

05. PERDA DA PROPRIEDADE

Da Perda da Propriedade

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

I - por alienação; (com registro no RI)

II - pela renúncia; (com registro no RI)

III - por abandono;

IV - por perecimento da coisa;

V - por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

§ 1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

§ 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.



Modos de Perda da Propriedade

Perda pela alienação

Alienação é a transferência da propriedade para outra pessoa.

👉 O antigo proprietário deixa de ser dono.

👉 Outra pessoa passa a ser proprietária.

É feita por **negócio jurídico** (contrato).



Tipos de alienação

◆ Quanto à vantagem econômica

1 A título oneroso

Há pagamento.

✦ Exemplo:

- Compra e venda.

2 A título gratuito

Não há pagamento.

✦ Exemplo:

- Doação.

◆ Quanto à vontade

1 Voluntária

O proprietário quer transferir.

✦ Exemplo:

- Dação em pagamento.

2 Compulsória

Ocorre independentemente da vontade.

✦ Exemplo:

- Arrematação em leilão judicial.

3 Por ato potestativo

Decorre do exercício de um direito de outra pessoa.

✦ Exemplo:

- Direito de retrovenda (art. 505 CC), quando o vendedor exerce o direito de recomprar o imóvel.

Aqui, a perda independe da vontade atual do proprietário.

🏠 Imóvel: regra importante

Nos bens imóveis:

👉 A perda da propriedade só se concretiza com o **registro do título no cartório de imóveis**.

(Art. 1.275, parágrafo único, CC)

Ou seja:

 Contrato assinado → não basta.

 Registro → é o que efetivamente transfere.

Perda pela RENÚNCIA

A **renúncia** é ato **unilateral e expresso**.

👉 O proprietário declara claramente que abre mão da coisa.

É uma manifestação formal de vontade.

Se for imóvel:

✓ Precisa de **registro no Cartório de Imóveis**
(art. 1.275, parágrafo único, CC)

✓ Se o imóvel valer mais de 30 salários mínimos → exige **escritura pública** (art. 108 CC)

Renúncia à herança

Também deve ser:

✓ Por escritura pública

ou

✓ Por termo nos autos do processo

(art. 1.806 CC)

Perda pelo ABANDONO

O **abandono** também é ato unilateral, mas **não é expresso**.

👉 O proprietário simplesmente deixa a coisa, com intenção de não mais tê-la.

Diferença principal

Renúncia	Abandono
Expressa	Tácita
Formal	Decorre do comportamento

Renúncia	Abandono
Exige declaração	Exige intenção

Requisitos do abandono

Para existir abandono são necessários **dois elementos**:

- 1 Derrelição da coisa** → deixar a coisa
- 2 Animus de abandonar** → intenção de não mais ser dono

- O abandono **não se presume**
- Simples negligência não basta

Exemplo

Proprietário deixa imóvel deteriorar, não paga impostos, e demonstra que não quer mais mantê-lo.

Se ficar comprovado o animus de abandonar → pode ocorrer perda da propriedade.

Efeitos do abandono de imóvel em zona urbana

Se o proprietário **abandona** o imóvel:

👉 qualquer pessoa pode se apossar dele.

Mas existe regra especial quando o imóvel está em **zona urbana**.

Arrecadação pelo Município ou DF (art. 1.276 CC)

Se o imóvel urbano abandonado:

- estiver na respectiva circunscrição, e **não estiver na posse de outra pessoa**,
👉 o Município ou o Distrito Federal pode arrecadá-lo como **coisa vaga**.

Prazo importante: 3 anos

Após a arrecadação:

- O imóvel permanece como **coisa de ninguém** por **3 anos**.
- Durante esse período, o antigo proprietário pode se arrepender.

👉 Ele ainda pode reivindicar o imóvel.

Somente após os 3 anos é que:

✓ extingue-se definitivamente o direito de propriedade.

Presunção absoluta de abandono (art. 1.276, § 2º)

A lei presume abandono quando:

- 1 cessam os atos de posse
- 2 o proprietário deixa de pagar os tributos (ônus fiscais)

▲ Isso gera **presunção absoluta** de intenção de abandonar.

Mas há garantias importantes

Enunciado 242 (III Jornada)

A aplicação do art. 1.276 exige:

- ✓ devido processo legal
- ✓ direito de defesa
- ✓ possibilidade de provar que não houve abandono

Ou seja:

Não pode haver perda automática sem processo.

Enunciado 243

A presunção não pode violar a Constituição

(especialmente proibição de confisco – art. 150, IV, CF).

