *in vigilando* – falha ao não vigiar, quando havia indícios de ilegalidade pelo locatário.

* Culpa *in eligendo* – elegeu a pessoa errada para ser locatária, quando havia indícios de que a pessoa era criminosa.

OBS. No caso do julgado, a parte provou que não incorreu em nenhuma dessas espécies de culpa.

JURIS2: Tema 647 - É possível o confisco de **todo e qualquer bem** de valor econômico apreendido em decorrência do tráfico de drogas, **sem a necessidade de se perquirir a habitualidade, reiteração do uso do bem para tal finalidade, a sua modificação para dificultar a descoberta do local do acondicionamento da droga ou qualquer outro requisito** além daqueles previstos expressamente no art. 243, parágrafo único, da Constituição Federal.

(RE 638491, Rel. Min Luiz Fux, j. 17-05-2017, P, DJE de 23-8-2017, Tema 647.

Também existe a possibilidade de o Poder Público desapropriar bens de outro ente público. Para isso acontecer é necessário se atender alguns requisitos:

1. É necessário haver lei do ente expropriante; **A fase declaratória obrigatoriamente deve ser feita por meio de LEI, não pode por decreto (como na desapropriação comum – decreto/lei)**
2. É necessário haver respeito a hierarquia federativa; **A União pode desapropriar bens dos Estados, do DF e dos municípios. O Estado pode desapropriar bem dos municípios. O Estado não pode desapropriar bem da União, assim como os municípios não podem desapropriar bem dos Estados ou da União. Essa é a regra.**

Mas atenção ao que menciona o §3º do Decreto-Lei nº 3.365/1941:

§ 3º É vedada a desapropriação, pelos Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios de ações, cotas e direitos representativos do capital de instituições e empresas cujo funcionamento dependa de autorização do Governo Federal e se subordine à sua fiscalização, **salvo mediante prévia autorização, por decreto do Presidente da República.**

STF/STJ: estenderam essa possibilidade para tornar **exceção a hierarquia federativa em qualquer ente público, desde que haja autorização, por decreto, do chefe do poder executivo expropriado.** Ex. Município declara o interesse público em um imóvel público do

Procedimento da desapropriação (Decreto 3.365/1941)

Estado, devendo fazer por meio de LEI. Já o Estado expropriado deve autorizar, através do chefe do Executivo, por meio de um DECRETO, a expropriação.

1. **FASE DECLARATÓRIA:** o Estado declara o interesse público em desapropriar o bem.
- ✓ **Competência:** ente federativo que tem interesse na desapropriação do bem particular (Lei ou decreto).
- ✓ **Exceções:** também pode declarar o interesse público para expropriação:
 - **DNIT:** para implantação do sistema de Viação (Lei n. 10.233/2001)
 - **ANEEL:** para fins de instalação de empresas concessionárias e permissionárias do serviço de energia elétrica.
- ✓ **Força expropriatória do Estado:** constituída após a declaração de interesse público, dando prerrogativas ao ente federado. Enseja as seguintes consequências:
 - i. **Poder de penetração no bem** (direito de penetração): medições e avaliações necessárias. Menor prejuízo possível ao interessado.
 - ii. **Fixação do Estado do bem:** **após a fixação**, só serão acrescidas ao valor da **indenização** as **benfeitorias necessárias** (mesmo sem autorização) e **úteis** (desde que autorizadas pelo Estado);

ATENÇÃO À SÚMULA 23 DO STF: Verificados os **pressupostos legais para o licenciamento da obra**, **não o impede a declaração de utilidade pública para desapropriação** do imóvel, **mas o valor da obra não se incluirá na indenização, quando a desapropriação for efetivada.**

Ex. Sujeito tinha um licenciamento para construir uma obra. O estado declarou a utilidade pública do local para fins de expropriação. O sujeito pode realizar a obra, mas o valor gasto não será pago na indenização.

- ✓ **Prazo para expropriação:** se a declaração for de **utilidade ou necessidade pública**, o prazo será de **05 anos** contados da publicação da lei ou decreto na fase declaratória (Decreto-lei nº 3.365/41). Caso não haja a desapropriação na fase executória, há caducidade da expropriação; se a declaração for de **interesse social**, o prazo será de **02 anos** (Lei nº 4.132/62).
- ✓ **Nova declaração:** após a caducidade, nova

declaração sobre o mesmo bem só poderá ser feita após o intervalo mínimo de 01 ano;

ATENÇÃO: a nova declaração enseja uma nova fixação do estado do bem.

2. **FASE EXECUTÓRIA:** o estado paga a indenização e efetiva a desapropriação.

✓ **Competência (mais ampla):** quem pode efetivar a fase executória, pagando a indenização e efetivar a desapropriação?

- Entes federativos;
- Entidades da administração indireta: fundações públicas, autarquias, empresas públicas ou sociedades de economia mista;
- Consórcios públicos;
- Concessionárias de serviço público (desde que haja previsão em lei ou no próprio contrato de concessão);
- Terceiros contratados (desde que previsto no edital da licitação, nos termos do art. 25, §5º, Lei 14.133/2021).

