

**FACULDADE DE ENGENHARIA DE AGRIMENSURA E CAARTOGRAFIA
DE SÃO PAULO**

FRANCISCO FERDINAND FEITOSA DA SILVA

**DESAPROPRIAÇÃO APLICADA PARA VALORIZAÇÃO DAS ÁREAS
REMANECENTES**

São Paulo/SP
2024

**DESAPROPRIAÇÃO APLICADA PARA VALORIZAÇÃO DAS ÁREAS
REMANECENTES**

VALORIZAÇÃO DE ÁREAS REMANECENTES

Monografia, apresentada ao Curso de Engenharia Cartográfica e Agrimensura da Faculdade de Engenharia e Agrimensura de São Paulo, como parte integrante das exigências para a obtenção do título de Nível Superior de Engenheiro Cartográfico e Agrimensor.

Professora Orientadora: Me. Mariana dos Santos Pelegrini

Coordenador: Prof. Me. Francisco de Sales Vieira de Carvalho

São Paulo/SP
2024

**DESAPROPRIAÇÃO APLICADA PARA VALORIZAÇÃO DAS ÁREAS
REMANECENTES**

Aprovado em: ___/___/ 2024

BANCA EXAMINADORA

Francisco de Sales Vieira de Carvalho

Engenheiro de Agrimensura - UFPI

Mestre em Engenharia Civil – UFSC

Prof.^a Me. Mariana dos Santos Pelegrini

Engenheira de Agrimensura e Cartográfica - UFU

Especialista em Geoprocessamento - UFSCar

Mestre em Sustentabilidade na Gestão Ambiental - UFSCar

Prof.^a Me. Paula Gomes Junqueira

Engenheira Ambiental - UNESP

Mestre em Engenharia Civil e Ambiental - UNESP

Especialista em Geoprocessamento Aplicado - UFSCar

São Paulo/SP
2024

DEDICATÓRIA:

Este trabalho é dedicado a todos os que fazem parte de minha vida, para os quais não posso mencionar a gratidão que tenho, pois em muitos momentos souberam entender as minhas faltas e aqui posso citá-los: meus filhos, Maria Eduarda, Ferdinand Suel e Maria Jhulia, minha mãe Genésia, meus irmãos, os quais menciono: Francisca Maria, Francisco Sebastião, Francisca Luzia, Francisca Domingas, Francisco de Jesus, Francisca Conceição, Francisca Joana e Francisca Feitosa, meus sobrinhos e minha querida, amada e companheira Uerly, pois a partir de quando começamos a compartilhar nossas vidas, sempre estive disposta a entender minhas aflições e dificuldades e não posso deixar de lembrar de meu pai, mesmo não estando presente, sinto o quão grande seria sua alegria neste momento.

AGRADECIMENTOS:

Por este momento, agradeço a Deus pelos momentos mais difíceis de minha vida esteve comigo, dando-me forças e abrindo minha mente.

Agradeço aos meus amigos de trabalho, que diretamente compartilham comigo o dia a dia das atividades e entenderam a minha necessidade de poder me ausentar por alguns momentos das atividades.

Agradeço imensamente aos meus familiares: minha companheira, filhos e irmãos, que perceberam, em alguns momentos as minhas necessidades e sempre estiveram dispostos a me ajudar.

Agradeço aos professores, direção e corpo administrativo da faculdade, pela paciência, dedicação, pois sempre foram solícitos a nos atender.

E jamais poderia deixar de agradecer aos meus amigos de sala, pois em todas as situações sempre foram e com certeza serão o complemento, agradeço por cada momento, seja ele nas atividades, ou somente quando abriam sala para bate papo.

Quando surgiu o termo Desapropriação?

Em 1808 no Brasil, a desapropriação era realizada pelos membros da Corte, eles escolhiam as melhores residências para morar. Desde 1821, o ordenamento jurídico brasileiro prevê o mecanismo da desapropriação.

SUMÁRIO

1. Resumo	07
2. Tradução	08
3. INTRODUÇÃO	09
4. PROBLEMA DE PESQUISA	10
5. OBJETIVO	10
6. METODOLOGIA	11
7. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	11
7.1. Marco Teórico	13
7.2. Fundamentos Constitucionais da Desapropriação (Conceitos)	14
7.3. Etapas da Desapropriação (Fluxograma)	16
7.3. TIPOS DE DESAPROPRIAÇÃO	17
7.3.1. Desapropriação Direta	17
7.3.2. Desapropriação de Necessidade Pública	17
7.3.3. Desapropriação de Utilidade Pública	17
7.3.4. Desapropriação de Interesse Social	17
7.3.5. Desapropriação Indireta	17
7.3.6. Desapropriação Confiscatória	22
7.3.7. Desapropriação Sancionatória	22
7.3.8. Desapropriação Por Utilidade Pública	23
7.3.9. Desvio de Finalidade na Desapropriação	27
8. ALIENAÇÃO	36
8.1. Fluxograma de Alienação	38
8.2. Laudo Fiscal de Alienação	40
8.3. Planta de Alienação	41
8.4. Memorial Descritivo de Alienação	42
8.5. Laudo de Avaliação para Alienação	43
9. INDENIZAÇÃO	57
9.1. Indenização Justa	59
9.2. Indenização de área Remanescente pela Valorização	59
10. CONCLUSÃO	63
11. CITAÇÕES	65

RESUMO

DESAPROPRIAÇÃO APLICADA PARA VALORIZAÇÃO DAS ÁREAS REMANECENTES

Este documento tem como objetivo mostrar os meios e as necessidades específicas para a desapropriação de uma área, seja ela feita pelos órgãos Federal, Estaduais, Distrito Federal ou Municípios. Em geral as desapropriações são realizadas para atender uma necessidade pública, para projetos de abertura de ruas, avenidas, estradas, construção de viadutos, construção de creches, escolas, universidades, hospitais, construção de moradias e etc. A execução de uma desapropriação acarreta uma série de normas que os órgãos públicos obedecem, devido a uma legislação. Em primeiro lugar para executar um projeto, os órgãos públicos fazem estudos da necessidade de se executar a obra, conforme as necessidades mencionadas acima, escolhe a área, faz-se um projeto, entra em contato com o/os proprietário(s) e manifesta interesse na desapropriação, através de uma Declaração de Utilidade Pública – DUP, efetua o levantamento topográfico e menciona as áreas atingidas, “que em geral, as áreas desapropriadas são feitas em sua totalidade, principalmente, quando se trata de uma área com dimensões pequenas e também em parte, quando se trata de uma área muito extensa, não em comprimento, mas na sua metragem quadrada”. Executa-se o projeto e conforme o levantamento topográfico, remanesce áreas, essas áreas que serão o foco desse estudo. Lembrando que não trataremos as formas de levantamento topográfico executado, mas as áreas desapropriadas, o objetivo das desapropriações, como está no TEMA, o remanescente dessa(as) desapropriação(es).

Palavras-chave: Desapropriação, Remanescente, Órgãos Públicos, Objetivo, Projetos, Declaração de Utilidade Pública.

EXPROPRIATION APPLIED FOR VALUE INCREASING REMAINING AREAS

This document aims to show the means and specific needs for the expropriation of an area, whether it is done by federal, state, Federal District or municipal agencies. In general, expropriations carried out to meet a public necessity, for projects to open streets, avenues, roads, viaducts, daycare centers, schools, universities, hospitals and others. The execution of an expropriation entails a series of rules that public bodies comply with due to legislation. Firstly, to execute a project a public agency analyzes and study the necessity to carry out the work, as mentioned above, choose the area, create a project, get in contacts with the owners person(s) and expresses interest in expropriation through a Declaration of Public Utility – DUP. In general, expropriated areas are made in their entirety, when dealing with an area with small dimensions, and also in part, when dealing with a very extensive area, not in length, but in its square footage. Finally, the project is executed. According to the topographic survey remnant areas and these will be the focus of this study. Remembering that we won't deal with the forms of the topographic survey carried out, but the expropriated areas, the objective of the expropriations and the remainder of this expropriation.

