



# UMA ANÁLISE JURISPRUDENCIAL E DOUTRINÁRIA DO DIREITO DA PROPRIEDADE EM FACE DO INSTITUTO DA DESAPROPRIAÇÃO NO BRASIL

TAFFAIANE DA SILVA ARAÚJO CRUZ<sup>1</sup>  
GIORDANNA SANTOS<sup>2</sup>

**RESUMO:** A presente pesquisa qualitativa de natureza jurídica explora diversas literaturas e entendimentos jurisprudenciais, abordando o tema de desapropriação judicial no Brasil. O objetivo estudo foi investigar a desapropriação judicial brasileira. Este instituto tem grande relevância no Direito, sendo objeto de análise em doutrinas de diversos países. Dessa maneira, o processo envolve a transferência compulsória da propriedade ao Estado, mediante decisão judicial, com o pagamento de uma justa indenização ao proprietário. Ademais, a importância dessa garantia reside no interesse público, possibilitando a execução de obras e projetos de infraestrutura essenciais para o desenvolvimento socioeconômico. Do ponto de vista jurídico pátrio, a desapropriação judicial é regida por legislações específicas, que estabelecem procedimentos e critérios que garantem a indenização e resguarda os direitos dos proprietários afetados. Além disso, a análise doutrinária desse processo envolve a interpretação e aplicação dessas leis pertinentes à luz dos princípios constitucionais, com o objetivo de garantir a segurança jurídica e os direitos fundamentais dos cidadãos brasileiros. A desapropriação judicial brasileira também levanta questões éticas e morais, especialmente em relação à justiça da indenização oferecida aos proprietários no equilíbrio entre os interesses públicos e privados. Para melhor compreensão desses aspectos é fundamental garantir que o processo de desapropriação seja conduzido de forma justa e equitativa, respeitando os direitos e garantias individuais dos envolvidos. Diante disso, a desapropriação judicial brasileira é um tema complexo que envolve aspectos jurídicos, doutrinários, éticos e morais. Portanto, a análise crítica e aprofundada desse tema é essencial para assegurar a legalidade, justiça e equidade nesse processo, contribuindo para o desenvolvimento sustentável e o bem-estar da sociedade brasileira.

**PALAVRAS-CHAVES:** Desapropriação Judicial; Direito de Posse; Propriedade Privada no Brasil.

## A JURISPRUDENTIAL AND DOCTRINAL ANALYSIS OF PROPERTY LAW IN FACE OF THE INSTITUTE OF EXPROPRIATION IN BRAZIL

**ABSTRACT:** The present qualitative research of a legal nature explores various literatures and jurisprudential understandings, addressing the theme of judicial expropriation in Brazil. The objective of the study was to investigate Brazilian judicial expropriation. This institute is highly relevant in Law, being the subject of analysis in doctrines from various countries. Thus, the process involves the compulsory transfer of property to the State, by judicial decision, with the payment of fair compensation to the owner. Furthermore, the importance

<sup>1</sup> Bacharel em direito. Curso de Direito. Faculdade Fasipe Cuiabá. Endereço eletrônico: taffa\_araujo@hotmail.com.

<sup>2</sup> Professora Doutora do Curso de Direito, Faculdade Fasipe Cuiabá. Endereço eletrônico: giosants@gmail.com.



of this guarantee lies in the public interest, enabling the execution of essential infrastructure works and projects for socioeconomic development. From the legal perspective in Brazil, judicial expropriation is governed by specific legislations that establish procedures and criteria that guarantee compensation and safeguard the rights of affected owners. In addition, the doctrinal analysis of this process involves the interpretation and application of these relevant laws in light of constitutional principles, aiming to ensure legal security and the fundamental rights of Brazilian citizens. Brazilian judicial expropriation also raises ethical and moral questions, especially regarding the fairness of the compensation offered to owners and the balance between public and private interests. For a better understanding of these aspects, it is essential to ensure that the expropriation process is conducted in a fair and equitable manner, respecting the rights and individual guarantees of those involved. In this context, Brazilian judicial expropriation is a complex topic that involves legal, doctrinal, ethical, and moral aspects. Therefore, a critical and in-depth analysis of this topic is essential to ensure legality, justice, and equity in this process, contributing to sustainable development and the well-being of Brazilian society.