Enunciado 316

Se houver ação judicial reconhecendo abandono:

- 👉 isso impede ação reivindicatória posterior do antigo proprietário.

Posse impeditiva da arrecadação (art. 1.276 CC)

Para que o Município arrecade imóvel urbano como **coisa vaga**, ele:

- não pode estar **na posse de alguém**.

Mas atenção:

👉 Não basta qualquer posse.

A posse deve ser **efetiva e qualificada pela função social**.

Isso significa:

✓ deve haver atos reais de posse (uso, conservação, destinação útil)

✓ não pode ser posse meramente formal ou fictícia

Se alguém estiver exercendo posse socialmente relevante,

✗ o imóvel não pode ser arrecadado.

🔥 Perda pelo perecimento da coisa

Acontece quando a coisa **deixa de existir**.

👉 Se o objeto desaparece, o direito de propriedade também desaparece.

Baseia-se na ideia:

Se o objeto perece, perece o direito.

(art. 1.275, IV, CC)

📌 Exemplos

- Incêndio destrói um prédio
- Enchente faz o terreno desaparecer
- Deslizamento de terra elimina o imóvel
- Explosão destrói totalmente uma construção

Nesse caso:

✓ O proprietário perde a propriedade

✓ Porque não há mais objeto sobre o qual exercer o direito

O perecimento pode ser:

◆ Involuntário (mais comum)

Decorre de fenômenos naturais:

- incêndio acidental
- terremoto
- raio
- catástrofes naturais

◆ Voluntário

Pode decorrer de ato humano:

- demolição total
- destruição intencional

DESAPROPRIAÇÃO

Perda da propriedade por desapropriação

A **desapropriação** é quando o **Estado tira um bem de alguém contra a sua vontade**, mas precisa pagar uma **indenização justa e prévia**.

 É uma forma **involuntária** de perder a propriedade.

Ela está prevista no:

- **Código Civil** (art. 1.275, V e art. 1.228)
- **Constituição Federal** (art. 5º, XXIV)

A Constituição garante o direito de propriedade, **mas permite que o Estado retire o bem**, desde que:

- Seja por **necessidade pública**
- Ou **utilidade pública**
- Ou **interesse social**
- E haja **indenização prévia e justa em dinheiro** (salvo exceções previstas na própria Constituição)

Fundamento jurídico

A desapropriação é:

- Um instituto de **Direito Público**
- Baseado no **Direito Constitucional**

- Regulado pelo **Direito Administrativo**
- Mas que afeta o **Direito Civil**, pois causa a perda da propriedade

Ou seja: é o poder do Estado interferindo na propriedade privada em nome do interesse coletivo.

Quando pode acontecer?

1 Necessidade ou utilidade pública

Exemplo:

- O governo precisa construir uma **escola pública**
- Ou uma **rodovia**
- Ou um **hospital**

Se o terreno for particular, o Estado pode desapropriar.

✦ Exemplo prático:

João tem um terreno onde será construída uma nova avenida.

O município desapropria o terreno e paga indenização antes de tomar posse.

2 Interesse social

Aqui o objetivo é melhorar a sociedade como um todo.

Exemplo:

- Reforma agrária
- Regularização fundiária
- Projetos de moradia popular

✦ Exemplo:

Uma grande área improdutiva pode ser desapropriada para fins de reforma agrária.

3 Requisição em caso de perigo público iminente

Situação urgente.

✦ Exemplo:

Durante uma enchente, o governo usa temporariamente um prédio particular para abrigar desabrigados.

4 Nova hipótese criada pelo Código Civil (§ 4º do art. 1.228)

Essa é uma inovação importante e tem caráter social.

Ocorre quando:

- Uma **grande área**
- Está na posse de **muitas pessoas**
- Por **mais de 5 anos**
- De **boa-fé**
- E essas pessoas fizeram **obras ou serviços de interesse social e econômico**

Nessa situação:

- O juiz pode determinar a desapropriação
- O proprietário recebe indenização justa

✦ Exemplo:

Uma área abandonada é ocupada há mais de 5 anos por várias famílias que construíram casas, abriram ruas e organizaram o local.

O juiz pode reconhecer o interesse social e determinar indenização ao dono.

Essa regra foi criada para dar mais peso à **função social da propriedade**.

Ideia central

A propriedade é um direito fundamental.

Mas **não é absoluta**.