Keywords: Expropriation, Remnant Areas, Public Agency, Objective, Projects, Declaration of Public Necessity.

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa visa apresentar um artigo sobre desapropriação aplicada para valorização das áreas remanescentes, conforme a legislação, analisando o aproveitamento em sua totalidade e a valorização da área remanescente, fazendo com que o remanescente tenha um melhor aproveitamento, possibilitando, tanto ao expropriado, quanto ente expropriador que obtenha um preço justo e pós a desapropriação, caso venha a remanescer parte desta área, esta tenha uma melhor valorização, dentro das normas Constitucionais. Devido as necessidades de uma comunidade, a desapropriação acontece da seguinte forma: em primeiro lugar, o ente da federação (que poderá ser o Município, o Estado, Distrito Federal ou a União) inicia um processo administrativo, onde ele declara público o interesse pela desapropriação de determinada propriedade e entrará em contato com o proprietário/possuidor do local para ofertar um valor pelo bem. Na hipótese de o proprietário não aceitar o valor e as condições impostas pelo ente expropriante, será iniciado um processo judicial. A partir do ingresso da ação judicial, o juiz será o intermediador desta relação, sendo que, ao final, ele determinará o justo preço a ser pago pelo expropriante.

A desapropriação é um ato realizado pelo Poder Público sobre os bens dos particulares. Ela está pautada por Lei, através do Decreto-Lei nº 3.365 /1941, pela Lei Federal nº 4.132/1962, e ocorre quando a Administração entende que certa propriedade é essencial para a construção, ampliação de um bem público ou para a utilização comum do local pela população. Assim, quando o Poder Público entende que certa obra só poderá ser feita a partir da utilização de uma área privada, ele realiza a desapropriação, isto é, o Poder Público toma para si aquele bem, e indeniza o proprietário pela perda.

PROBLEMA DA PESQUISA

Inicialmente era apenas uma ideia, mas após as indicações de pessoas que atuam no setor jurídico no serviço público, foi possível angariar alguns documentos, informações e meios de pesquisas que foram favoráveis ao início da formatação da ideia.

Devido a um vasto conceito sobre o que é desapropriação e os motivos para que de fato, efetuar uma desapropriação, os elementos pesquisados, as pessoas fornecedoras de algumas ideias, os materiais e meios de pesquisas, foi possível a elaboração deste TCC.

Contudo, em si tratando de área remanescente, não foi encontrado artigos ou quaisquer outras questões tratando de fato do valor da área remanescente, levando em conta, não apenas as melhorias feitas em seu entorno, mas todo o trabalho executado para que de fato seja efetuado a desapropriação.

Também, quando o poder público coloca em licitação a área remanescente objeto de desapropriação um perito é nomeado para mensurar o valor real conforme veremos no item 7 (Fundamentação Teórica), o valor desse serviço também, não é levado em consideração para uma eventual valorização da área remanescente, quando esta é alienada a terceiros, sejam pessoas físicas ou jurídicas.

OBJETIVO

O objetivo de fato deste documento, é definir uma forma para aproveitar as áreas remanescentes de desapropriação, fazendo com que essas áreas sejam aproveitáveis e já no início do projeto, sejam definidas, independentes de suas dimensões e formas, um projeto que permite que essas áreas sejam valorizadas, conformes veremos posteriormente, para valorização de uma área remanescente de desapropriação deve ser incluída todas as ações e elementos executados na desapropriação, para que posteriormente a entidade pública possa proporcionar divisas à população, também com a área remanescente, devido a execução do projeto que fora proposta à área de origem.

Fazer com que o bem público remanescente, independentemente de sua dimensão seja garantido sua valorização, quando na execução de um novo projeto que possa ser desenvolvido ou apenas o poder público deseja colocar essa área no rol de áreas a serem alienadas, levando em consideração apenas as melhorias após o projeto de alienação e o valor venal da região.

METODOLOGIA

Considerando como objeto de pesquisa, as formas de desapropriações, conforme a legislação vigente, temos como objetivo compreender as necessidades de um determinado órgão público desapropriar um imóvel para implantação de um projeto para suprir as necessidades de uma comunidade e a partir dessa desapropriação remanesce uma parcela dessa área e essa remanescente que objeto de estudo. Para compreender as diversas formas de desapropriação e como elas foram executadas, foi analisado diversos documentos e utilizados vários instrumentos de pesquisas, tais como: internet, rede sociais, pessoas da área jurídica, funcionários públicos, peritos e documentos públicos, os quais estão ligados diretamente a situação de desapropriação:

Em pesquisa na internet sobre desapropriação, foi possível o acesso à várias leis e decretos que encaminham e direcionam as regras para a desapropriação, além de destacarem os tipos de desapropriação.

Os documentos públicos analisados, como: Declaração de Utilidade Pública (DUP) que é um ato administrativo pelo qual o Poder Executivo manifesta interesse unilateral, que um determinado bem será declarado, utilizado por necessidade pública; planta, gerada a partir de uma DUP, memoriais descritivos, leis e decretos que regulamentam a desapropriação; pessoas que tem ligação direta com as ações que tratam do andamento da desapropriação; organogramas; cartórios que tem a função de registrar a área desapropriada. Consequentemente, após analisar algumas áreas desapropriadas, chegamos a certeza de que em sua maioria os expropriantes não têm nenhuma preocupação com a definição posterior da área remanescente e, que esta área poderá ter uma finalidade útil à população circunvizinha. Em muitas situações a população, após tomar conhecimento da área remanescente, por ser contígua a seu imóvel, solicita o desejo de compra “alienar” a área e em muitas situações essas áreas para serem alienadas são submetidas à licitação, tendo em vista a sua dimensão, ser igual ou superior a área de um lote, 125,00m², motivo pelo qual o comprador é o que oferece a melhor oferta.

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Em muitas situações, as áreas remanescentes, objeto de uma desapropriação, em geral são esquecidas pelo poder público, e principalmente quando essas áreas são insuficientes para execução de projetos, ou estão localizadas em regiões onde a legislação não permite que ali possa ser executado projetos, tornando essas áreas inutilizáveis e é aqui o que venho

relatar são as formas de desapropriações em que os órgãos executores não estudam uma forma adequada, propondo que as áreas remanescentes dessas desapropriações possam ser utilizadas, fazendo com que a população através do poder pública não sofra danos, ou seja, tenham prejuízos em áreas remanescentes e conseqüentemente essas áreas percam seu valor monetário, já que para desapropriar foi pago o valor justo conforme determinado pela legislação.

Pois, até que se chegue de fato a desapropriação para execução do projeto, o ente público escolhe a área a ser desapropriada para implantação do projeto, entra com o decreto para declarar a área em utilidade pública, já definindo o projeto, pois a partir da declaração, a área a ser utilizada não poderá sofrer alteração de sua finalidade, a não ser que seja estabelecido por Lei.

O poder público nomeia um perito cadastrado no Fórum da cidade, esse perito analisa a área, sua finalidade final, as situações favoráveis e contra para implantação desse projeto, o valor monetário do metro quadrado da área, faz a pesquisa de no mínimo 3 valores de mercado na região quanto ao metro quadrado, analisando que ali tenham outras infraestruturas que possa valorizar a área desapropriada, e dali estipula um valor médio do metro quadrado para compra.

O poder público, também não menciona na área remanescente que posteriormente a execução do projeto, essa área sofreu alteração em seu preço em relação ao metro quadrado, só justifica a valorização da área, tendo em vista a execução do projeto, as melhorias que o projeto trouxe de facilidade para o local, ou seja, trouxe para a comunidade mais comodidade, esquecendo que para a implantação do projeto, teve gastos, além do valor pago, bem superiores com a execução (levantamento topográfico, valor gasto com a perícia e valor gasto com a execução do projeto), pois esses valores, também deveriam serem acrescidos em relação à valorização do metro quadrado da área remanescente. Com isto, o poder público, deveria já de antemão, estudar como, no futuro será reutilizada essas áreas, não tendo prejuízos, ficando essas áreas obsoletas, apenas gerando gastos para a população através do poder público.