**KEYWORDS:** Judicial Misappropriation; Private Property in Brazil; Right of Posse.

## 1 INTRODUÇÃO

Diante dos problemas fundiários do Brasil, de acordo com os dados apresentados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), conforme a prévia do Censo Demográfico de 2022, 16,6 milhões de pessoas vivem em mais de 10 mil favelas e comunidades urbanas no Brasil, o que corresponde a 8% da população do país. Essa realidade exige uma análise com a finalidade de buscar possíveis soluções jurídicas para o enfrentar esse problema social. As favelas e as comunidades das cidades representam uma parte significativa do país, que anseia por respostas urgentes por parte das autoridades. Uma das possíveis soluções jurídicas para essa questão é a implementação de políticas públicas voltadas para a regularização fundiária. Isso significa a identificação, a delimitação e a titulação das áreas ocupadas de forma irregular, garantindo o direito à propriedade.

Além disso, outra medida relevante que pode ser adotada é a elaboração e a implementação de planos diretores e instrumentos de ordenamento territorial que contemplem políticas de habitação popular e de desenvolvimento urbano sustentável. Para que essas medidas sejam eficazes, é fundamental promover a participação da comunidade afetada no processo de formulação e implementação das políticas urbanas, assegurando que suas necessidades e demandas sejam compreendidas e atendidas. No âmbito legislativo, considera-se importante revisar e atualizar a legislação urbana e rural, de modo a torná-la idônea à realidade brasileira.

Além das medidas jurídicas, faz-se necessário investir em políticas sociais que visem a redução das desigualdades socioeconômicas e a promoção do acesso universal aos direitos básicos. A desapropriação, por sua vez, é um instituto jurídico que suscita intensos debates doutrinários e jurisprudenciais, devido às questões sensíveis relacionadas ao direito da propriedade.

Nesse sentido, a análise jurídica e doutrinária da desapropriação judicial é fundamental para compreender os fundamentos legais, as implicações práticas e os desafios éticos envolvidos nesse processo. Ao examinar as diversas dimensões desse tema, é possível promover um debate informativo e construtivo sobre a importância e os



impactos desse instituto. Para isso, optou-se por desenvolver uma pesquisa qualitativa, de abordagem bibliográfica, realizada por meio da leitura de material relacionado ao tema da pesquisa, bem como buscou-se conteúdo em revistas, artigos e legislações federais.

Diante disso, a pesquisa partiu da seguinte problemática “Qual é o impacto da desapropriação judicial nas garantias constitucionais de propriedade e nos direitos individuais dos proprietários brasileiros afetados?”. Assim, o que se objetiva com esse trabalho é entender e analisar a desapropriação judicial brasileira.

## 2 REVISÃO DE LITERATURA

### 2.1 Evolução histórica do direito de propriedade

A evolução histórica do direito de propriedade é um processo complexo que remonta aos primórdios da civilização humana. No início, as noções de propriedade estavam ligadas à posse física de terras e recursos naturais, por meio das quais o controle sobre a terra era fundamental para garantir a sobrevivência e a segurança das comunidades primitivas.

Na Grécia Antiga, por exemplo, o conceito de propriedade privada começou a se desenvolver, especialmente entre os proprietários de terras e cidadãos abastados, embora muitas vezes estivesse sujeito às leis e regulamentos estabelecidos pelos governantes da época. Conforme Farias e Rosenvald (2012), nessas sociedades antigas, o direito à propriedade era determinado pelo poderio militar ou pela força física, com pouca ou nenhuma proteção legal formal.

Segundo Marquesi (2018), durante o período romano, o direito da propriedade foi significativamente influenciado pelo desenvolvimento do direito civil romano. Os romanos estabeleceram conceitos jurídicos fundamentais, como a distinção entre propriedade pública e privada, bem como, o reconhecimento de direitos de propriedade baseados em contratos e testamentos. Ademais, o direito romano estabeleceu as bases para o sistema de registro de propriedade e a proteção legal dos direitos de propriedade.

De acordo com Diniz (2019), durante o período colonial, a propriedade era predominantemente pública, pertencente à Coroa Portuguesa. Com o passar do tempo, especialmente após a independência, houve uma transição gradual da propriedade pública para a propriedade privada. Esse processo foi marcado pela aquisição de terras por parte dos particulares, que passaram a comprar e registrar suas propriedades consoante a Lei das Terras, que era a norma estabelecida pelo Estado brasileiro.

