

Dia 4.1 - Desapropriação

➡ Modalidade de Intervenção Supressiva.

Conceito

É o procedimento, pelo qual o ente público retira o bem privado do proprietário para que faça parte do patrimônio público, com base na supremacia do interesse público, mediante o pagamento de indenização prévia e justa.

Forma originária de aquisição da propriedade

- **Chega ao acervo do Estado LIVRE de ônus de natureza real, pois o ingresso do bem ao patrimônio público não decorre de negócio jurídico anterior.**

Quando o Estado desapropria um imóvel, ele passa a ser dono através de um **ato de império**, e não por um **negócio jurídico** (como compra e venda).

Por isso, **o bem entra limpo**, sem dívidas, sem hipoteca, sem penhora, sem ônus anterior.

✓ Por quê?

Porque a desapropriação é forma **originária** de aquisição: o Estado não “herda” os problemas que o bem tinha.

✓ Exemplo:

Um terreno tem:

- IPTU atrasado
- uma hipoteca para garantir empréstimo
- uma penhora judicial

➡ O Estado desapropria. Resultado:

O terreno entra no patrimônio do Estado **sem nenhuma dessas dívidas**.

- **Qualquer direito real que recaia sobre o bem fica sub-rogado no valor da indenização, de modo que os credores do ex-proprietário que tinham garantias de créditos, não ficarão desamparados.**

Embora o Estado receba o bem **sem dívidas**, os credores do antigo proprietário **não perdem seus direitos**.

Eles deixam de ter direito **sobre o imóvel**, mas passam a ter direito **sobre a indenização** paga ao proprietário.

Isso se chama **sub-rogação**:

➡ o direito “sai” do bem e “entra” no valor da indenização.

✓ Exemplo:

O dono do imóvel tinha uma **hipoteca** no banco como garantia de um empréstimo. O Estado desapropria e paga R\$ 300.000 de indenização.

- O imóvel → vai para o Estado **limpo**.
- O banco → deixa de ter direito sobre o imóvel.
- O banco → passa a ter direito sobre a **indenização** do ex-proprietário.

➡ Assim, **ninguém sai prejudicado**:

- Estado recebe o bem sem problemas;
- Credores recebem do valor da indenização.

OBJETO DA DESAPROPRIAÇÃO

Poderá recair sobre:

- bens móveis ou imóveis;
- corpóreos ou incorpóreos;
- públicos ou privados;
- Do espaço aéreo ou do subsolo;
- Direitos de crédito;
- Ações de cotas de sociedades de pessoas jurídicas;
- De direitos reais, como no caso de enfiteuse;

Vedações ao poder de desapropriar:

- Direitos da personalidade (honra, intimidade, liberdade etc).
- Moeda corrente
- Pessoas físicas ou jurídicas;
- **Margens dos rios navegáveis: são domínio público, insuscetíveis de expropriação e, por isso mesmo, excluídas de indenização. São bens imóveis designados como terrenos reservados. (SUMULA 479 -STF)**

Desapropriação de bens públicos no Decreto Lei 3365 de 41.

- Admite-se a desapropriação desde que respeitada a hierarquia federativa - do ente mais abrangente para o menos abrangente; depende de lei. União pode desapropriar de Estados. Estados podem desapropriar de Municípios.
- Bens de Empresas Públicas e Sociedades de Economia Mista - Admite-se a desapropriação por quaisquer entes da Federação.
 - Somente para 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, mediante prévia autorização por decreto do Presidente da República.

PRESSUPOSTOS DA DESAPROPRIAÇÃO

CF88. Art.5, 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.