A desapropriação é o exercício do direito do Estado, mas é, também, um dever que ele se impõe de prover ao bem público, ou seja, quando o Estado desapropria, ele não comete violência, nem abuso de poder, mas exerce um direito funcional e constitucional, com isso, deve também zelar pela área remanescente quanto ao seu valor monetário.

Ambos os Princípios jurídicos são pedras fundamentais do Estado Democrático de Direito.

Tanto é assim, que então, o presidente do STF, na época, Ministro Enrique Ricardo Lewandowski, em julgamento de Recurso Especial, entendeu que o valor da dignidade da pessoa humana no sistema constitucional "*permite sim a intervenção judicial para que seu conteúdo mínimo seja assegurado aos jurisdicionados em qualquer situação em que estes se encontram*"¹.

Marco Teórico

O presente tem como parâmetro analisar os fundamentos constitucionais da desapropriação, dando ênfase ao destino das áreas remanescentes, independentemente para o que foi estabelecido a área de origem. De fato, para valorização da área remanescente de uma Desapropriação, não é levado em consideração todo o processo executado, desde a necessidade de implantação para a qual foi desapropriada até a execução do projeto. Obedecendo os procedimentos expropriatório descrito no Decreto-Lei 3.365/41, o qual não se prescinde os procedimentos descritos na Constituição Federal. O Artigo de José Carlos Pereira Marconi da Silva "*Desapropriação por Utilidade Pública e o Princípio da Dignidade da Pessoa Humana*"² de 2015, serviu de pesquisa e ferramentas neste TCC, para dar enfoque aos conceitos de desapropriação, levando em consideração as análises das referências nele inseridas.

Os conceitos e detalhes, eminentemente administrativas servem, portanto, de apêndice ao enfoque constitucional. Para tanto, procurou conhecer o Curso de Direito Administrativo de Celso Antônio Bandeira de Mello e do Direito Administrativo de Maria Sylvia Zanella di Pietro, bem como do livro Direito Administrativo de Flávia Cristina de Moura Andrade.

Com o fito de verificar de forma sistematizada os dispositivos constitucionais de interesse à pesquisa, optou-se pela obra objetiva e clara dos professores Dirley da Cunha Jr e Marcelo Novelino intitulada Constituição Federal para Concursos a qual foi de valorosa utilidade por apresentar decisões recentes sobre a matéria e analisar individualmente os dispositivos constitucionais.

O clássico Curso de Direito Constitucional Positivo, de José Afonso da Silva, destinou-

¹ -RE-592581-Recurso Extraordinário RECTE: Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul RECDOS: Procuradoria dos Estados – 13/08/2015 – Disponível em Migalhas.com.Br. Acesso em Jul2015.

² -Artigo de José Carlos Pereira Marconi da Silva "*Desapropriação por Utilidade Pública e o Princípio da Dignidade da Pessoa Humana*" de 2015. (Artigo - José Carlos Pereira Marconi da Silva)

se à análise pormenorizada da visão doutrinária incidente sobre a função social da propriedade, tema que apresenta alguma controvérsia entre os autores, a exemplo de Manoel Jorge e Silva Neto, constitucionalista baiano que apresenta visão dissidente neste particular, em seu livro Curso de Direito Constitucional, citado nesse trabalho.

A obra do professor José Carlos de Moraes Salles A Desapropriação à Luz da Doutrina v79-e da Jurisprudência também serviu para lastrear o tema da desapropriação por utilidade pública.

Os informativos de recentes decisões do STF e STJ também foram importantes para conferir uma visão atualizada do tratamento jurisprudencial dos temas.

O Artigo 5º da Constituição Federal de 1988, estabelece o mecanismo da desapropriação, ou seja, concede ao Estado o direito de apossar-se de propriedades privadas, mediante pagamento de indenização.

Fundamentos Constitucionais da Desapropriação (Conceitos)³

A desapropriação para execução de um projeto, obedecem a algumas etapas, sendo, após a escolha da área dependendo do que será executado e, de praxe segue as seguintes etapas: O mecanismo da desapropriação é descrito conforme inciso XXIV do Art. 5º da Constituição Federal de 1988. Nele, estão previstos os direitos fundamentais com o objetivo de assegurar uma vida digna, livre e igualitária a todos os cidadãos do país.

Determina: que bens privados poderão ser tomados pelo Estado em casos de utilidade ou necessidade pública, ou interesse social. Mas a desapropriação difere de um confisco, pois o proprietário do bem desapropriado receberá uma indenização justa e prévia em dinheiro. O inciso dita que o procedimento de desapropriação deve ser regulamentado em leis específicas, com base no cumprimento, ou não, da função social pela propriedade.

Na desapropriação por utilidade pública ela deverá ser justa, prévia e paga em dinheiro. A indenização constitui, também, elemento integrante da desapropriação, conforme garante o art. 5º, XXIV, da Constituição Federal.

A indenização constitui um requisito da legitimidade do ato expropriatório, da mesma forma que é necessária a efetiva existência de utilidade pública. Assim, uma desapropriação sem a adequada indenização configura confisco, sendo, por isso, antijurídica.

³ – Inciso XXIV do Artigo 5º - Constituição Federal 1988. (Artigo - José Carlos Pereira Marconi da Silva)

A desapropriação é um processo legal pelo qual o governo retira a propriedade privada para uso público, indenizando o proprietário. Está pautada pelo Decreto-Lei nº 3.365 /1941, pela Lei 4.132/1962, e ocorre quando a Administração entende que certa propriedade é essencial para a implantação de projetos benéficos à população.

A desapropriação, de modo geral possui vários entendimentos, podendo ser definida de várias formas:

MARIA SYLVIA ZANELLA DI PIETRO⁴, conceitua a desapropriação como sendo “o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe o proprietário a perda de um bem, substituindo o seu patrimônio por justa indenização”.

JOSÉ CARLOS DE MORAES SALLES⁵, entende que “desapropriação é o instituto de direito público, que se consubstancia em procedimentos pelo qual o Poder Público (união, Estados-membros, territórios, Distrito Federal e Municípios), as autarquias ou as entidades delegadas autorizadas por lei ou contrato, ocorrendo caso de necessidade ou de utilidade pública, ou, ainda, de interesse social, retiram determinado bem de pessoa física ou jurídica, em diante justa indenização, que, em regra, será prévia e em dinheiro...”. O instituto encontra fundamento no art. 5º, XXIV, da Constituição, que exige a existência de lei disciplinadora do procedimento, elege pressupostos da necessidade ou utilidade pública ou do interesse social e da justa e prévia indenização em dinheiro, verbis: “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”.

Ambos os Princípios jurídicos são pedras fundamentais do Estado Democrático de direito.

SEABRA FAGUNDES⁶, assinala que existe necessidade pública “quando a Administração está diante de um problema inadiável e permanente, isto é, que não pode ser removido, nem procrastinado, cuja solução é indispensável incorporar, no domínio do estado o bem particular”, enquanto há utilidade pública “quando a utilização da propriedade é conveniente e vantajosa ao interesse coletivo, mas não constitui um imperativo irremovível” e que a hipótese é de interesse social “quando o estado esteja diante dos chamados interesses sociais, isto é, daqueles (...), concernentes à melhoria

⁴ -DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito administrativo. São Paulo: Atlas, 2002. p. 153. (Artigo - José Carlos Pereira Marconi da Silva)

⁵ -SALLES, José Carlos de Moraes. A desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência. 5. ed. Ver., atual. E ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. (Artigo - José Carlos Pereira Marconi da Silva)

⁶ -FAGUNDES, Seabra. **O controle dos atos administrativos pelo PODER Judiciário**. São Paulo: Saraiva, 1984. p.297.