Se houver interesse coletivo relevante, o Estado pode retirar o bem, desde que:

- ✓ Seja por motivo legal
- ✓ Haja indenização justa
- ✓ Respeite o devido processo legal

✦ Diferenças entre desapropriação, confisco, compra e venda e servidão administrativa



1 Desapropriação

✓ O que é?

É quando o **Poder Público tira a propriedade de alguém**, por interesse coletivo, **pagando indenização justa e prévia**.

✦ Características:

- É **compulsória** (não depende da vontade do dono)
- Há **indenização**
- O bem passa a ser do Estado
- Baseia-se no **interesse social**

✦ Exemplo:

O governo precisa construir um hospital em um terreno particular. Desapropria o imóvel e paga indenização ao proprietário.

👉 Aqui há **transferência do domínio** para o Estado.

🚫 2 Confisco

✓ O que é?

É a perda do bem **sem indenização**.

No Brasil, **não é regra geral**, mas existe exceção prevista na Constituição.

Ocorre, por exemplo, quando há bens ligados ao tráfico de drogas (art. 243 da CF).

✦ Exemplo:

Uma fazenda usada para plantio ilegal de drogas pode ser confiscada, **sem pagamento ao proprietário**.

👉 Diferença principal:

- **Desapropriação = com indenização**
- **Confisco = sem indenização**

💛 3 Compra e venda

✓ O que é?

É um contrato **voluntário**, em que alguém vende e outro compra.

✦ Características:

- Depende da **vontade das partes**
- Há negociação
- É negócio jurídico de direito privado

✦ Exemplo:

Maria vende sua casa para Carlos por R\$ 500 mil.

👉 Diferença principal:

- Compra e venda = voluntária
- Desapropriação = obrigatória (forçada)

Servidão administrativa

✓ O que é?

O Poder Público **não tira a propriedade**, apenas impõe um uso público parcial sobre o imóvel.

O dono continua sendo proprietário.

📌 Exemplo:

A companhia elétrica instala postes e fios em parte do terreno de João.
João continua dono do terreno, mas deve permitir o uso daquela faixa.

👉 Pode haver indenização, se houver prejuízo.

👉 Diferença principal:

- Desapropriação = perde o imóvel
- Servidão administrativa = mantém o imóvel, mas suporta um uso público

Comparação resumida

Instituto	Perde o bem?	Há indenização?	É voluntário?
Desapropriação	Sim	Sim	Não
Confisco	Sim	Não	Não
Compra e venda	Sim	Sim (preço)	Sim
Servidão administrativa	Não	Às vezes	Não

Desapropriação é modo originário de aquisição

✓ O que significa "modo originário"?

Significa que o Estado adquire a propriedade **independentemente da vontade do antigo dono**.

Não é contrato.

Não é compra forçada.

É um ato de poder público.

📌 Por que é originário?

Porque:

- Não depende da vontade do proprietário
- Não é negócio jurídico
- O domínio surge para o Estado por força da lei

👉 O registro no cartório é apenas **declarativo** (formaliza algo que já ocorreu juridicamente).

✚ Desapropriação como modo originário de aquisição



1 O que significa dizer que é modo originário?

Dizer que a desapropriação é **forma originária de aquisição da propriedade** significa que:

👉 Ela **não depende do título do antigo proprietário**.

👉 O Estado não “recebe” o direito do antigo dono.

👉 Ele adquire um **novo direito**, criado pela própria desapropriação.

✚ Em outras palavras:

Basta:

- A **vontade do Poder Público**
- E o **pagamento (ou depósito) da indenização**

Para que surja a propriedade em favor do Estado.

Não é contrato.

Não é compra e venda forçada.

É um ato de autoridade pública.



2 Quando a propriedade se transfere? (Primeira posição)

O jurista **José Carlos de Moraes Salles** defende que:

✚ O momento consumativo da desapropriação é:

- Quando ocorre o **pagamento**
- Ou o **depósito judicial da indenização**

Ou seja:

✓ Pagou ou depositou → o Estado já é dono

✓ O registro no cartório é apenas formalidade útil

O registro serve para:

- Organizar o histórico do imóvel
- Encerrar oficialmente o direito do antigo proprietário

Mas **não é ele que cria a propriedade do Estado.**

Exemplo:

O juiz fixa indenização de R\$ 300 mil.
O Município deposita esse valor em juízo.

👉 Para essa corrente, **nesse momento o Município já se torna proprietário**, mesmo antes do registro no cartório.

Essa posição já foi adotada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

3 Segunda posição (entendimento diferente)

Alguns autores discordam.