No Brasil, a Revolução Industrial teve seu início em meados do século 20, marcada com a migração significativa da população agrária para um modelo urbano, ou seja, ocorrendo o êxodo rural. Esse período foi caracterizado por mudanças dramáticas na organização social, econômica e cultural do país, com um aumento significativo na população urbana e uma crescente concentração de atividades industriais e comerciais nas cidades. Assim, o acesso à moradia digna é uma necessidade e um direito fundamental de todo o ser humano, ela está relacionada à justiça social e à igualdade. No entanto, apesar de ser reconhecida como direito universal, a habitação adequada ainda é inacessível para muitos ao redor do mundo.

Na constituição de 1824, o direito à propriedade foi garantido no Brasil. Nesse contexto, no século 20, os direitos de segunda geração passaram a assegurar a igualdade, os direitos sociais, econômicos e culturais; sendo eles do âmbito coletivo e com caráter positivo, direcionados à proteção do trabalho, à cultura, educação e saúde. Portanto, exigem atenção do Estado.



Conforme Machado (2019), a moradia desempenha um papel de fundamental importância na vida de cada indivíduo na sociedade, reconhecida como um direito de caráter universal, indivisível, interdependente e inter-relacionado aos demais. Essa jurisdição foi positivada pela primeira vez na Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, um marco histórico na garantia dos direitos básicos de todos os seres humanos.

Segundo Marquesi (2018), ao conferir ao indivíduo o direito de propriedade, o Direito Privado estabeleceu uma relação de equilíbrio e poder entre o cidadão e o Estado. Essa relação se baseava na ideia de que a propriedade privada constituía um elemento essencial para o desenvolvimento socioeconômico e o bem-estar da sociedade em sua totalidade. Sendo assim, garantir a inviolabilidade da propriedade era uma maneira de preservar a liberdade e a dignidade dos indivíduos.

Entretanto, apesar da importância e a proteção conferidas ao direito de propriedade, este não é absoluto. O Estado possui o poder de intervir no domínio privado em nome do interesse público, desde que sejam respeitados os princípios da função social, do interesse público, da legalidade, da proporcionalidade e da justiça. Dessa forma, questões como desapropriação, desapossamento e intervenção estatal podem surgir em situações específicas, exigindo uma ponderação entre os interesses individuais e coletivos.

## 2.2 A função social da propriedade

A função social da propriedade é um conceito fundamental no ordenamento jurídico de diversos países, incluindo o Brasil. Essa ideia parte do pressuposto de que a propriedade não deve ser exercida de forma absoluta e individualista, mas sim como um instrumento da realização de objetivos sociais e coletivos.

Tal instituto surge no ordenamento jurídico como uma disposição para agregar valor social a esta propriedade. Essa função está relacionada à organização e ao planejamento do espaço urbano, visando promover a equidade social e o acesso universal aos serviços e à infraestrutura. Isso inclui a destinação de áreas para moradia, transporte, lazer, educação, saúde e outras necessidades da população.

De acordo com Couto (2020), cabe, portanto, ao detentor desta propriedade o dever de agir de forma responsável e consciente, considerando seus interesses pessoais, bem-estar, direitos das comunidades e do meio ambiente ao seu redor. Somente assim será possível alcançar uma convivência harmoniosa e sustentável entre os diversos fatores da sociedade e garantir o desenvolvimento equitativo para todos.

Na visão de Freitas (2017), a função social da propriedade também está relacionada à distribuição justa dos recursos e à redução das desigualdades sociais. Isso envolve políticas públicas que visam combater a concentração de terras e promover a reforma agrária e garantir o acesso à moradia digna e aos serviços públicos para toda a população.

No contexto da Constituição anterior, já se reconhecia a necessidade de garantir que a propriedade cumprisse uma função social, especialmente em áreas urbanas, onde a concentração de terras e a especulação imobiliária geravam problemas como a falta de moradia e a degradação ambiental. Porém, foi com a promulgação da Constituição Federal de 1988, no artigo 5º, inciso XXIII, “a propriedade atenderá a sua função social”. O princípio da função social da propriedade ganhou destaque e uma abordagem mais abrangente. Nessa Constituição, ela passou a ser expressamente prevista e protegida, estabelecendo-se que a propriedade deve atender a sua função social, tanto no meio urbano quanto no rural, atendendo aos requisitos de uso adequado e aproveitamento racional do solo, além de promover a justiça social e o desenvolvimento sustentável.