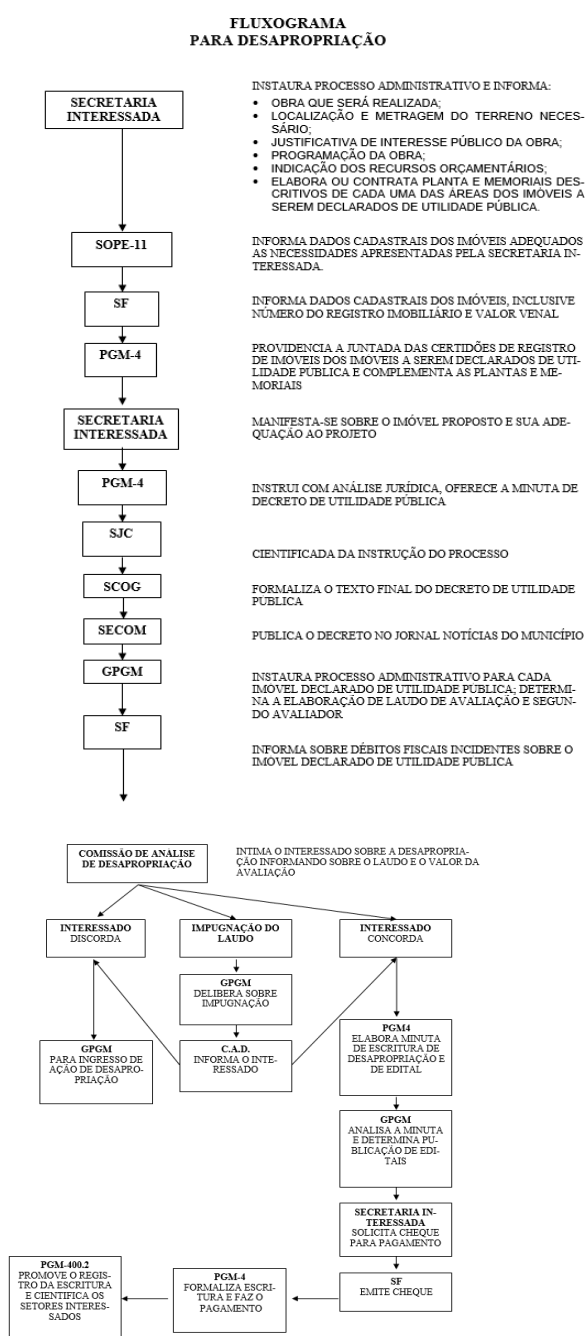
nas condições de vida, à mais equitativa distribuição da riqueza, à atenuação das desigualdades em sociedade”.

Etapas da Desapropriação:

1. Declaração de utilidade pública.
2. Avaliação da propriedade.
3. Tentativa de negociação amigável.
4. Início da ação judicial, se necessário.
5. Determinação judicial do valor da indenização.
6. Pagamento da indenização e transferência da posse.

- A desapropriação obedece a algumas normas e regras, conforme Fluxograma.

Imagem 01 – PDF Fluxograma - Extraída do Sistema Informativo da Prefeitura SBCampo-SP.



Os diversos meios para desapropriar um bem imóvel, obedecem a um caminho (fluxograma), seja ela feita pela União, Estados, Distrito Federal ou municípios.

TIPOS DE DESAPRIÇÃO⁷

Desapropriação direta:

A desapropriação direta é a desapropriação clássica. Ela ocorre quando há:

Necessidade Pública: situações emergenciais que demandam a incorporação pelo poder público de bens de terceiros ao seu domínio e uso para resolver o problema.

Utilidade Pública: a desapropriação é conveniente ao interesse coletivo (casos de alargamento de avenidas, construção de escola e etc., por exemplo);

Nas desapropriações para fins de utilidade ou necessidade pública, o direito de propriedade é suprimido ainda que se esteja cumprindo a função social. É dizer, com base na supremacia do interesse público, retira-se compulsoriamente a propriedade para fins de consecução de objetivos voltado ao bem, estar geral. Em tais casos, tendo-se em vista o princípio da isonomia, exige-se do Estado indenização prévia e justa em dinheiro, para se evitar o sacrifício maior de alguns dos administrados em prol da coletividade.

Interesse Social: destina-se a resolver problemas sociais, para melhorar as condições de vida e atenuar a desigualdade social.

O poder público impõe ao proprietário do imóvel a perda do bem. Em contrapartida, ele recebe indenização que deverá ser prévia, justa e em dinheiro.

Essa desapropriação pode ser feita de forma amigável (com acordo entre as partes), ou por via judicial (quando não há acordo sobre o valor da indenização).

Desapropriação Indireta:

A desapropriação indireta é a desapropriação irregular, é quando o poder público comete ato abusivo contra a pessoa, seja física ou jurídica. Neste caso, o governo se apropria do bem particular sem observar o procedimento legal, comete de ocupação administrativa. Ou seja, não obedecem a requisitos da declaração de utilidade pública e da indenização prévia.

Como o bem se incorpora ao patrimônio público, o proprietário só tem a saída de pleitear na Justiça uma indenização por perdas e danos decorrentes do ato ilícito. Além disso o proprietário físico/jurídico, na ação de desapropriação indireta, deverá demonstrar que

⁷ <https://www.jusbrasil.com.br/noticias/o-que-se-entende-por-desapropriacao-> (Artigo - José Carlos Pereira Marconi da Silva).

era, de fato, o proprietário do bem, quando do apossamento do Poder Público de seu imóvel.

Parcial da Matrícula da área de origem de número 683 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, anterior à ocupação administrativa feita pelo poder público.



2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

AVENIDA PEREIRA BARRETO, 1479 - 33º ANDAR - BAETA NEVES - CEP: 09751-000
SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP TELEFONE: (11) 4331-4545

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.
CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo,
consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00417210 Pag.: 001/007
Certidão na última página

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNM: 112524.2.0000683-16	
matrícula		2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de		de São Bernardo do Campo	
-683-		S. B. C. 18 de Março de 1976	
-1-			
<p>IMÓVEL :- Uma área de terras com 2.583,20m², que faz frente para a propriedade de Antonieta Eva Batistin; e essa frente mede 41,50 metros em linha reta, das extremidades desta linha, saem outras duas linhas retas, medindo cada qual 62,250 metros, ambas terminam em uma quarta reta que medindo 41,50 metros, une em suas extremidades; fechando o quadrilátero em forma de paralelogramo de ângulos retos. De quem está situado no terreno de propriedade de Antonieta Eva Batistin, olha para o terreno descrito, verdadeira sua direita, limitando com o terreno de propriedade do Espólio de Maercio de Souza e Castro; do lado esquerdo com propriedade de Antonio Battistini, e nos fundos com propriedade de Lurdes Maria Batistin, - Constitue-se em Parte dos Lotes nºs 15 e 8.-</p> <p>PROPRIETÁRIOS :- JOSÉ TAVEIRA DE MESQUITA, RG.2.142.754 e s/mr. ADILIA DE JESUS BAROLO MESQUITA, RG.1.366.840, portugueses, proprietários, ambos com o CIC nº 096.884.398, residentes e domiciliados na Capital.-</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº36.813 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de SB Campo.-</p> <p>:- (Ary José de Lima - Esc. Autorizado).-</p>			
R.1/683.- :- Em 18 de Março de 1.976.-			
TÍTULO :- Venda e Compra.com Pacto Adjeto de hipoteca.-			
TRANSMITENTES :- JOSÉ TAVEIRA DE MESQUITA e s/mr. ADILIA DE JESUS BAROLO MESQUITA, acima qualificados.-			
ADQUIRENTES :- FERNANDO MOURA, RG. 1.329.183, e s/mr. HELENA QUADRADO MOURA, brasileiros, proprietários, ambos com o CIC nº 036.383.328, domiciliados nesta cidade.-.-.-.			
FORMA DO TÍTULO :- Escritura de 17 de Outubro de 1.975, do 2º Cartório de Notas de Diadema. Lº50, Fls. 348/351, Re-Ratificada por outra das mesmas notas supra, Lº.59. Fls.46, em 09º03º1.976.-			
VALOR :- R\$135.000,00.-			
CONDIÇÕES :- Não constam.-			
REGISTRADO POR :- (Ary José de Lima - Esc. Autorizado).-.-.			
R,2/683.- :- Em.18 de Março de 1.976.-			

(continua no verso).-.