Formas de execução da desapropriação

- Acordo; **pode ocorrer na própria esfera administrativa.**
- Arbitragem ou mediação; **o particular não aceita o valor proposto e pode acordar na arbitragem ou mediação.**
- Judicial; **sendo infrutíferas as outras formas.**

Acordo

- Prazo para o proprietário aceitar: **15 dias.**
- Ultrapassado o prazo sem manifestação: recusa tácita;
- **Recusa:** enseja a execução judicial da desapropriação;
- **Aceitação:** não se faz necessária homologação judicial;
- **Exceção:** se após a aceitação o particular entender que o valor indenizatório foi baixo, pode propor uma ação judicial solicitando, em juízo, a majoração do valor da indenização.

Desapropriação judicial

- ✓ Petição inicial: protocolada pelo ente expropriante;

- ✓ **Contestação:** a ser apresentada pelo proprietário do bem. **Só pode discutir sobre:**
 - Vícios processuais;
 - No mérito, o valor da indenização (**único ponto a ser questionado**).

CUIDADO!! Na contestação, o proprietário **não pode suscitar a discussão sobre vício de legalidade da desapropriação**, visto que é inerente ao mérito da ação. Cabe, no caso, ação autônoma.

Nesse caso, o juízo da desapropriação é **prevento** para o julgamento desta ação direta, que deverá ser distribuída por **dependência à ação principal**, onde é discutido o valor indenizatório.

Imissão provisória na posse

Com o ingresso na fase judicial, sabe-se que a desapropriação irá acontecer independente da vontade do particular, então, diante da **urgência e necessidade**, o Estado pode pleitear a imissão provisória na posse no início da lide (medida cautelar liminarmente – art. 15 do Decreto-Lei 3.365/1941), ficando a discussão sobre o valor do imóvel para a sentença de mérito.

JURIS: STF (RE 168917/RJ): se o poder público desistir da desapropriação depois de ter a imissão provisória na posse do bem, terá que **reparar eventuais danos** que tenha causado a ele;

Imissão provisória na posse: REQUISITOS

- Declaração de urgência:** **validade de 120 dias**, não podendo ser renovada. Pode ser feita de forma autônoma ou no próprio decreto/lei de interesse público; **Após a declaração, se ultrapassado o prazo mencionado, perde-se a oportunidade de se conseguir a imissão provisória.**
- Depósito em juízo do valor** indenizatório calculado pelo Estado inicialmente: ao final da ação, se o valor determinado em sentença for maior, o Estado paga **a diferença** (e os acréscimos legais) por meio de **PRECATÓRIO**.

Levantamento do valor depositado

- 80% do valor pode ser levantado pelo proprietário, 20% fica depositado como garantia do juízo.

- No caso de o proprietário querer levantar 100% do

valor depositado, será considerado como uma **concordância tácita** do valor oferecido pelo Estado, momento em que a autoridade judiciária irá homologar a desapropriação e declarar o fim da ação judicial.

OBS. Enunciado n. 6 – Jurisprudência em Teses do STF: A **imissão provisória na posse** do imóvel objeto de desapropriação, caracterizada pela urgência, **prescinde de avaliação prévia ou de pagamento integral**, exigindo apenas o **depósito judicial** nos termos do art. 15, §1º, do Decreto-Lei n. 3.365/1941.

ATENÇÃO! SÚMULAS IMPORTANTES:

Súmula 67 do STJ: Na desapropriação, cabe a atualização monetária, ainda que por mais de uma vez, independente do decurso de prazo superior a um ano entre o cálculo e o efetivo pagamento da indenização.

Súmula 561 do STF: Em desapropriação, é devida a correção monetária até a data do efetivo pagamento da indenização, devendo proceder-se à atualização do cálculo, ainda que por mais de uma vez.

Juros compensatórios

É um valor dado ao proprietário pelo **tempo em que ficou sem a posse do bem e o real valor da indenização**. **Incide sobre todo o valor que não estava disponível para o proprietário quando ele perdeu a posse do bem** (20% não levantados + diferença entre o valor oferecido pelo Estado e o valor determinado em sentença). Será de **6% ao ano**.

CUIDADO!!! Não há incidência a incidência de juros compensatórios se, no momento da perda da posse, o grau de utilização do bem era igual a zero (**STF**).

Juros moratórios

São **pagos em razão da demora no cumprimento da decisão judicial**. Devem incidir sobre o valor que não é pago imediatamente com a decisão (valor do precatório), após o vencimento do prazo legal de pagamento de precatório.

ATENÇÃO!!

Súmula Vinculante nº 17: “Durante o período previsto no parágrafo 5º do art. 100 da Constituição, não incidem juros de mora sobre os precatórios que nele sejam pagos.”

Essa súmula fala exatamente o que foi exposto acima, demonstrando que os juros de mora só incidirão se não houver pagamento no período estipulado para efetivação via precatório.

Súmula 12 do STJ: “Em desapropriação, são **cumuláveis** juros compensatórios e moratórios.”

Sabe-se que é proibido os juros sobre juros (juros compostos), mas essa súmula retrata que são juros que têm como base momentos distintos.