➔ **O interesse público e o interesse social são definidos pela lei, mas suas hipóteses não são exaustivas, pois são conceitos jurídicos indeterminados e abertos a interpretação conforme o caso concreto.**

1. **INTERESSE PÚBLICO:** manifestado por meio da necessidade ou utilidade pública,

- **UTILIDADE PÚBLICA:** É a necessidade de o ente público utilizar o bem diretamente, seja para uma obra pública ou para prestação de um serviço.
 - Regulado pelo DL3365/41 - Art. 5º Consideram-se casos de utilidade pública:
 - a) a segurança nacional
 - b) a defesa do Estado;
 - c) o socorro público em caso de calamidade;
 - d) a salubridade pública;
 - e) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;
 - f) o aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, das águas e da energia hidráulica;
 - g) a assistência pública, as obras de higiene e decoração, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;
 - h) a exploração ou a conservação dos serviços públicos;
 - i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;
 - j) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;
 - k) a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a mantê-los e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;
 - l) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens moveis de valor histórico ou artístico;
 - m) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;
 - n) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;
 - o) a reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;
 - p) os demais casos previstos por leis especiais.
- **NECESSIDADE PÚBLICA:** são as mesmas hipóteses da utilidade pública acrescida da urgência na solução do problema.

2. **INTERESSE SOCIAL:** é para a garantia da função social da propriedade, com o escopo de reduzir desigualdades sociais e conferir uma destinação social ao bem expropriado, mesmo que ele não seja utilizado diretamente pelo ente estatal.

- Para realização de Reforma Agrária
- Regulamentado pela lei 4132/62.
 - Art. 2º Considera-se de interesse social:
 - I - o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico;
 - II - a instalação ou a intensificação das culturas nas áreas em cuja exploração não se obedeça a plano de zoneamento agrícola, VETADO;
 - III - o estabelecimento e a manutenção de colônias ou cooperativas de povoamento e trabalho agrícola;
 - IV - a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 (dez) famílias;
 - V - a construção de casa populares;
 - VI - as terras e águas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, notadamente de saneamento, portos, transporte, eletrificação armazenamento de água e irrigação, no caso em que não sejam ditas áreas socialmente aproveitadas;
 - VII - a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e de reservas florestais.
 - VIII - a utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características, sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas.
 - IX - a destinação de áreas às comunidades indígenas que não se encontravam em área de ocupação tradicional em 5 de outubro de 1988, desde que necessárias à reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições.

Indenização Prévia e Justa

CF88. Art.5, 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.**

A regra geral da desapropriação é:

- o Estado **só pode tirar o bem do proprietário**
- **pagando antes** (prévia),
- um valor **justo**,
- **em dinheiro.**

MAS existem **exceções**, e essas exceções **já estão previstas na própria Constituição**.

Ou seja:

→ A Constituição permite que, em alguns tipos de desapropriação, a indenização **não seja em dinheiro, não seja prévia** ou **nem exista**.

✓ Quais são os casos “ressalvados na Constituição”?

✓ 1. Desapropriação para reforma agrária

(Art. 184 da CF)

- Indenização **não é em dinheiro**.
- É paga em **Títulos da Dívida Agrária (TDA)**, com prazo de até 20 anos.

→ **Exceção à regra do dinheiro e da prévia.**

✓ 2. Desapropriação urbana sancionatória

(Art. 182, §4º da CF)

Se o imóvel urbano não cumpre função social, o Estado pode:

- aplicar IPTU progressivo
- depois desapropriar
- **pagando com títulos da dívida pública**, resgatáveis em até 10 anos

→ **Exceção à regra do dinheiro e da prévia.**

✓ 3. Desapropriação-confisco

(Art. 243 da CF)

Se a propriedade for usada para:

- cultivo de plantas psicotrópicas (drogas), ou
- exploração de trabalho escravo,

→ **A desapropriação é sem qualquer indenização.**

Exceção total à regra.

FORMAS DE DESAPROPRIAÇÃO ESPECIAL NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

1. Desapropriação Comum

A **desapropriação comum** é o tipo de desapropriação prevista no **art. 5º, XXIV, da Constituição Federal**, usada quando há:

- **Necessidade pública,**
- **Utilidade pública,** ou
- **Interesse social.**

É o modelo **geral**, diferente das desapropriações especiais (urbana, rural ou confisco).

★ 2. Requisitos constitucionais da desapropriação comum

A Constituição exige três elementos:

✓ 1. Indenização prévia

O pagamento precisa ser feito **antes** da perda da propriedade.

✓ 2. Indenização justa

Corresponde ao **valor real de mercado** do bem, incluindo perdas econômicas sofridas pelo proprietário.

✓ 3. Indenização em dinheiro

Não podem ser usados títulos ou créditos (como ocorre nas desapropriações especiais).