Conforme Machado (2019), no Direito Urbanístico, esse princípio é fundamental para regular o uso do solo e a ocupação das cidades, visando garantir o acesso à moradia digna, o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida dos cidadãos. Ele orienta a elaboração de planos diretores, zoneamentos e políticas habitacionais, buscando conciliar o crescimento urbano, inclusão social e a preservação ambiental. No entanto, sua efetivação enfrenta diversos desafios, especialmente no que diz respeito à fiscalização e ao cumprimento da legislação. Muitas vezes, interesses econômicos e políticos prevalecem sobre os interesses sociais, levando à concentração de terras e à exclusão de grupos vulneráveis.

Em suma, a função social da propriedade é um princípio fundamental para a construção de uma sociedade mais justa, igualitária e sustentável. Ela implica uma relação equilibrada entre o direito de propriedade e os interesses da coletividade, visando garantir o acesso aos recursos e serviços essenciais para todos os cidadãos, ao mesmo tempo, em que se preserva o meio ambiente para as futuras gerações.

### **2.3 Desapropriação como forma de intervenção do Estado na propriedade**

No Brasil, a desapropriação tem uma longa trajetória histórica, desde o período colonial. A desapropriação é um instituto jurídico que remete há tempos antigos e está ligado à noção de que o Estado detém o poder de retirar a propriedade privada de um indivíduo em prol do interesse público. Durante o período imperial, foram promulgadas diversas leis que regulavam a desapropriação de terras para fins públicos, como a construção de estradas e ferrovias. Essas leis não ofereciam uma compensação justa aos proprietários expropriados, gerando conflitos e resistência por parte da população afetada.

Conforme Forin (2019), foi somente com a promulgação da Constituição de 1891 que ela passou a ser reconhecida como um direito fundamental e sujeita a garantias constitucionais. A partir desse momento, a legislação sobre o tema foi gradualmente desenvolvida e aprimorada, buscando conciliar os interesses do Estado com os direitos dos proprietários.

Segundo Silva (2023), após o retorno da democracia no Brasil, a legislação sobre desapropriação passou por reformas significativas, com o objetivo de garantir uma maior proteção aos direitos dos proprietários e uma compensação mais justa pelos bens expropriados. Atualmente, a desapropriação é regulamentada pelo Código Civil, pela Constituição Federal e por leis específicas que definem os procedimentos e critérios para sua aplicação.

De acordo com Nohara (2022), o conceito de desapropriação é caracterizado como um ato de império, vinculado ao Estado ou à sua delegação. Esse ato consiste na retirada da propriedade de um indivíduo ou entidade privada, mediante pagamento, que pode ser efetuado de forma integral à vista ou parcelado ao longo do tempo. Essa definição demonstra a natureza arbitrária da desapropriação, que é realizada em nome do interesse público para promover o bem da coletividade.

Além das situações clássicas de necessidade ou utilidade pública e interesse social, a desapropriação pode ocorrer em casos de desatendimento às normas do Plano Diretor, caracterizando-se como uma desapropriação-sanção. Este tipo de desapropriação está previsto no artigo 182, parágrafo 4º, inciso III, da Constituição Federal de 1988, onde se lê: “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.”



O processo de desapropriação é dividido em partes, sendo a primeira fase, conhecida como declaratória, onde o Poder Público expressa sua intenção de desapropriar um determinado bem, seja por interesse público, social ou utilidade pública. Nesta etapa, são realizados estudos e levantamentos para embasar a decisão, que geralmente é formalizada por meio de um decreto ou outra forma de ato administrativo. Essa fase é essencial para iniciar o procedimento legal e notificar os proprietários afetados sobre a intenção de desapropriação.

Já na segunda fase, denominada fase executória, o processo avança para a execução efetiva da desapropriação. Aqui, as providências são tomadas para concretizar a transferência da propriedade do bem expropriado para o Poder Público. Ela pode ser subdividida em duas vias: a administrativa e a judicial.

Na via administrativa, são realizados os trâmites burocráticos necessários, como a avaliação do valor do bem e o pagamento de indenização aos proprietários. Por outro lado, na via judicial, o processo pode ser levado aos tribunais caso haja contestação por parte dos proprietários ou discordância quanto ao valor da indenização. Ambas as vias visam assegurar a regularidade e a legalidade do processo, garantindo os direitos tanto do Poder Público quanto dos proprietários envolvidos.