♦ **José Cretella Júnior**

Afirma que a propriedade só se transfere:

👉 No momento do **registro da sentença** no Cartório de Registro de Imóveis.

Segundo ele:

- A sentença judicial é o título
- O registro é o ato que transfere o domínio

♦ **Pontes de Miranda**

Também entende que:

👉 O domínio só se perde com o registro.

Ou seja:

Mesmo na desapropriação,
é necessário registrar a sentença ou o acordo para que haja perda da propriedade.

A questão não é pacífica

Existem, portanto, **duas correntes principais**:

Corrente	Quando o Estado vira dono?
Moraes Salles	No pagamento ou depósito da indenização
Cretella Jr. e Pontes de Miranda	No registro da sentença no cartório

A discussão é técnica e gira em torno de uma pergunta:

👉 O registro cria a propriedade ou apenas formaliza algo que já ocorreu?

- Se for modo originário puro → o pagamento basta.
- **Se seguir a lógica tradicional do direito imobiliário → o registro é indispensável.**

📌 Pressupostos para a desapropriação

As regras gerais da desapropriação estão no **Decreto-Lei nº 3.365/1941**.

Para que a desapropriação aconteça, **não basta o interesse público**.
É preciso cumprir alguns requisitos formais.

1 Sujeitos ativos da desapropriação

Quem pode desapropriar?

São aqueles que têm **poder legal para tirar a propriedade**.

✓ **Podem desapropriar:**

- União
- Estados
- Municípios
- Distrito Federal
- Territórios

Também podem desapropriar:

- Concessionários de serviços públicos
- Entidades que exerçam funções delegadas de interesse geral
- Entidades do Sistema Nacional de Previdência
- Certos órgãos e autarquias autorizados por lei

⚠ Mas atenção

Quando não for ente federativo direto (União, Estado, Município etc.), é necessária **autorização expressa em lei ou contrato**.

Exemplos de entidades que podem desapropriar

Petrobras

Pode desapropriar áreas necessárias à exploração de petróleo (quando autorizada por lei).

Departamento de Estradas de Rodagem

Pode desapropriar terrenos para construção de rodovias.

Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste

Pode desapropriar imóveis para projetos de desenvolvimento regional.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

Pode desapropriar imóveis rurais para reforma agrária.

Quem exerce a competência?

- O **Poder Executivo** é quem normalmente conduz o processo.
- O **Poder Legislativo** pode autorizar.
- O **Poder Judiciário** só atua se houver discussão judicial (fase contenciosa).

2 O decreto de desapropriação

É obrigatório que exista um **decreto declarando a utilidade pública do bem**.

👉 Esse decreto é o ato formal que inicia o processo.

Prazo de validade do decreto

O poder público tem **5 anos** para iniciar o processo de desapropriação.

Se não fizer nada nesse prazo:

✓ A desapropriação caduca

✓ Só depois de 1 ano poderá declarar novamente o mesmo bem como de utilidade pública

📌 Exemplo:

O município declara um terreno como de utilidade pública em 2020.

Se até 2025 não iniciar o processo, a declaração perde efeito.

3 Entrada no imóvel após o decreto

Depois da publicação do decreto:

O poder público pode:

- ✓ Entrar no imóvel
- ✓ Fazer medições
- ✓ Realizar avaliação
- ✓ Fazer levantamentos técnicos

⚠ Mas atenção

Isso **não significa tomar posse ainda**.

É apenas para estudos técnicos.

4 Quando ocorre a imissão na posse?

A imissão na posse (entrada definitiva) só acontece:

✓ **Após pagamento da indenização**

OU

✓ **Após depósito judicial, se houver urgência**

Se houver urgência e depósito do valor, o juiz pode autorizar a posse antes do fim do processo.

Resumo

Para existir desapropriação válida, é preciso:

- 1 Sujeito ativo competente
- 2 Decreto declarando utilidade pública
- 3 Respeito ao prazo de 5 anos
- 4 Pagamento ou depósito da indenização
- 5 Mandado de imissão na posse (para uso efetivo do bem)

Quando a desapropriação é necessária?

A desapropriação acontece quando existem **problemas que só podem ser resolvidos com a transferência do bem do particular para o Poder Público**.

Ou seja:

👉 Não basta o Estado querer.

👉 É preciso que a solução do problema coletivo **exija que o bem passe para o domínio público**.

Exemplo simples:

Se for possível resolver a situação sem tirar a propriedade do particular, não há motivo para desapropriar.