✦ Estes três requisitos estão no art. 5º, XXIV (CF/88).

★ 3. Por que existe indenização?

A indenização não é uma “recompensa”, mas um **dever de isonomia**:

Se o Estado tira um bem de alguém **para beneficiar toda a sociedade**, é justo que a sociedade (representada pelo Estado) **pague pelo prejuízo** do particular.

★ 4. O que deve estar incluído na indenização? (Base nos trechos e notas)

A jurisprudência e a doutrina afirmam que a indenização **justa** deve:

1. Considerar o **valor de mercado** do imóvel.
2. Incluir **danos emergentes** (perdas materiais comprovadas).
3. Incluir **juros compensatórios** (pela perda antecipada do bem).
4. Incluir **juros moratórios** (se houver atraso no pagamento).
5. Incluir **custas, honorários advocatícios, correção monetária e laudo atualizado**.
6. Incluir **acessões e benfeitorias úteis ou necessárias** feitas antes do decreto expropriatório.

★ 5. O que NÃO entra na indenização? (Conforme jurisprudência mencionada)

A jurisprudência citada (STJ e STF) diz que:

- Benfeitorias feitas **APÓS** o decreto expropriatório **não são indenizadas**.
- Melhorias que aumentam o valor **depois** da ciência da desapropriação não podem ser usadas para elevar a indenização.
- Cobertura vegetal (mata nativa) **não recebe indenização separada**, a não ser que exista **prova de exploração econômica** (STJ)

O STJ decidiu que:

Se o proprietário **não comprovar exploração econômica** da vegetação, **não há indenização separada** pela cobertura vegetal.

Exemplo:

- Se há uma plantação comercial → indeniza.
- Se é apenas mata nativa sem uso econômico → **não indeniza separadamente**.

Diferença entre área registrada e área real

O STJ e o STF entendem que:

Em caso de divergência entre a área medida e a área registrada, **a indenização considera a área do registro**, não a real.

Motivo:

Evitar que o proprietário se beneficie de erro de medição.

✂ Decisão do STF: laudo e produtividade

O STF afirmou:

- A indenização deve considerar a **desvalorização da propriedade** e o **laudo técnico**.
- Essas questões são **fáticas**, e não jurídicas, então não cabem ser revistas em recurso

extraordinário.

- O STF reforça que indenização justa é aquela que evita **enriquecimento sem causa** do proprietário.

★ Responsabilidade civil cumulada à indenização

Se, durante a desapropriação, o proprietário sofrer **danos adicionais** causados pelo Estado, ele pode pedir:

- **indenização da desapropriação** +
- **indenização por danos extraordinários** (responsabilidade civil).

✳️ Ambas podem ser cobradas **no mesmo processo**.

★ O Estado não pode descontar impostos ou multas automaticamente

- Mesmo que o proprietário tenha **dívidas com o Estado**, como IPTU, ISS, multas etc.
→ o Estado **não pode descontar esses valores da indenização**, **salvo se já estiverem inscritas em dívida ativa, ajuizadas ou expressamente previstas em lei.**

Isso reforça que a indenização deve ser **justa**, sem manobras que prejudiquem o proprietário.

2. 🏠 Desapropriação Urbana (estatuto da cidade)

Art 182. CF/88 - 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. [\(Regulamento\)](#)
[\(Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016\)](#)

A propriedade urbana deve atender às exigências do Plano Diretor da Cidade, para alcançar a função social.

Plano Diretor

- Instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.
- Aprovado por Lei Municipal
- Obrigatório para:
 - todas as cidades com mais de 20 mil habitantes;
 - nas cidades integrantes de regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas;
 - nas áreas de interesse turístico e
 - nos municípios de área de influência de empreendimentos ou atividades de impacto ambiental regional ou nacional.
 - As cidades incluídas no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações ou processos geológicos ou hidrológicos

correlatos.

- Em caso de descumprimento: Restrições instituídas pelo município.
 - Sucessivas e gradativas.

CF88- Art. 182, § 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;

A notificação deverá ser averbada no Cartório de Imóveis e realizada por funcionário do Município ao proprietário do imóvel, ou à pessoa jurídica ou por edital se frustradas as tentativas.