Dessa forma, uma das mudanças mais significativas promovidas pelo Código Civil de 2022, em especial o artigo 1.228, §§ 3º e 4º, foi a introdução de um mecanismo de desapropriação realizado no âmbito do Poder Judiciário. A desapropriação tradicionalmente ocorre por iniciativa do Poder Executivo, como uma medida de utilidade pública ou interesse social, autorizada por lei específica e sujeita a indenização justa. Contudo, com a nova disposição legal, o Judiciário, ao ser provocado, pode fixar os valores das indenizações que se aproximem mais do mercado, visando uma indenização mais justa e digna, para o caso concreto.

Essa inovação representou uma mudança significativa no sistema jurídico brasileiro, conferindo ao Judiciário um papel mais proativo na gestão do espaço urbano e na promoção do desenvolvimento socioeconômico. Este novo instituto possibilita uma intervenção mais ágil e eficiente do Estado na resolução de conflitos fundiários e na promoção da função social da propriedade.

Para Fagundes (2019), essa medida também levanta questões e desafios importantes, especialmente no que diz respeito ao equilíbrio entre os direitos dos proprietários e os interesses coletivos. A desapropriação judicial deve ser utilizada com cautela e parcimônia, garantindo o respeito aos princípios constitucionais da propriedade privada e da dignidade da pessoa humana.

Nesse mesmo sentido, o artigo 8º do Código de Processo Civil estabelece que o juiz, ao aplicar as leis, atenderá aos fins sociais e às exigências do bem comum, resguardando e promovendo a dignidade da pessoa humana e observando os princípios da proporcionalidade, razoabilidade, legalidade, publicidade e a eficiência. Assim, o juiz deixa de ser apenas um aplicador da lei, tornando-se a ser uma peça fundamental no desenvolvimento social e econômico do Brasil, sempre pautado pela dignidade da pessoa humana.

Além disso, é fundamental que o novo instituto de desapropriação judicial seja acompanhado de garantias processuais adequadas, assegurando o devido processo legal e o direito à ampla defesa. A transparência e a *accountability* também são elementos essenciais para evitar abusos e garantir a legitimidade das decisões judiciais nesse contexto.



## 2.4 Características das desapropriações

A desapropriação por utilidade pública é uma modalidade de intervenção estatal na propriedade privada que ocorre quando há a imprescindibilidade de utilizar determinado imóvel para a realização de obras ou serviços de interesse coletivo. Essa medida é respaldada pela Constituição Federal e pelas legislações específicas de cada país, que estabelecem os critérios e procedimentos para a sua realização.

O Decreto 3.365, de 21 de junho de 1941 é uma norma fundamental para o ordenamento jurídico brasileiro no que diz respeito à desapropriação. Esse decreto regulamenta a desapropriação por utilidade pública, um instituto previsto na Constituição Federal, que permite ao poder público desapropriar bens particulares em nome do interesse coletivo. A desapropriação por utilidade pública é um instrumento importante para o desenvolvimento de políticas públicas, possibilitando a realização de obras de infraestrutura, projetos de urbanização e outras iniciativas de interesse social.

Para Silveira Neto *et al.* (2023), é importante ressaltar que a desapropriação por necessidade ou utilidade pública não pode ser utilizada de forma arbitrária ou abusiva pelo Estado. É necessário que haja uma justificativa clara e objetiva para a sua realização para que sejam observados os direitos dos proprietários e a legislação aplicável em cada caso.

A desapropriação por utilidade pública no Brasil encontra seu principal fundamento legal na Constituição Federal de 1988. O artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição trata desse tema, reconhecendo a desapropriação como um instrumento legítimo para atender às necessidades coletivas. Além disso, outros dispositivos constitucionais também abordam o assunto delineando os princípios e diretrizes a serem observados nesse processo.

No Brasil, a desapropriação por interesse social é uma modalidade de intervenção estatal na propriedade privada que visa atender às necessidades coletivas e promover a justiça social. Essa modalidade encontra respaldo na Constituição Federal de 1988, que a reconhece como um instrumento legítimo para a realização de projetos voltados para a reforma agrária, a habitação popular, a regularização fundiária e outras iniciativas que visam reduzir as desigualdades socioeconômicas e promover o desenvolvimento sustentável.

