

NULIDADE DE PROCESSO

ARRESTO NÃO CONVALIDADO EM PENHORA

Recurso

REsp 29.066-5

Tribunal

STJ

PROMITENTE-COMPRADOR — LEGITIMIDADE PARA RECEBER

RESUMO

- ..., ainda que adquira a propriedade após o Decreto expropriatório ou o apossamento administrativo, o novo adquirente tem direito à indenização, visto como, só com a indenização dá-se a transferência do domínio. Desnecessário, assim, a existência de cláusula no contrato de compra e venda ou de Promessa de Venda ou de Cessão, de que o novo adquirente se sub-roga no direito à indenização. O exercício desse direito está (ou expresso) ínsito no negócio jurídico. - - Resta, agora, a questão da ilegitimidade dos recorridos para figurar no pólo passivo de ação indenizatória (desapropriação indireta), por serem meros cessionários de promessa de compra e venda de imóvel. O fundamento é o de que, não sendo proprietários (mas, meros promissários) não há como transferirem, à Fazenda expropriante, o domínio do imóvel, após o recebimento do preço. - Estou em que, nesta parte, decidi com acerto e com apoio na melhor doutrina e na jurisprudência predominante. - O aresto recorrido (fls.) demonstra, mediante a indicação de livros e inscrições o encadeamento dos registros da promessa de compra e venda e respectiva cessão, de modo a não deixar dúvidas de que os recorridos são cessionários de promessa de compra e venda do imóvel, mediante escritura devidamente registrada e com preço quitado. Quanto a estes aspectos inexistem dúvidas, nem a Fazenda levanta suspeitas. Reclama, tão-só, quanto à ausência de domínio sobre o terreno. - Afigura-se que o acórdão hostilizado, em relação a este argumento, o responde satisfatoriamente, ao esclarecer: "Os compromissários-vendedores lhes outorgaram todos os direitos e ações, sendo que a ação ora proposta nada mais é do que o exercício de um daqueles direitos outorgados. E, ao final da demanda, no momento do eventual pagamento da área desapropriada, conforme fl. "in fine", se dispôs a agravada a apresentar a competente certidão correspondente à adjudicação compulsória (que possivelmente procederá) por sentença transitada em julgado devidamente registrada e com negativa de ônus e alienação" (fls.). - De fato, às fl. ("in fine"), se inscreveu, nas contra-razões do agravo (pelos recorridos), o seguinte: "Seria, "data maxima venia", contrário aos preceitos do Direito Processual moderno negar à agravada o direito ao exercício desta ação, pelo fato de não ser ela titular do domínio sobre o imóvel que lhe foi desapossado. Até porque, em hipótese de que a agravante deseje a garantia de que está pagando indenização a quem tem direito, poderá ela, se tanto exigir, na fase executória da ação, para a liberação do depósito, apresentar a agravada certidão de adjudicação compulsória, por sentença transitada em julgado, em favor da agravante, devidamente registrada e negação de ônus e alienações, consoante previsto no art. 34 do Decreto-lei n. 3.365/41". - Daí resulta que a questão - apresentação da prova do domínio - ficou diferida para a oportunidade do pagamento do preço, que só será efetivado se e quando os recorridos apresentarem a prova de domínio (adjudicação compulsória do imóvel). Portanto, sequer poderá ser apreciada na fase do especial, eis que, não haverá possibilidade de a Fazenda vir a ser prejudicada mediante o pagamento do "quantum" indenizatório sem que lhe seja transferido o domínio do imóvel. - Quando assim não fosse, não vejo como se possa extinguir, desde logo, a ação, por ausência de ilegitimidade. Consoante predominante doutrina, todos os bens móveis e imóveis são desapropriáveis, inclusi ve direitos e ações e, especificamente, os direitos reais e, até, a posse. Assim é que adverte HELY LOPES MEIRELLES: "A desapropriação da propriedade é a regra, mas a posse legítima ou de boa-fé, também é expropriável por ter valor econômico para o possuidor. Certamente a posse vale menos que a propriedade, mas nem por isso deixa de ser indenizável" ("Direito Administrativo Brasileiro", p. 503). - Com

efeito, se a posse é indenizável, com mais razão é indenizável essa posse apoiada em compromisso de compra e venda, devidamente quitado. A desapropriação, já decidiu o STJ, através de sua 1ª Turma, "pode recair apenas sobre a posse, cabendo neste caso ao titular de compromisso de compra e venda incidente sobre o imóvel o direito de levantar a indenização pela perda de sua posse" (REsp n. 29.066-5). - JOSÉ CARLOS DE MORAES SALLES bem esclarece a controvérsia: "LIMONGI FRANÇA defende a interpretação extensiva do art. 6º do Decreto-

EMENTA

A jurisprudência predominante na Corte é no sentido de que, ainda que adquirida, a propriedade, após o Decreto expropriatório ou o respectivo apossamento administrativo, o novo adquirente faz jus à indenização, porquanto, só com esta (indenização) aperfeiçoa-se a transferência do domínio.