O proprietário é quem realiza o parcelamento, a edificação compulsória. Deve apresentar o projeto para aprovação do município em 01 ano, e 02 anos para começar as obras.

Em caso de transmissão do imóvel, inter vivos ou causa mortis, o novo proprietário se sub-roga em todas as obrigações do ato administrativo.

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

Sendo insuficiente a medida anterior, mediante majoração da alíquota pelo prazo de 05 anos consecutivos. É tributo de extrafiscal, vedada a concessão de anistia ou isenções para tal.

Alíquota progressiva limitada a 15%. (§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.)

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.**

Caso a medida anterior não seja cumprida.

Após a incorporação ao patrimônio público, o Município deverá proceder ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 anos.



Desapropriação Rural (estatuto da terra)

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;
- 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.

A desapropriação rural é prevista nos **arts. 184 a 186 da Constituição Federal** e regulamentada pelo:

- **Estatuto da Terra (Lei 4.504/64)**
- **Lei Complementar 76/93**

Ela serve **exclusivamente para fins de reforma agrária.**

→ **Finalidade obrigatória:** redistribuir terras que **não cumprem a função social**, promovendo justiça social e aumentando a produtividade rural.

O fundamento constitucional: a função social da propriedade rural

A Constituição determina que **toda propriedade rural deve cumprir sua função social**, descrita no **art. 186 da CF**:

A função social é cumprida quando o imóvel atende simultaneamente a quatro requisitos:

- I — **Aproveitamento racional e adequado** (uso produtivo da terra)
- II — **Utilização adequada dos recursos naturais e preservação do meio ambiente**
- III — **Observância das normas trabalhistas**
- IV — **Exploração que favoreça o bem-estar de proprietários e trabalhadores**

✳ **Regra importante:**

Se faltar **QUALQUER UM** desses quatro requisitos, o imóvel **não cumpre** sua função social.

O que acontece se a função social NÃO é cumprida?

→ A União pode **desapropriar o imóvel rural** para reforma agrária.

A indenização será paga:

- **em Títulos da Dívida Agrária (TDA)**
- **com cláusula de preservação do valor real**
- **resgatáveis em até 20 anos**

✳ Isso é uma **exceção** à regra geral do art. 5º, XXIV da CF, que exige indenização **prévia, justa e em dinheiro**.

4. Benfeitorias precisam ser indenizadas em dinheiro

Mesmo que a propriedade seja desapropriada por descumprir a função social, **as benfeitorias úteis e necessárias** devem ser indenizadas **em dinheiro**.

Exemplo de benfeitorias:

- cercas, currais
- galpões
- máquinas acopladas ao solo
- estruturas produtivas permanentes

Finalidade vinculada: o imóvel só pode ser usado para reforma agrária

Depois de desapropriado:

- A União **não pode dar outra destinação** ao imóvel.
- É obrigatório que ele seja usado **para assentamento de trabalhadores rurais**.

✦ O Estatuto da Terra esclarece que:

- a reforma agrária visa estabelecer relações justas no meio rural,
- promover o bem-estar do trabalhador,
- reduzir desigualdades,
- combater minifúndios e latifúndios improdutivos.

Procedimento judicial especial (LC 76/93)

A Lei Complementar 76/93 cria um **processo judicial próprio**, mais rápido, destinado **somente** à desapropriação rural para reforma agrária.

Características:

- rito especial e mais célere
- imissão prévia na posse
- limitações de defesa

O orçamento limita a quantidade de desapropriações

A Constituição determina:

- O governo federal deve definir **anualmente** o volume de Títulos da Dívida Agrária a serem emitidos.
- O orçamento fixa **quanto poderá ser gasto** com desapropriações para reforma agrária.
- Após desapropriado, o imóvel muda de titularidade **livre de impostos federais, estaduais e municipais**.

⊘ **Atenção: imóveis que NÃO podem ser desapropriados para reforma agrária**

Conforme o art. **185 da Constituição**:

✗ **Não podem ser desapropriados:**

1. **Pequena propriedade rural**
2. **Média propriedade rural**
3. **Propriedade Produtiva**

➡ Desde que **o proprietário não tenha outra**, salvo se for produtiva.