Conforme Freitas (2017), essa modalidade de desapropriação é destacada no princípio da função social que estabelece que a propriedade deve cumprir uma função social, ou seja, deve ser utilizada de maneira a beneficiar a coletividade e não apenas o proprietário individualmente. Assim, a desapropriação por interesse social busca garantir que os imóveis ociosos ou subutilizados sejam destinados a fins que promovam o bem-estar social e a inclusão urbana.

Um dos principais objetivos da desapropriação por interesse social é a promoção da reforma agrária, que visa democratizar o acesso à terra e melhorar as condições de vida dos trabalhadores rurais. Nesse contexto, o Estado pode desapropriar grandes latifúndios improdutivos para redistribuir a terra às famílias sem-terra ou para a criação de assentamentos rurais, visando garantir o direito à moradia e o acesso à terra para fins de produção agrícola.

No mesmo sentido, segue a transcrição da seguinte jurisprudência:

ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELO EXPROPRIADO/POSSEIRO, PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. PERÍCIA ADMINISTRATIVA. PAGAMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. CORREÇÃO MONETÁRIA. MANUAL DE CÁLCULOS DA JUSTIÇA FEDERAL. JUROS COMPENSATÓRIOS INDEVIDOS. ART. 15-A DO DECRETO-LEI 3.365/1941.



HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DEVIDOS. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Na desapropriação por utilidade pública ou de interesse social, o órgão expropriante deve estimar o valor justo do imóvel, de acordo com o seu valor de mercado, de forma a recompor o patrimônio do expropriado, sem que haja prejuízo para a sociedade ou enriquecimento sem causa para qualquer das partes. 2. A desapropriação configura-se uma operação branca, sem enriquecer nem empobrecer o proprietário, que tem direito a uma justa indenização, dela devem fazer parte, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, os juros compensatórios, destinados a compensar o proprietário privado da perda antecipada da posse do imóvel, decorrente da imissão na posse e, dessa forma, da fruição do bem antes do pagamento da indenização, prévia e justa. 3. A correção monetária incidirá desde a avaliação adotada em juízo até a data do efetivo pagamento (Súmulas 67/STJ e 561/STF), segundo os índices estabelecidos no Manual de Cálculos da Justiça Federal, exceto em relação aos Títulos da Dívida Agrária - TDAs que possuem regulamentação própria, nos termos do Decreto 578/1992. Na conta de liquidação, o valor apurado na perícia será corrigido monetariamente, inclusive no caso de perícia administrativa. 4. Conforme preceitua o art.15-A, do Decreto-Lei 3.365/1941: No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou na desapropriação por interesse social prevista na Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, na hipótese de haver divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença, expressos em termos reais, poderão incidir juros compensatórios de até 6% a.a. (seis por cento ao ano) sobre o valor da diferença eventualmente apurada, contado da data de imissão na posse, vedada a aplicação de juros compostos. (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023). 5. Caso em que não há divergência, pois o valor acolhido pelo Juízo é exatamente o apurado na perícia administrativa, corrigido monetariamente. Juros compensatórios indevidos. 6. Honorários advocatícios devidos conforme art. 20, art. 85 e seus parágrafos, ambos do CPC. 7. Apelação do DNIT a que se dá parcial provimento, tão-somente para excluir a condenação ao pagamento de juros compensatórios.

**(AC 1008461-85.2019.4.01.3306, DESEMBARGADORA FEDERAL MARIA DO CARMO CARDOSO, TRF1 - TERCEIRA TURMA, PJe 25/04/2024 PAG.)**

No que tange ao valor da justa indenização, os Tribunais Superiores entendem que o valor mercadológico deve ser da época da avaliação judicial, em face do valor da imissão na posse. Soma-se a isso, muitas vezes, que o ente desapropriante fixa o valor da propriedade muito aquém do valor de mercado, fazendo com que o Poder Judiciário, por meio de laudo pericial, corrija tal distorção. Agindo assim, o Judiciário cumpre o art. 5º, XXIV, da Constituição Federal de 1988.