1 Desapropriação por utilidade pública

✓ O que é?

Ocorre quando o uso do bem é **conveniente** à Administração Pública.

⚠️ Atenção:

Não precisa ser absolutamente indispensável.

Basta que seja útil para o interesse administrativo.

📌 Exemplo:

- Construção de escola
- Ampliação de hospital
- Abertura de avenida
- Construção de ponte

Aqui, o bem particular facilita a execução de uma obra ou serviço público.

👉 A finalidade é administrativa.



2 Desapropriação por interesse social

É diferente da utilidade pública.

Aqui, a desapropriação serve para **resolver problemas sociais da coletividade**.

Está regulada pela Lei nº 4.132/1962.

✓ Quando ocorre?

Quando a propriedade privada:

- Está gerando desigualdade
- Está sendo mal aproveitada
- Está impedindo melhor distribuição de riqueza
- Está prejudicando a coletividade

Segundo José Cretella Júnior, há interesse social quando a desapropriação busca:

- Melhorar condições de vida
- Reduzir desigualdades sociais
- Promover distribuição mais justa da propriedade
- Aumentar a produtividade em benefício da comunidade

Exemplos

Reforma agrária

Uma grande fazenda improdutiva pode ser desapropriada para:

- Assentamento de trabalhadores rurais
- Melhor aproveitamento da terra
- Cumprimento da função social da propriedade

Regularização fundiária

Uma área abandonada, ocupada por famílias há anos, pode ser destinada à regularização e moradia popular.

Diferença essencial

Utilidade Pública	Interesse Social
Foco administrativo	Foco social
Conveniência para obra ou serviço público	Solução de problemas sociais
Ex.: estrada, hospital	Ex.: reforma agrária, moradia popular

Ideia central para memorizar

- ✓ Utilidade pública → atende à Administração
- ✓ Interesse social → atende à coletividade socialmente vulnerável
- ✓ Em ambos os casos há indenização

Ambas se baseiam no mesmo princípio:

 A função social da propriedade prevalece sobre o interesse individual.

Objeto da desapropriação

O **objeto da desapropriação** é aquilo que pode ser retirado do particular (ou de outro ente público) para atender interesse coletivo.

Em regra:

👉 **Quase todos os bens e direitos patrimoniais podem ser desapropriados**, desde que atendam utilidade pública ou interesse social.

Inclusive:

- Espaço aéreo
- Subsolo

(Conforme o Decreto-Lei nº 3.365/1941)



1

Bens sujeitos à desapropriação

✓ Podem ser desapropriados:

- Terrenos
- Casas e prédios
- Fazendas
- Usinas
- Águas
- Estradas de ferro
- Navios
- Máquinas
- Medicamentos
- Gado
- Combustíveis
- Obras de arte
- Direitos autorais
- Patentes (privilégio de invenção)

✦ Exemplo:

O governo pode desapropriar:

- Uma fazenda para reforma agrária
- Um prédio para instalação de hospital

✗ Não podem ser desapropriados:

1 Direitos personalíssimos

(art. 11 do Código Civil)

São direitos ligados diretamente à pessoa.

Exemplo:

- Direito ao nome
- Direito à honra
- Direito à imagem

Eles são inseparáveis da pessoa.

Moeda corrente

O dinheiro não pode ser desapropriado porque ele é justamente o meio usado para pagar a indenização.

Área necessária e área valorizada

A lei permite que a desapropriação inclua:

- A área indispensável à obra
- Áreas vizinhas que se valorizem extraordinariamente por causa da obra

Mas isso deve estar expressamente previsto no decreto.

 Exemplo:

Se uma rodovia vai valorizar terrenos ao redor, o Poder Público pode incluí-los na desapropriação, se isso estiver declarado.

Regra especial do STF

A Súmula 157 do STF exige:

 Autorização prévia do Presidente da República para que Estados desapropriem empresa de energia elétrica.

2 Desapropriação de bens imóveis

É o caso mais comum.

Pode ocorrer:

- ✓ Sobre todo o imóvel
- ✓ Ou apenas parte dele

Mas atenção:

Se for prédio em condomínio edilício (ex.: prédio de apartamentos), a desapropriação da edificação atinge o prédio inteiro, e cada condômino recebe indenização proporcional à sua unidade.

**3**

Desapropriação de bens públicos

Não só bens particulares podem ser desapropriados.

Também é possível desapropriar bens de outros entes públicos.