✳ Mesmo se a pequena ou média propriedade **descumprir a função social**, ela **não pode** ser desapropriada para reforma agrária.

É uma **proteção constitucional** ao pequeno e médio produtor.

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;

II - a propriedade produtiva.

Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

Desapropriação Confisco

CF88 - 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. [\(Redação dada pela Emenda Constitucional nº 81, de 2014\)](#).

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. [\(Redação dada pela Emenda Constitucional nº 81, de 2014\)](#).

A desapropriação confisco é um tipo **especial de desapropriação** em que:

- **não há pagamento de indenização** ao proprietário;
- o bem é perdido **em favor do Estado**;
- há punição pela **utilização ilícita da propriedade**.

➡ É, portanto, uma **sanção constitucional**.

● Em quais casos ocorre?

A Constituição permite o confisco nos seguintes casos:

✓ 1. Propriedades usadas para cultivo ilegal de plantas psicotrópicas

(Ex.: maconha, coca, papoula).

O cultivo deve ser **ilícito**, sem autorização do Ministério da Saúde.

✓ 2. Propriedades usadas para exploração de trabalho escravo

Quando o imóvel é utilizado para práticas que negam a dignidade humana e violam direitos fundamentais.

● Características principais

✓ Não há indenização

O proprietário **não recebe nada**, porque o ato é uma **sanção**, não uma forma neutra de aquisição estatal.

✓ É expropriação-sanção

- **não é indenizável**;
- é considerada uma **retirada compulsória da propriedade**, sem compensação.

● Destinação obrigatória do bem confiscado

O art. 243 da CF determina que o bem seja destinado a:

👉 **Reforma agrária, se for imóvel rural;**

👉 **Habitação popular, se for imóvel urbano;**

👉 **Programas sociais do Poder Público, sempre com finalidade pública.**

- o Estado **não pode vender o bem para terceiros**;
- não pode usar o bem livremente;
- a destinação é **vinculada** ao que diz a Constituição.

✳ Trata-se de uma diferença marcante entre **expropriação-confisco** e **desapropriação comum**.

● Bens móveis também podem ser confiscados

- não apenas imóveis podem ser confiscados;
- bens móveis usados no tráfico podem ser expropriados (ex.: veículos, equipamentos, máquinas).

● Alteração constitucional de 2014 (EC 81/2014)

A Emenda Constitucional 81/2014:

- ampliou o confisco para incluir propriedades onde houver **trabalho escravo**;
- tornou clara a **destinação social obrigatória** do imóvel confiscado.

● O STF e a interpretação do art. 243 da CF

O STF analisou profundamente a constitucionalidade do confisco, inclusive:

✓ O STF afirmou que o proprietário só pode perder o imóvel se tiver culpa.

Ou seja:

- se o proprietário **não tinha conhecimento** da atividade ilícita
- e **não podia evitar o fato**,
→ **não perde o imóvel**.
- ✦ Esse ponto é essencial.

O STF não admite confisco se:

- o proprietário agiu com diligência, ou
- foi vítima de invasão criminosa, ou
- a plantação foi feita sem seu conhecimento.

Trechos importantes do STF

- A expropriação do art. 243 **não é automática**.
- Deve ser provado que o proprietário **não atuou com vigilância**.
- Se terceiros plantaram drogas sem que o dono soubesse → **não há confisco**.

● Procedimento judicial especial

A Constituição não detalha o procedimento, mas ele é regulamentado pela Lei 8.257/91.

O processo funciona assim:

1. **Ação proposta pela União Federal — única competente.**
2. O juiz cita o proprietário e nomeia perito.
3. Proprietário apresenta defesa e pode indicar assistentes técnicos.
4. O juiz julga rapidamente (prazos curtos) - celeridade
5. Sendo procedente, o imóvel é **incorporado ao patrimônio da União**.
6. A União deve dar ao bem a destinação social **em até 120 dias**, prorrogáveis em casos excepcionais.

● Observação importante sobre a destinação

- Se a União **não puder** dar a destinação correta em 120 dias,
→ o bem fica **reservado** até que surjam condições para a aplicação constitucional.

Mas ele **não volta ao proprietário**, porque é perda definitiva.