Nesse mesmo contexto, vejamos outra jurisprudência:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. **DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA**. AEROPORTO HERCÍLIO LUZ (FLORIANÓPOLIS/SC). AMPLIAÇÃO. ART. 535 DO CPC. OFENSA. INEXISTÊNCIA. DENUNCIÇÃO DA LIDE. TERCEIRO NÃO PROPRIETÁRIO. INVIABILIDADE. **DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL**. IMÓVEL DECLARADO DE **UTILIDADE PÚBLICA**. INDENIZAÇÃO ACEITA E RECEBIDA. NEGÓCIO JURÍDICO. DESCONSTITUIÇÃO. VIA INADEQUADA. LAUDO PERICIAL JUDICIAL. CONTEMPORANEIDADE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. ARESTO COMBATIDO. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. **Omissis.7. Pacífica a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que o valor da indenização deve ser contemporâneo à avaliação do imóvel, tendo como parâmetro o laudo adotado pelo juiz para a fixação do justo preço, sendo irrelevante a data da imissão na posse ou mesmo da avaliação administrativa, exceto nos casos em que há longo período de tramitação do processo e/ou valorização**



**exagerada do bem, de forma a acarretar um evidente desequilíbrio no pagamento do que realmente é devido. (REsp 1670868/SC, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 27/10/2020, DJe 11/12/2020)**

Logo, o valor do bem expropriado precisa ser o mais justo possível. Nesse sentido, o Estado, com seu poder de império, não pode usar o instituto da desapropriação como forma de enriquecimento ilícito em detrimento de seus cidadãos.

É importante ressaltar que a Súmula 67 do STJ (Superior Tribunal de Justiça) determina que a atualização monetária deve ser corrigida várias vezes, sem levar em conta o intervalo de tempo entre o cálculo e o pagamento. Portanto, isso assegura que os expropriados obtenham uma indenização justa, independente de atrasos burocráticos ou legais no pagamento da compensação.

Por fim, no mesmo sentido, a Súmula 561 do STF (Supremo Tribunal Federal) estabelece que a correção monetária que deve ser aplicada até a data do efetivo pagamento, sendo necessário atualizar o cálculo, mesmo que várias vezes.

### 3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise jurisprudencial e doutrinária do instituto da desapropriação demonstra a complexidade e relevância do tema no contexto do direito de propriedade. É possível constatar a evolução das interpretações e aplicações das normas legais relacionadas à desapropriação, bem como a consolidação de entendimentos jurisprudenciais que têm influenciado as decisões dos tribunais.

Outrossim, um dos pontos de destaque da análise é a constatação de que a desapropriação é um instrumento jurídico importante utilizado pelo Estado para promover o interesse público em diversas áreas, como infraestrutura, habitação, saúde e educação. Contudo, essa medida também gera debates e controvérsias, especialmente no que diz respeito aos critérios para a aplicação e aos direitos dos proprietários afetados. Logo, é fundamental que o Estado atue de forma responsável e ética ao exercer o seu poder de desapropriação, buscando sempre o equilíbrio entre o interesse público e os direitos individuais. Vale ressaltar que a desapropriação, embora represente uma restrição ao direito de propriedade individual, é respaldada por princípios constitucionais.

Dessa forma, o Estado exerce o seu poder de forma legítima quando promove a desapropriação em favor do interesse público, desde que respeitados os direitos fundamentais dos afetados. Para isso, é necessário que haja um diálogo com as comunidades afetadas, para a adoção de medidas assistenciais que minimizem os impactos negativos da desapropriação.

A justa indenização é um aspecto central da desapropriação, garantindo que o proprietário seja compensado de forma adequada pelo seu bem expropriado. Essa indenização deve ser calculada de acordo com critérios legais e jurisprudenciais, levando em consideração o valor de mercado do imóvel, os prejuízos causados ao proprietário e outros fatores relevantes. Ademais, a desapropriação deve ser precedida de um processo administrativo ou judicial que assegure o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa às partes. Essa garantia é essencial para proteger os direitos dos proprietários e prevenir abusos e arbitrariedades por parte do Estado.

A análise das diferentes espécies de desapropriação revela a amplitude e a



diversidade de situações em que esse instituto jurídico pode ser aplicado, desde a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, por interesse social e para fins de reforma agrária, cada modalidade apresenta características específicas e objetivos distintos.

Dessa maneira, é possível compreender que a desapropriação é um instrumento jurídico constitucional complexo e diversificado, que demanda uma análise cuidadosa e ponderada de seus aspectos legais, éticos e sociais. O Estado, em razão do seu poder de império, tem o poder de influenciar na propriedade privada, desde que haja o interesse público, ou seja, o interesse primário. Nesse mesmo sentido, a desapropriação realizada pela via judicial tem, quase sempre, o objetivo de corrigir o valor proposto pelo ente público, mascarado pelo princípio da supremacia do interesse público sobre o particular.

