

Questão Discursiva 00715

Após o procedimento legal próprio, o Estado do Rio de Janeiro realiza escritura pública de desapropriação de determinado imóvel pertencente a Caio Tício, visando nele construir um hospital. Caio Tício, seis meses após, constatando a omissão do Estado em registrar a escritura e tomar posse do bem, o aliena para Mário da Silva que, de boa-fé, inicia a construção de uma casa. Neste instante, o Estado do Rio de Janeiro o notifica informando ser o proprietário e ter interesse em construir um hospital na área. Observando a recusa de Mário da Silva em entregar o imóvel, o Estado ajuíza ação reivindicatória, que é contestada ao argumento da boa-fé, advinda da presunção de propriedade que se retira do registro imobiliário, sendo certo que já pagou o valor total ajustado no contrato de compra e venda, que foi, inclusive, já levado a registro. O processo tem trâmite normal, deixando o Ministério Público de se manifestar por ausência de interesse. Sendo você o juiz da causa, como decidiria, explicitando o motivo, ciente de que todas as alegações de Mário da Silva foram comprovadas no curso do processo?

Resposta #002067

Por: MAF 27 de Julho de 2016 às 13:37

A desapropriação se deu de forma amigável pelas partes, razão pela qual o instrumento utilizado foi a escritura pública.

Assim, considerando que com a desapropriação o Estado adquiriu o imóvel e interpretando-se o artigo 35 do Decreto Lei 3365/41, que dispõe que qualquer litígio envolvendo o imóvel deverá ser resolvido em perdas e danos, a pretensão reivindicatória deve ser julgada procedente.

Por outro lado, considerando a inércia do Estado no registro da escritura, inegável a boa-fé de Mário. A negligência estatal acarretou danos ao particular, motivo pelo qual deverá indenizá-lo por isso em ação própria (em especial, os gastos relativos à edificação).

Com relação aos valores pagos pelo imóvel, diante da má-fé do vendedor, também em ação própria deverão ser cobrados estes valores.

Resposta #004798

Por: MLS 5 de Novembro de 2018 às 02:00

A desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade, por meio da qual o Estado, utilizando-se da supremacia do interesse público sobre o particular, transfere a propriedade de terceiros para seu patrimônio.

Conforme art. 35 do Decreto-Lei n. 3.365/1941, os bens expropriados que tenham sido incorporados ao patrimônio da Fazenda Pública não poderão ser objeto de reivindicação por terceiros, devendo qualquer nulidade ser resolvida em perdas e danos.

Assim, embora estivesse de boa-fé, Mário da Silva não tem direito real sobre o bem imóvel objeto da lide, cabendo a ele apenas direito pessoal em face de Caio Tício, em razão da evicção sofrida, conforme art. 447 do CC, e do Estado, para ressarcimento das despesas realizadas com a construção e dos danos morais que sofreu em virtude da inércia da Administração, que, ao se omitir, cometeu ato ilícito (art. 186 c/c art. 927, ambos do CC).

Resposta #007295

Por: ANA PAULA PAIXAO 8 de Junho de 2023 às 20:57

O procedimento para a consumação da desapropriação pode ser dividido em duas fases: a fase declaratória e a fase executória. Inicialmente, a fase executória desenvolve-se na esfera administrativa e, se houver concordância com o particular, a formalização do acordo culminará em uma escritura pública de desapropriação, como ocorreu no caso em tela.

Com relação a consumação da transferência da propriedade na desapropriação, existe corrente doutrinária que sustenta que haverá a transferência apenas com o registro no Cartório de Imóveis. Contudo, prevalece a corrente segundo a qual, entende que há a transferência da propriedade e, a consumação da desapropriação com o pagamento da indenização. Logo, no momento que o Poder Público deposita o preço ocorre a transferência, pois a desapropriação é forma de aquisição originária de propriedade e o art. 5º, XXIV, da CF/88 condiciona a sua efetivação ao pagamento da prévia indenização. Assim, em que pese a obrigação de registro, havendo o pagamento e considerando que Caio Tício agiu de má-fé, bem como, o princípio da supremacia do interesse público, a ação reivindicatória proposta pelo Estado deve ser julgada procedente, cabendo a Mário da Silva, de boa-fé, buscar ressarcimento em face de Caio Tício.