Croqui com a identificação de Ocupação Administrativa.



Imagem 03- PDF Croqui extraído do Sistema Geoprocessamento do Município SBCampo.

Planta de identificação da área ocupada administrativamente e área remanescente.

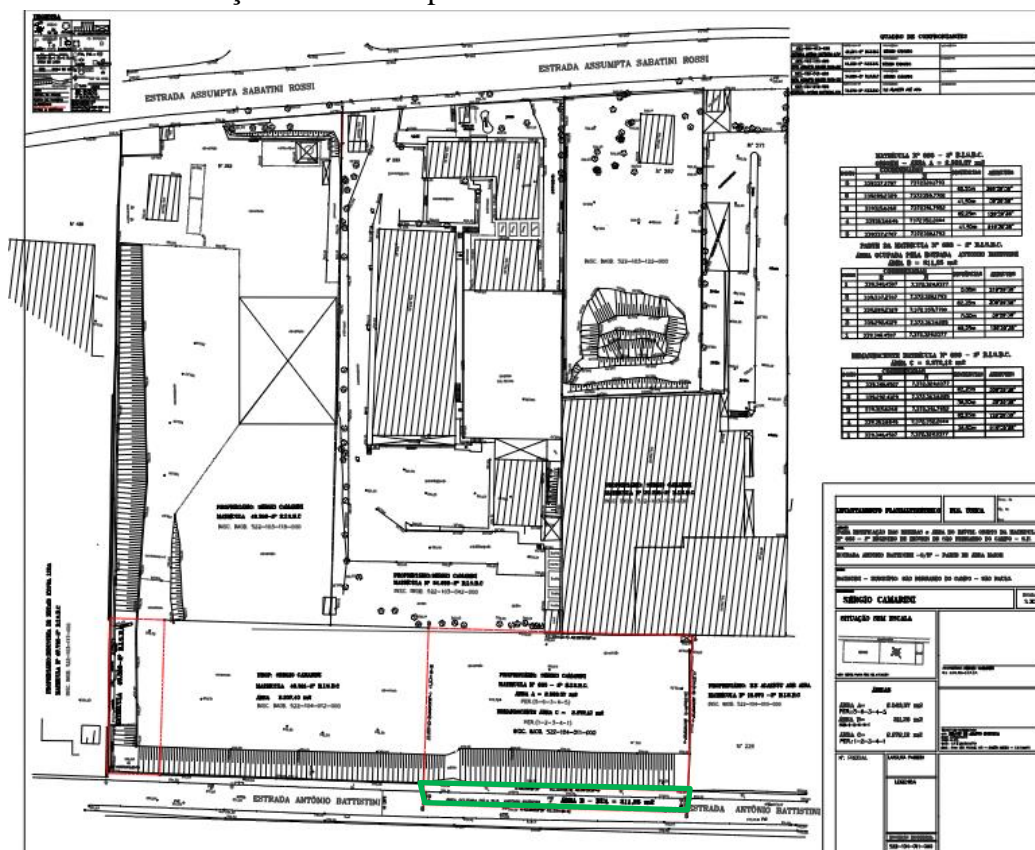


Imagem 04- PDF Planta de identificação de área ocupada administrativamente, extraída do Proc. SB-94.546/2024.

Memorial descritivo de área OBJETO de ocupação administrativa.

MEMORIAL DESCRITIVO

“ÁREA - B”

Área utilizada pela abertura da Estrada Antônio Battistini

Um terreno caracterizado em planta como “Área B”, área utilizada pela abertura da Estrada Antônio Battistini, com **311,25 m²** (Trezentos e Onze Metros e Vinte e Cinco Decímetros Quadrados) e que se encontra inscrito no cadastro fiscal imobiliário sob nº 522-104-011-000 (em área maior), localizado na Estrada Antônio Battistini – s/nº – Bairro Battistini – São Bernardo do Campo, parte do imóvel objeto da Matrícula nº 683 - 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, de propriedade de “Sérgio Camarini”, que assim se descreve e caracteriza:

Tem início no ponto “5”, o qual está caracterizado em planta pelas coordenadas E=339.337.2707 e N=7.372.320.1793 e que está localizado no eixo da Estrada Antônio Battistini, junto ao prolongamento da linha de divisa do prédio nº 226, da mesma via, imóvel inscrito no cadastro fiscal imobiliário sob nº 522-104-010-000, objeto da Matrícula nº 18.870 - 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, de propriedade de Ile Alaketu Axé Aira; desse ponto segue em reta pelo eixo da Estrada Antônio Battistini, na distância de **62,25 m** e Azimute 309º 29’ 38”, até o ponto “6”, o qual está caracterizado em planta pelas coordenadas E=339.289.2329 e N=7.372.359.7700, confrontando à esquerda com a Estrada Antônio Battistini; desse ponto deflete à direita e segue em reta na distância de **5,00 m** e Azimute 39º 29’ 38” até o ponto “2”, o qual está caracterizado em planta pelas coordenadas E=339.292.4129 e N=7.372.363.6285, confrontando à esquerda com a Estrada Antônio Battistini; desse ponto deflete à direita e segue em reta na distância de **62,25 m** e Azimute 129º 29’ 38” até o ponto “1”, o qual está caracterizado em planta pelas coordenadas E=339.340.4507 e N=7.372.324.0377, confrontando à esquerda com o imóvel inscrito no cadastro fiscal imobiliário sob nº 522-104-011-000, remanescente do imóvel objeto da Matrícula nº 683 - 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, de propriedade de Sergio Camarini; desse ponto deflete à direita e segue em reta na distância de **5,00 m** e Azimute 219º 29’ 38” até o ponto “5”, o qual está caracterizado em planta pelas coordenadas E=339.337.2707 e N=7.372.320.1793, ponto esse onde teve início a presente descrição, confrontando à esquerda com a Estrada Antônio Battistini e encerrando uma Área de **311,25 m²** (Trezentos e Onze Metros e Vinte e Cinco Decímetros Quadrados).

Imagem 05- PDF Memorial descritivo da área ocupada administrativa, extraída do Proc. SB-94.546/2024.

O memorial descritivo é elaborado conforme a planta de levantamento, com a identificação da área real ocupada, os confrontantes do imóvel, bem como a identificação do confrontante remanescente, no caso o reclamante que tem a obrigação de colher todos os documentos comprobatórios de sua área ocupada pelo poder público

Memorial descritivo de área remanescente de ocupação administrativa

MEMORIAL DESCRITIVO

“ÁREA - C”

Um terreno caracterizado em planta como “Área C”, com **2.272.12 m²** (Dois Mil, Duzentos e Setenta e Dois Metros e Doze Decímetros Quadrados) e que se encontra inscrito no cadastro fiscal imobiliário sob nº 522-104-011-000, localizado na Estrada Antônio Battistini – s/nº – Bairro Battistini – São Bernardo do Campo, imóvel objeto da Matrícula nº 683 - 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, de propriedade de “Sérgio Camarini”, que assim se descreve e caracteriza:

Tem início no ponto “1”, o qual está caracterizado em planta pelas coordenadas E=339.340.4507 e N=7.372.324.0377 e que está localizado no alinhamento predial lateral direito da Estrada Antônio Battistini, junto da linha de divisa da área ora em descrição e a divisa do prédio nº 226, da mesma via, imóvel inscrito no cadastro fiscal imobiliário sob nº 522-104-010-000, objeto da Matrícula nº 18.870 - 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, de propriedade de Ile Alaketu Axé Aira; desse ponto segue em reta pelo eixo da Estrada Antônio Battistini, na distância de **62,25 m** e Azimute 309º 29’ 38’’, até o ponto “2”, o qual está caracterizado em planta pelas coordenadas E=339.289.2329 e N=7.372.359.7700, confrontando à esquerda com a Estrada Antônio Battistini; desse ponto deflete à direita e segue em reta na distância de **36,50 m** e Azimute 39º 29’ 38’’ até o ponto “3”, o qual está caracterizado em planta pelas coordenadas E=339.292.4129 e N=7.372.363.6285, confrontando à esquerda com o imóvel inscrito no cadastro fiscal imobiliário sob nº 522-104-012-000, objeto da Matrícula nº 49.361 - 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, de propriedade de Sergio Camarini; desse ponto deflete à direita e segue em reta na distância de **62,25 m** e Azimute 129º 29’ 38’’ até o ponto “4”, o qual está caracterizado em planta pelas coordenadas E=339.363.6646 e N=7.372.352.2044, confrontando à esquerda com o prédio de nº 333, da Estrada Assumpta Sabatini Rossi, imóvel inscrito no cadastro fiscal imobiliário sob nº 522-103-042-000, objeto da Matrícula nº 34.859 - 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, de propriedade de Sergio Camarini e com o prédio de nº 271, da Estrada Assumpta Sabatini Rossi, imóvel inscrito no cadastro fiscal imobiliário sob nº 522-103-123-000, objeto da Matrícula nº 20.235 - 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, de propriedade de Sergio Camarini; desse ponto deflete à direita e segue em reta na distância de **36,50 m** e Azimute 219º 29’ 38’’ até o ponto “1”, o qual está caracterizado em planta pelas coordenadas E=339.340.4507 e N=7.372.324.0377, ponto esse onde teve início a presente descrição, confrontando à esquerda com o prédio nº 226, da Estrada Antônio Battistini, imóvel inscrito no cadastro fiscal imobiliário sob nº 522-104-010-000, objeto da Matrícula nº 18.870 - 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, de propriedade de Ile Alaketu Axé Aira e encerrando uma Área de **2.272.12 m²** (Dois Mil, Duzentos e Setenta e Dois Metros e Doze Decímetros Quadrados).

Imagem 06- Memorial descritivo da área remanescente, extraída do Proc. SB-94.546/2024.

O proprietário do imóvel expropriado administrativamente, colhe os elementos comprobatórios, efetua levantamento topográfico, demonstra a área ocupada administrativamente e o remanescente e cobra judicialmente do poder público, ficando com o ônus para provar que parte de seu imóvel foi absorvido pelo projeto executado pelo poder público, seja ele, União, Estados, Território, Distrito Federal ou Municípios.

Também neste tipo de desapropriação o poder público não se preocupa com os direitos do expropriado, ocupa a área sem os procedimentos legais, usando apenas do direito da necessidade pública, não permitindo o direito de uma prévia negociação com o expropriado.

Desapropriação Confiscatória

A desapropriação confiscatória é também chamada de desapropriação de propriedade nociva. Ela tem caráter compulsório. Quando existe uma terra utilizada para o cultivo de plantas psicotrópicas e não autorizadas, a Constituição Federal, no artigo 243, autoriza o poder público a tomar o imóvel para si.

Esse é um dos tipos de desapropriação que não prevê qualquer tipo de indenização ao particular. E não só isso: o proprietário pode sofrer outras sanções previstas em lei. Isso ocorre, porque ele está utilizando a terra para o plantio ilegal. De acordo com a Constituição, as glebas com culturas ilegais de plantas psicotrópicas devem ser expropriadas e destinadas ao cultivo de produtos alimentícios e medicamentos.

Quando o poder público apreende bens de valor econômico em decorrência do tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, os bens se reverterem em benefício de instituições especializadas em tratar e recuperar viciados, e em atividades relacionadas a fiscalização, prevenção, controle e repressão do crime de tráfico de drogas.

Desapropriação Sancionatória

A desapropriação sancionatória decorre do mau uso da propriedade urbana ou rural. Qualquer propriedade deve cumprir sua função social (artigos 5º e 8º da Lei nº 10.257/2001, para propriedade urbana, e para propriedade rural). Mas pode ocorrer de o proprietário não dar a ela uma finalidade útil. Nestes casos, o poder público pode tomar para si a propriedade urbana ou rural (para fins de reforma agrária).

Proprietário Urbano: recebe justa e prévia indenização paga em títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, em valor parcelado. O resgate deve ser feito em até dez anos (art. 182, §4º da Constituição);

Proprietário Rural: recebe justa e prévia indenização paga em títulos da dívida agrária (salvo benfeitorias úteis e necessárias, que são indenizadas em dinheiro), com prazo de resgate máximo de 20 anos (art. 184 da Constituição).

Existem imóveis insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária (art. 185 da Constituição), como a pequena e a média propriedade rural, assim definida em lei, desde

que seu proprietário não possua outra, e a propriedade produtiva.

Em qualquer um dos tipos de desapropriação, a presença de um advogado é fundamental. O profissional será responsável por garantir que os direitos do proprietário sejam respeitados, principalmente quanto ao valor justo da indenização.

Desapropriação Por Utilidade Pública

Segundo os léxicos, desapropriar significa privar alguém da propriedade; expropriar, desapossar.

Planta Codificada como: M-0475 (de desapropriação)

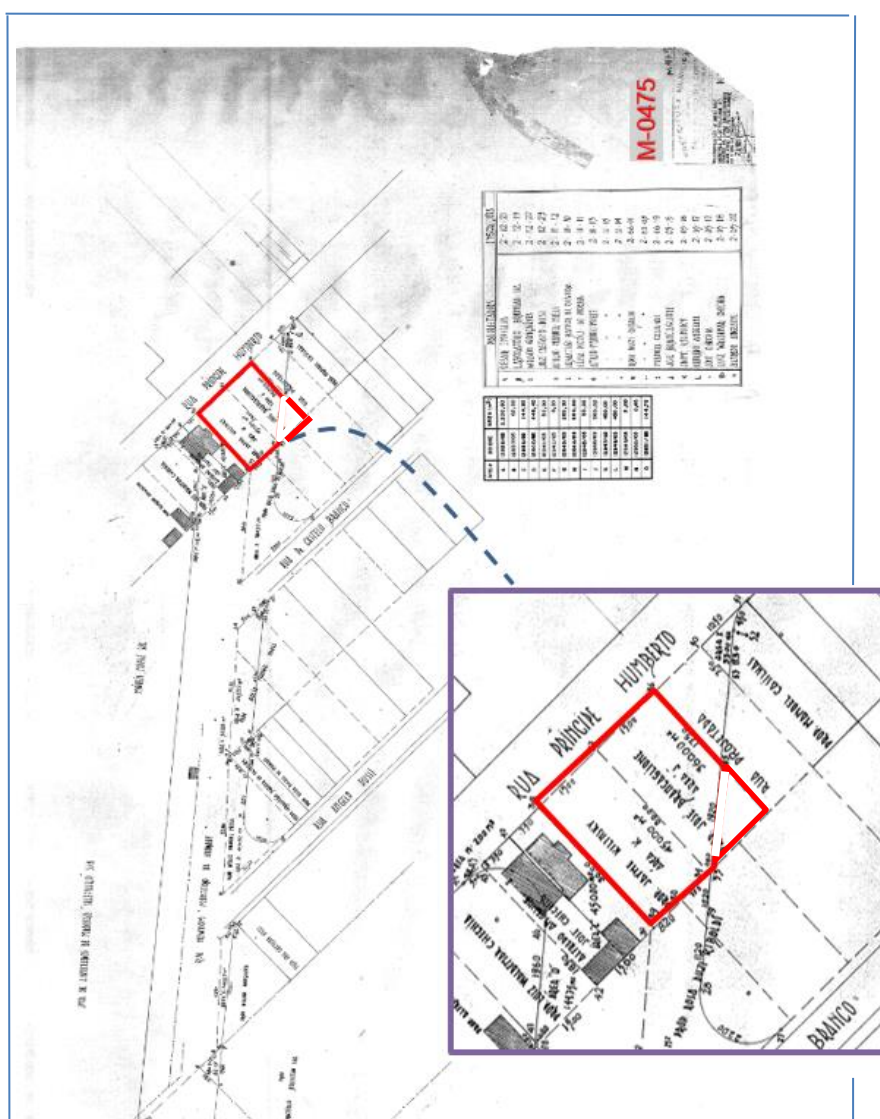


Imagem 07 – PDF - Planta para Desapropriação – Extraída do Sistema Informativo da Prefeitura SBCampo-SP.