## REFERÊNCIAS

Agência Confederação Nacional de Municípios. IBGE anuncia retorno da utilização do termo favela no censo demográfico. 23 de janeiro de 2024. Disponível em: <https://cnm.org.br/comunicacao/noticias/ibge-anuncia-retorno-da-utilizacao-do-termo-favela-no-censo-demografico>. Acesso em 25 de outubro de 2024.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil (5 de outubro de 1988) Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 15 de outubro 2024.

BRASIL. Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941. Desapropriações por utilidade pública. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del3365.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm). Acesso: 10 de outubro 2024.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Notas metodológicas n. 01. Favelas e Comunidades Urbanas: De Aglomerados Subnormais para Favelas e Comunidades Urbanas. Rio de Janeiro, 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Código Civil Brasileiro. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso: 10 de outubro 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº1670868-SC. Relator. Ministro Gurgel de Faria. (1. Turma). Brasília, 27 de novembro de 2024. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201701078746&dt\\_publicacao=11/12/2020](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201701078746&dt_publicacao=11/12/2020)>. Acesso em: 20 de outubro 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 67. 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. Brasília, DF. Superior Tribunal de Justiça, [1993]. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp?documentosSelecionadosParaPDF=&numDoCsPagina=10&tipo\\_visualizacao=&data=&p=false&tipo=sumula&b=SUMU&i=610&l=10&or](https://scon.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp?documentosSelecionadosParaPDF=&numDoCsPagina=10&tipo_visualizacao=&data=&p=false&tipo=sumula&b=SUMU&i=610&l=10&or)>



denacao=-%40NUM&operador=E>. Acesso em: 20 de outubro 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Súmula nº 561. 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. Brasília, DF, Supremo Tribunal Federal, [1977]. Disponível em:

<<https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/seq-sumula561/false>>. Acesso em 20 de outubro 2024.

BRASIL. Tribunal Regional Federal (1. Região). Apelação nº 1008461-85.2019.4.01.3306. Apelante: DNIT – Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes. Apelado: Pedro Santana de Jesus. Relatora: Maria do Carmo Cardoso (3. Turma). Brasília, 30 de abril de 2024. Disponível em: <

<https://pje1g.trf1.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=263eeb440c0759b98afcb059ce1d28a4b78ee2bca17529da6b4c4edfc07a283fd8f353cfc209c179f059492ee304458f58a21d5adf67f87a&idProcessoDoc=2138732827>>. Acesso em: 20 de outubro de 2024.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Direito de Laje. Série Cadernos IRIB. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2020.

DINIZ, Leandro Neves. A Lei de Terras de 1850 no Centro da Discussão: um elo coercitivo sobre as famílias livres e pobres. ANPUH – Brasil. Recife: 30º Simpósio Nacional de História, 2019. Disponível em: <

[https://www.snh2019.anpuh.org/resources/anais/8/1552911320\\_ARQUIVO\\_ArtigodaAnpuh2019.pdf](https://www.snh2019.anpuh.org/resources/anais/8/1552911320_ARQUIVO_ArtigodaAnpuh2019.pdf)>. Acesso: 20 de outubro 2024.

FAGUNDES, André. A constitucionalidade da desapropriação judicial. Revista de Direito da Cidade, vol. 11, nº 3. ISSN 2317-7721. pp.788-807, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Reais. 8 ed. Bahia: Jus PODVIM, 2012.

FORIN, Marcelo José. Desapropriação Judicial Privada por Posse-Trabalho. Curitiba: Juruá, 2019.

FREITAS, Rodrigo Cardoso. Desapropriação Judicial Privada Indireta. Curitiba: Juruá, 2017.

MACHADO, Claudiomar Luiz. Direito Fundamental à Moradia: uma abordagem teórica e prática. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

MARQUESI, Roberto Wagner. Usucapião Extrajudicial. 2 ed. Curitiba: Juruá, 2018.

NOHARA, Irene Patrícia Diom. Direito Administrativo. 11 ed. Barueri: Atlas, 2022.

SILVA, Luan Sthefan Soares da. Desapropriação por Utilidade Pública: Aposseamento Administrativo. 55f. Trabalho de conclusão de curso. Taubaté – SP: Universidade de



Taubaté, 2023.

SILVEIRA NETO, Joaquim Cardoso da; et al. Debates pós-modernos: Propriedade, liberdade, registro civil e políticas. Belém – PA: Home Editora, 2023.