✓ Regra hierárquica:

Sempre na ordem descendente:

- União pode desapropriar bens de Estados e Municípios
- Estados podem desapropriar bens de Municípios

✗ O contrário não pode (regra geral).

Sempre exige autorização legal.



Restrição especial

Estados e Municípios não podem desapropriar ações ou cotas de empresas fiscalizadas pelo Governo Federal, salvo com autorização do Presidente da República.

**4**

Desapropriação para instituição de servidão

Muito comum hoje em dia.

Ocorre quando o Estado:

- Não precisa do imóvel inteiro
- Mas precisa usar parte dele

Exemplo:

- Instalação de postes de energia
- Passagem de linhas de transmissão
- Instalação de oleodutos

Nesses casos:

- ✓ O proprietário continua sendo dono
- ✓ Mas sofre limitações
- ✓ Pode haver indenização se houver prejuízo

Isso é chamado de:

👉 Desapropriação parcial para instituição de servidão administrativa.

Aqui, o Estado não adquire todos os direitos sobre o imóvel — apenas alguns.

Resumo

Tipo de bem	Pode ser desapropriado?
Imóveis	Sim
Bens móveis	Sim
Direitos autorais e patentes	Sim
Direitos personalíssimos	Não
Dinheiro	Não
Bens públicos	Sim (respeitando hierarquia)

Retrocessão

← A **retrocessão** acontece quando o Poder Público:

- 1 Desapropria um imóvel para uma finalidade específica
- 2 Depois **não dá a destinação prometida**
- 3 Ou deixa de utilizá-lo para interesse público

Nesse caso, surge para o ex-proprietário um **direito de preferência para readquirir o bem pelo preço atual**.

Isso está previsto no **art. 519 do Código Civil**.

O que diz a regra?

Se o imóvel:

- Não tiver o destino indicado no decreto
- Ou não for utilizado em obra ou serviço público

👉 O ex-proprietário tem **direito de preferência**, pagando o **preço atual do imóvel**.

⚠ Não é devolução automática.

Ele pode comprar novamente, com preferência.

Por que existe a retrocessão?

Porque seria injusto o Estado:

- Tirar o bem dizendo que é para um fim público
- E depois usar para outra coisa sem interesse público
- Ou simplesmente não usar

Isso seria desvio de finalidade.

Por isso, a lei impõe essa “sanção” ao Poder Público.

Exemplo

O Município desapropria um terreno para construir uma escola.

Passam-se anos.

A escola nunca é construída e o terreno fica abandonado.

👉 O antigo dono tem direito de preferência para recomprar o imóvel pelo valor atual.

Quando não há retrocessão?

A jurisprudência entende que:

Se o imóvel for usado para **outra finalidade pública**, não há retrocessão.

Exemplo:

O terreno foi desapropriado para construir uma escola.

Em vez disso, o Município constrói uma creche.

👉 Continua sendo finalidade pública.

👉 Não há retrocessão.

Prazo de 5 anos

Se em 5 anos o imóvel:

- Não receber nenhuma destinação pública ou social

Em tese, cabe retrocessão.

Entendimento dos tribunais

Os tribunais entendem que a retrocessão **não é direito real de reaver o bem automaticamente**.

Ela tem sido tratada como:

Direito pessoal de indenização (perdas e danos)

Ou seja:

Se o Estado não oferecer o imóvel ao ex-proprietário, ele não pode simplesmente entrar com ação reivindicatória para retomá-lo.

Ele deve:

- Propor ação de indenização
- No prazo de 5 anos (Decreto 20.910/32)
- Para receber a diferença entre:
 - O valor do imóvel quando deveria ter sido oferecido
 - E o valor atual

E quanto ao imposto?

Se o imóvel for devolvido ao ex-proprietário:

Não há incidência de ITBI

Porque não é nova transferência de domínio
É apenas desfazimento da situação anterior.

Resumo

Situação	Consequência
Imóvel não usado para finalidade pública	Direito de preferência ao ex-proprietário
Usado para outra finalidade pública	Não há retrocessão
Estado não oferece o bem	Cabe indenização (perdas e danos)
Prazo para ação	5 anos

Ideia central

 A retrocessão protege o ex-proprietário contra o desvio de finalidade da desapropriação.

Mas, na prática:

- ✓ Não garante automaticamente a devolução do bem
- ✓ Gera principalmente direito à indenização

✓ INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE

Para mais detalhes sobre desapropriação, acesse o conteúdo em direito administrativo.

[Intervenção do Estado na Propriedade - Direito Administrativo](#)