Decreto de Desapropriação de nº 903 de 15 de março de 1965.

DECRETO Nº 903/1965

DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA, ÁREAS DE TERRENO NECESSÁRIAS À EXECUÇÃO DE OBRAS DE ABERTURA DA AVENIDA MARGINAL AO CÓRREGO DOS LIMAS, NO TRECHO COMPREENDIDO ENTRE A RUA PRÍNCIPE HUMBERTO E RUA DO COORUZEIRO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

HYGINO BAPTISTA DE LIMA. Prefeito do Município de São Bernardo do Campo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e na conformidade do que dispõe o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 e a Lei Federal nº 2.786, de 21 de maio de 1956, DECRETA:

Art. 1º Ficam declaradas de utilidade pública, a fim de serem desapropriadas amigável ou judicialmente, áreas de terreno e respectivas benfeitorias, situadas na zona urbana, neste Município, discriminadas na planta nº M-475, elaborada pela Diretoria de Topografia e Cadastro da Secretaria de Obras e Serviços Municipais, necessárias à execução de obras de abertura da Avenida Marginal ao Córrego dos Limas, no trecho compreendido entre a Rua Príncipe Humberto e Rua do Cruzeiro.

ÁREA "J"

Uma área de terreno com 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) constituída pelo lote nº 29, da quadra 3, do loteamento de Vila Campestre, situada na Zona Urbana do Distrito da Sede do Município, inscrito no Cadastro Imobiliário da Prefeitura sob nº 2-05-15; que consta pertencer a JOSÉ BRANCAGLIONE, e que tem as seguintes medidas e confrontações:

Mede 15,00 m (quinze metros) de frente para a Rua Príncipe Humberto, entre os pontos "36 e 37", 30,00 m (trinta metros) pelo lado direito, entre os pontos "34 e 37", confrontando com propriedade de Jayme Kilinsky; 30,00 m (trinta metros) pelo lado esquerdo entre os pontos "35-A e 36", confrontando com a Rua Projetada; finalmente, 15,00 m (quinze metros) pelos fundos entre os pontos "34 e 35A" confrontando com propriedade de Rosa Duzzi Riboldi. (Redação dada pelo Decreto nº 1850/1968).

ÁREA "K"

Uma área de terreno com 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), que consta pertencer a Jayme Kilinsky, com as seguintes medidas e confrontações:

Mede 15,00 m (quinze metros) de frente para a Rua Príncipe Humberto, entre os pontos "38" e "37"; pela direita mede 30,00 m (trinta metros), entre os pontos "38" e "39", confrontando-se com área que consta pertencer à Alfredo Angeline e José Chechia; pela esquerda mede 30,00 m (trinta metros), entre os pontos "37" e "34", confrontando-se à esquerda com área que consta pertencer a José Brancaglione; nos fundos mede 15,00 m (quinze metros), entre os pontos "39" e "34", confrontando-se com área que consta pertencer a Rosa Duzzi Riboldi, encerrando assim a presente descrição. (Derrogada pelos Decretos nº 3374/1973 e nº 3375/1973)

Art. 2º A declaração de utilidade pública e desapropriação objeto deste Decreto são consideradas de urgência para os efeitos do artigo 2º e §§ da Lei Federal nº 2.786, de 21 de maio de 1956.

Art. 3º As despesas com a execução do presente Decreto correrão por conta da verba própria, consignada no orçamento vigente.

Art. 4º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Bernardo do Campo, em 15 de março de 1965.

HYGINO BAPTISTA DE LIMA

Prefeito Municipal

Registrado nesta Diretoria na mesma data, e publicado.

RITA ANGELA ZINCAGLIA

Diretor da SJ-200

Os prefixos des e ex transmitem ao vocábulo a que se agregam a faculdade negativa que têm na língua originária, a de esvaziar ou contrariar a ideia nuclear do vocábulo primitivo a que se incorporam; Daí que, se apropriação, termo formado de próprio, cognato de propriedade, encerra a ideia fundamental de tornar próprio, incorporar, agregar, adquirir, os antônimos desapropriação e expropriação agasalham a ideia oposta e negativa, de perda, desincorporação, desagregação, afastamento, privação do que é próprio, perda da propriedade⁸.

A desapropriação é valioso instrumento jurídico para a consecução dos ditames constitucionais de justiça social e do interesse público, ou seja, a dimensão pública dos interesses de cada indivíduo enquanto partícipe da sociedade⁹.

A desapropriação é o exercício do direito do Estado, mas é, também, um dever que ele se impõe de prover ao bem público. Ou seja, quando o Estado desapropria, ele não comete violência, nem abuso de poder, mas exerce um direito funcional e constitucional.

Para os administrativistas, a desapropriação, do ponto de vista teórico, é o procedimento pelo qual o Poder Público compulsoriamente despoja alguém de uma propriedade e a adquire, mediante indenização, fundado em um interesse público, representando um sacrifício de direito imposto ao desapropriado; em sentido estrito, é o procedimento complexo de direito público, mediante o qual o estado, necessitando de um bem para fins públicos, subtrai a propriedade desse bem, pagando indenização previa, justa e em dinheiro; ou é o procedimento público pelo qual o Poder Público transfere para si a propriedade de terceiro, por razões de utilidade pública ou interesse social, normalmente mediante o pagamento de indenização; ou é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados, por meio de prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública e ou interesse social impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização.

Para os civilistas, é geralmente conceituada como sendo forma de perda da propriedade. Nesse sentido Washington de Barros Monteiro diz que pela expropriação o titular perde a propriedade, que se transfere, por necessidade ou utilidade pública e, também por interesse social, para o patrimônio do expropriante; opera-se a passagem do domínio para a entidade que promove a desapropriação. Diz-se que é a perda compulsória do bem, por

⁸ - CRETELLA, Júnior. **Tratado Geral da Desapropriação**. Rio de Janeiro; Forense, v. 2, 1987.

⁹ - MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. São Paulo: Malheiros, 2008. P.58 e ss.

decreto expropriatório emanado da autoridade administrativa competente, mediante o pagamento da indenização prévia e justa, nos casos de necessidade ou utilidade pública e interesse social. Para alguns civilistas, a desapropriação no direito positivo brasileiro consiste numa forma de retirada de um bem particular, passando o domínio do ente público que o venha a desapropriar, mediante processo judicial ou não, com base nos motivos que permitem a desapropriação. Pagando-se ao particular, em dinheiro, prévia e justa indenização.

A jurisprudência também tem se manifestado no sentido de que a desapropriação é forma originária de aquisição de propriedade, sendo o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados, por meio de prévia declaração de necessidade publicam utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, mediante a justa indenização em dinheiro; e o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização.

Pelo que se depreende, a desapropriação pode ser vista como um instrumento de que se vale o Estado como meio de solucionar e harmonizar uma situação antagônica entre o interesse público e o interesse do proprietário. No caso de a necessidade ou o interesse público reclamarem a utilização de um determinado bem, colidindo, portanto, com o interesse do proprietário em se manter como seu titular, prevalecerá o interesse público. Buscando evitar que essa transferência acarrete maiores prejuízos ao proprietário, o ordenamento jurídico elegeu o processo expropriatório como meio idôneo para lograr a satisfação dos interesses públicos sem prejuízo do direito do proprietário. Em regra, as normas que tratam do processo expropriatório identificam as hipóteses de necessidade utilidade pública e estabelecem a indenização prévia como requisito essencial à desapropriação.