Honorários advocatícios (sucumbenciais)

Súmula 617 do STF: “A base de cálculo dos honorários de advogado em desapropriação é a **diferença entre a oferta e a indenização**, corrigidas ambas monetariamente.”

Ex. o Estado ofereceu R\$ 100.000,00 inicialmente, mas o particular não concordou e após a perícia o juiz sentenciou considerando que o imóvel vale R\$ 330.000,00. A base para os honorários é R\$ 230.000,00, exatamente a diferença entre a oferta e a indenização, com a correção monetária.

OBS. *Qual o percentual de honorários?* Segundo o Decreto-Lei nº 3.365/41, art. 27, §1º, irá variar entre 0,5% a 5%, a ser fixado pelo juízo. O STF já declarou esse percentual como constitucional.

Desapropriação Indireta

- ✓ **Esbulho:** inobservância dos procedimentos ilegais na desapropriação pelo Estado, que acaba invadindo o imóvel alheio ilegalmente.
- ✓ **Destinação não pública do bem invadido:** ação de reintegração de posse pelo particular;
- ✓ **Destinação pública do bem invadido:** ação judicial de **indenização por desapropriação indireta**/apossamento administrativo (proposta a ação pelo proprietário). **Ex.** o Poder Público construiu uma escola no terreno; **Na desapropriação comum, a ação deve ser iniciada pelo Estado, mas na indireta é o particular.**

Desapropriação Indireta Disfarçada de Servidão

- ✓ Inicialmente o Estado pediu o imóvel para uma servidão administrativa, mas **ocupou tanto o imóvel, que o particular acaba perdendo a**

utilidade da pequena parte que sobra do terreno. Ex. O Estado interveio na propriedade particular para fazer uma servidão administrativa e colocar postes de energia elétrica no terreno. Acabou tomando boa parte do terreno, e o particular passou a analisar a utilidade da parte que sobrou, e pugnar pela desapropriação indireta, buscando uma indenização.

Juros Compensatórios na Desapropriação Indireta

- A partir da invasão/ocupação (**não tem imissão provisória judicial, pois o bem já está na mão do Estado**);
- Desde que houvesse utilização, pelo particular, no momento do esbulho;
- **Incidem sobre todo o valor da indenização** (pois não houve levantamento prévio de 80% ofertados pelo Estado, como haveria no procedimento legal de desapropriação comum).

Prescrição

- Mesmo prazo da usucapião (**10 anos**, pois pressupõe a destinação pública). Caso o particular não ingresse com a ação, caduca o seu direito e o particular perde o imóvel. **O Estado acaba adquirindo o bem por usucapião!**

Desapropriação Parcial e Direito de Extensão

É possível que o Estado desaproprie apenas uma parte do bem particular. Caso a área que não foi desapropriada seja pequena e inútil ao particular, este pode, **em contestação, pedir o direito de extensão** para que a indenização seja integral. Essa análise em contestação é possível, posto que é uma avaliação do valor indenizatório.

Desapropriação por Zona

O Poder Público quer desapropriar um bem (principal), e acaba desapropriando bens contíguos (lindeiros, vizinhos) à área que está desapropriando. Desapropria o que está no entorno.

- ✓ Desapropriação da zona vizinha a desapropriação de uma obra;
- ✓ Deve constar no **decreto (ou lei)** de declaração de interesse público da desapropriação principal, com a delimitação do que está sendo desapropriado para obra e o que está sendo **desapropriado por zona**; É muito comum quando há necessidade de

extensão de uma obra pública.

✓ Pode ocorrer em dois casos:

- i. Necessidade de posterior extensão da obra;
- ii. **Supervalorização** dos terrenos vizinhos:
 - A receita auferida com a posterior **venda do bem desapropriado** será destinada para a própria obra;
 - Diferença da hipótese de **contribuição de melhoria**, segundo o STF, para os imóveis que tiverem maior valorização, onde o particular tem que pagar o imposto ao Estado.

TREDESTINAÇÃO

a) Tredestinação Lícita

- Desvio de finalidade do bem já desapropriado legalmente.

- Mudança na finalidade específica, mas **manutenção de finalidade pública**;
- Como regra, não gerará maiores consequências de ilegalidade na desapropriação;
- **EXCEÇÕES:**
 - i. Desapropriações que têm a **finalidade vinculada na CF/88**, como é o caso da desapropriação **rural**, que só pode ser feita para fins de **reforma agrária**;
 - ii. Imóveis desapropriados para **implantação de parcelamento popular** destinado a pessoas de baixa renda (art. 5º, §3º, Decreto-lei 3.365/41). Uma espécie de conjunto habitacional.

b) Tredestinação Ilícita (Adestinação)

- Não atendimento da finalidade específica declarada, e de nenhuma outra finalidade pública;
- Gera **direito a retrocessão** ao ex-proprietário. Direito de ter de volta o bem. Reaver a propriedade após uma tredestinação ilícita.
- É necessário que haja a **devolução do pagamento da indenização**, pelo particular, segundo o preço atual da coisa.