Procedimento da Desapropriação

É um procedimento administrativo definido em lei garantido ao particular o contraditório e ampla defesa. Não sendo possível na via administrativa, a lei determina que seja realizado na via judicial.

A desapropriação deve ocorrer conforme **procedimento previsto em lei**, garantindo:

- contraditório,

- ampla defesa,
- justa indenização,
- e possibilidade de controle judicial.

➡ **O procedimento começa com a declaração de utilidade pública / necessidade pública / interesse social**

e segue para a etapa de execução, que pode ser administrativa ou judicial.

★ **Competência para desapropriar: três dimensões**

1 **Competência legislativa**

2 **Competência declaratória**

3 **Competência executória**

● **Competência legislativa (quem faz as leis sobre desapropriação?)**

✳ **É exclusiva da União** (art. 22, II, CF).

→ Só a União pode editar leis que tratam do **procedimento de desapropriação**.

✓ Exemplo: Decreto-Lei 3.365/1941 (norma geral de desapropriação).

Estados e municípios, em regra, **não podem legislar** sobre desapropriação, mas **podem desapropriar**.

Mas, a **lei complementar** poderá autorizar os estados a legislar sobre questões específicas. (Art. 22, parágrafo único CF88)

● **Competência declaratória**

? **Quem declara a necessidade/ utilidade pública / interesse social?**

Essa é a competência para **emitir o ato inicial**, que declara:

- utilidade pública,
- necessidade pública, ou
- interesse social.

Quem pode declarar?

➡ **União, Estados, Municípios e DF**

✓ Todos têm competência declaratória — **com limite territorial**.

Exemplo:

Um município **não pode** declarar interesse público sobre bem situado em outro município.

◆ Exceções importantes

🔥 Important

Nas desapropriações comuns

✓ DNIT (autarquia federal)

O DNIT, por expressa autorização legal, pode declarar utilidade pública **mesmo sem ser ente político**, para fins de implantação do Sistema Federal de Viação.

Base: art. 82, IX, Lei 10.233/2001.

✓ ANEEL (autarquia especial federal – energia elétrica)

Pode declarar utilidade pública para desapropriações necessárias à instalação de linhas e sistemas elétricos (Lei 9.074/95).

➡ Essas são exceções porque, em regra, apenas **entes federativos** podem declarar utilidade pública.

nas desapropriações especiais

a) Desapropriação Especial Urbana

Base: art. 182, §4º, CF.

➡ Somente o **Município** pode declarar. E os que possuem **plano diretor**.

b) Desapropriação Especial Rural (Reforma Agrária)

Base: art. 184, CF.

➡ Competência declaratória é **exclusiva da União**.

c) Desapropriação-Confisco

Base: art. 243, CF.

➡ Também é competência **exclusiva da União**.

● Competência executória (quem pode efetivar a desapropriação?)

Regra geral:

➡ **Quem declara a utilidade pública pode executar a desapropriação.**

Exemplo:

- Se o Município declara utilidade pública, ele também pode executar a desapropriação.

✳ A declaração **autoriza** a execução, mas **não obriga**.

O ente pode declarar utilidade e **escolher não desapropriar**.

◆ Delegação da execução

A execução **pode ser delegada** para:

- entidades da Administração Indireta,
- concessionárias de serviços públicos,
- consórcios públicos,
- empresas públicas e sociedades de economia mista,
- inclusive particulares contratados em regime de obra integrada ou semi-integrada.

Base:

- Lei 11.107/05 (consórcios)
- Nova Lei de Licitações (Lei 14.133/2021)
- Decreto-Lei 3.365/1941, art. 3º (com redações atuais)

🔍 Question

✔ O que podem fazer os delegados?

Os delegados podem:

- promover a ação de desapropriação,
- pagar a indenização,
- executar a obra pública.

✖ **Eles NÃO podem declarar utilidade pública.**

Isso continua sendo atribuição **do ente federativo**.

● Exemplos

✓ Se a União declara interesse social para reforma agrária

→ Quem executa é o **INCRA** (autarquia federal), por delegação.

✓ Se o Município declara utilidade pública para construir uma avenida

→ Ele pode contratar uma construtora, que assumirá:

- pagamento da indenização,
- riscos da obra,
- execução da desapropriação.

(com limites impostos pela Lei 14.133/2021).

● Regras da nova Lei de Licitações (Lei 14.133/21)

O **art. 46, §4º**, que diz que nos regimes integrados:

- o particular pode ser responsável pelo **pagamento das indenizações** do processo de desapropriação;
- o edital deve prever:
 - fases do procedimento,
 - orçamento estimado,
 - alocação de riscos,
 - responsabilidade pelo pagamento.

✓ Isso não é inconstitucional, porque o proprietário não perde nada — ele recebe a indenização normalmente.

Quem paga pode ser:

- o Estado,
- o contratado,
- ambos (dependendo do contrato).

★ 5. Síntese final para provas

Competência	Quem exerce	Base
Legislar	União	Art. 22, II, CF
Declarar	União, Estados, Municípios e DF (com limites territoriais)	Regras gerais + exceções (DNIT, ANEEL)
Executar	O ente que declarou e delegatários autorizados	DL 3.365/41 + Lei 14.133/21

☀️ QUADRO COMPARATIVO — DESAPROPRIAÇÃO

◆ 1) FASE DECLARATÓRIA

Aspecto	Explicação clara e objetiva
O que é	Ato pelo qual o Estado declara que determinado bem é de utilidade pública , necessidade pública ou interesse social , preparando o caminho para a desapropriação.
Natureza jurídica	Ato administrativo declaratório e discricionário , quanto ao mérito (conveniência e oportunidade).
Efeito jurídico principal	Não transfere a propriedade . O bem continua sendo do particular, apenas passa a ficar sujeito à força expropriatória do Estado.
Formas de declaração	a) Decreto (regra geral – DL 3.365/41) b) Lei (quando o Legislativo aponta o objeto, mas a execução é sempre do Executivo).
Requisitos do decreto	Identificação do bem + benfeitorias + recursos orçamentários + motivo da desapropriação + sujeito passivo.
Efeitos adicionais	Permite ingresso no bem para avaliações; “congela” o estado do imóvel; fixa marco para indenização.
Indenização	Benfeitorias necessárias e úteis autorizadas → indenizáveis. Benfeitorias voluptuárias ou não autorizadas após a declaração → não indenizáveis .
Prazo de caducidade	Necessidade/utilidade pública: 5 anos . Interesse social (urbano e rural): 2 anos .

◆ 2) FASE EXECUTÓRIA

Aspecto	Explicação clara e objetiva
O que é	Etapa em que o Estado realiza efetivamente a desapropriação: paga a indenização e toma posse/domínio do bem.
Objetivo imediato	Concretizar a transferência do bem para o Poder Público.
Condições	Depende do pagamento prévio e justo ao proprietário, salvo casos constitucionais de desapropriação excepcional.
Meios de execução	1. Administrativa (com acordo) 2. Judicial (sem acordo) 3. Mediação/Arbitragem (Lei 13.867/19).
Efeito final	Imissão na posse + posterior registro do título.

◆ 3) EXECUÇÃO JUDICIAL vs ADMINISTRATIVA

✓ Execução Administrativa (com acordo)

Elemento	Características
Quando ocorre	Quando o proprietário aceita o valor ofertado pelo Estado.
Jurisdição	Não passa pelo Judiciário.
Procedimento	Notificação → concordância → pagamento direto → registro da transferência.
Homologação judicial	Não precisa.
Vantagem	Mais rápido e menos custoso.
Indenização	Pagamento imediato do valor acordado.

✓ Execução Judicial (sem acordo)

Elemento	Características
Quando ocorre	Proprietário rejeita a oferta ou silencia por 15 dias (rejeição tácita).
Procedimento	Estado ajuíza Ação de Desapropriação .
Imissão provisória na posse	Concedida pelo juiz mediante depósito prévio do valor ofertado .
Fixação do valor final	Determinada por sentença (com perícia, avaliação etc.).
Pagamento	Geralmente via precatório/RPV (exceto hipóteses constitucionais especiais).
Natureza da decisão	Jurisdicional.
Vantagem para o Estado	Pode entrar no bem mesmo sem acordo, desde que deposite o valor.