Nas desapropriações para fins de utilidade ou necessidade pública, o direito de propriedade é suprimido ainda que se esteja cumprindo a função social. É dizer, com base na supremacia do interesse público, retira-se compulsoriamente a propriedade para fins de consecução de objetivos voltados ao bem-estar geral. Em tais casos, tendo-se em vista o princípio da isonomia, exige-se do Estado indenização prévia e justa em dinheiro, para se evitar o sacrifício maior de alguns dos administrados em prol da coletividade.

Ressalta ainda, que a desapropriação não deve significar um sacrifício do direito individual do proprietário, mas sim, uma forma de contribuição para a melhoria das

condições de vida da população. Os benefícios obtidos serão revertidos também em favor do próprio expropriado e de suas futuras gerações, já que tem sempre a desapropriação um fim coletivo, de destinação da propriedade ao uso público ou à utilidade social.

Com fundamento nessas observações, a desapropriação como sendo um ato de soberania pelo qual o Estado, por meio das autoridades competentes, retira, coativamente, de uma pessoa física ou jurídica, por motivos de necessidade ou utilidade pública ou de interesse social, mediante o pagamento de uma indenização, o direito de propriedade sobre determinado bem de qualquer natureza, em proveito do próprio Estado.

A desapropriação, sob esse enfoque, consiste, portanto, em um poder do Estado, já que a possibilidade de expropriar é exercida em decorrência da soberania do Estado, cuja vontade se impõe. De forma coativa, em face do titular da propriedade. Consiste, também, numa atividade estatal, que deverá ser praticada sempre que a necessidade, a utilidade pública, ou o interesse social o exigir.

Sob outro ângulo, consiste em um direito-garantia do proprietário, que só poderá ser privado de seu bem, nas hipóteses que o exigir o interesse público e mediante o pagamento de indenização, na forma prevista em lei. Além do mais, lhe é garantido de forma ampla, o direito ao devido processo legal.

A despeito da relevância acadêmica dessas elucubrações, registre-se que, com o advento do Decreto-lei nº 3.365/194, a distinção entre os casos de *utilidade pública* e *necessidade pública* torna-se irrelevante. Isto por quê, ao revogar o art. 590, § 1º, do Código Civil anterior, o citado Decreto-lei passou a tratar dessas duas hipóteses exclusivamente sob a rubrica *utilidade pública* consoante se infere do rol predisposto no seu artigo 5º, obedecendo, destarte a um mesmo regime jurídico.

O Desvio de Finalidade na Desapropriação.

É característica do direito privado a autonomia de vontade dos sujeitos. Já no direito público, especificamente no campo do Direito Administrativo, impera a obrigação dos agentes públicos de realizarem os interesses que as leis lhes entregam.

Deste modo, demarcado o fim na norma, nasce para a Administração Pública o dever de realizá-lo¹⁰.

¹⁰ - Queiró. Afonso Rodrigues. A Teoria do "Desvio de Poder" em Direito Administrativo. Rel'isla de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas. n. 6. p. 52.1968.

O administrativista gaúcho, Rui Cirne Lima⁹¹¹ afirma que na Administração Pública o bem não está vinculado à vontade ou personalidade do administrador, e sim à finalidade impessoal a que essa vontade deve servir.

Planta de desapropriação, objeto de desvio de finalidade

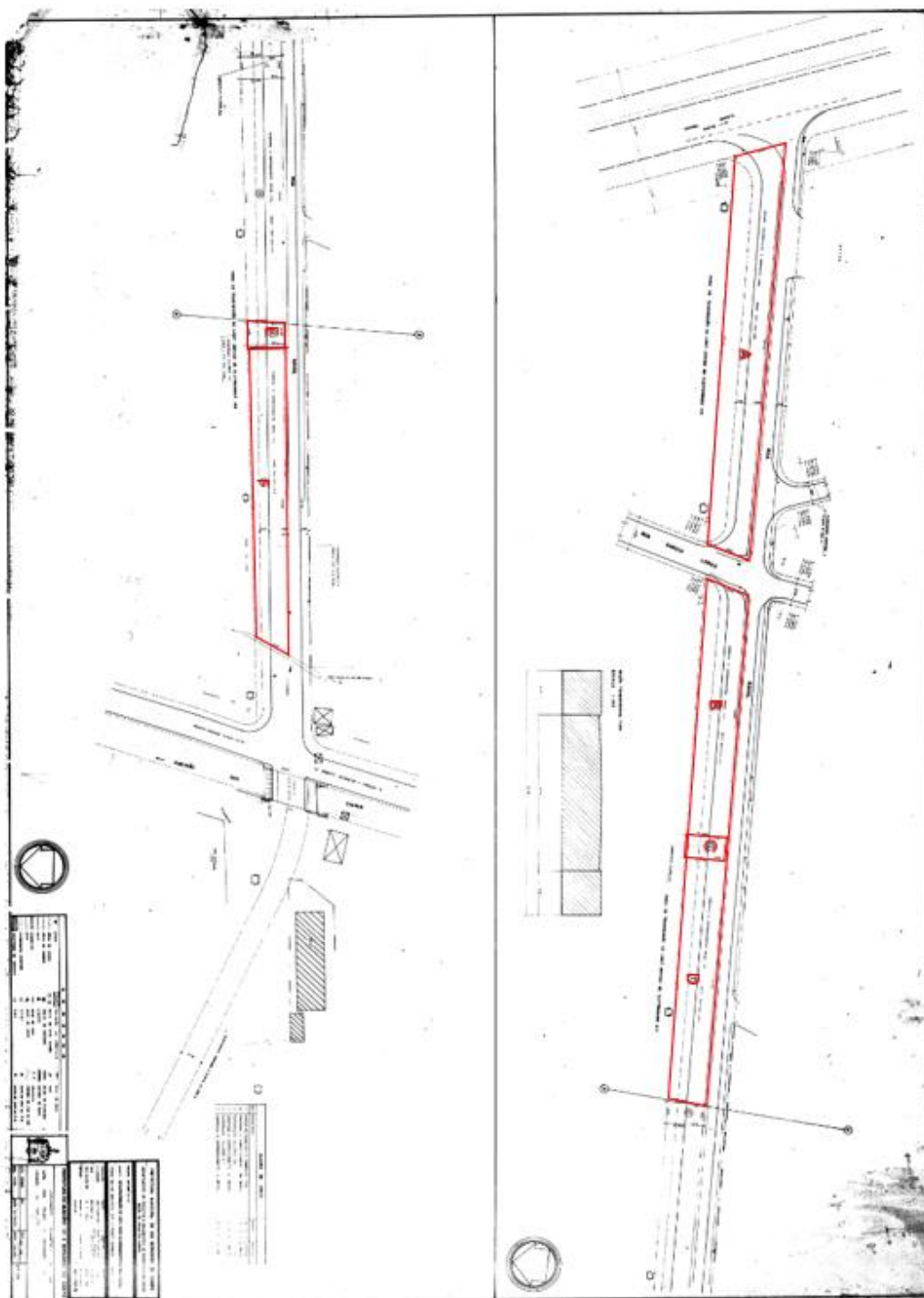


Imagem 9 – PDF Planta para Desapropriação – Extraída do Sistema Informativo da Prefeitura SBCampo-SP.

¹¹ 9 Rui Cirne Lima. Princípios de Direito Administrativo. São Paulo: Revista dos Tribunais. 1987. p.22.

DECRETO Nº 6826, de 2 de julho de 1981.

DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA ÁREAS DE TERRENO NECESSÁRIAS AO ALARGAMENTO DA RUA NAVAL.

TITO COSTA, Prefeito do Município de São Bernardo do Campo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, decreta:

Art. 1º São declaradas de utilidade pública, a fim de serem desapropriadas amigável ou judicialmente, áreas de terreno situadas na zona urbana do distrito da sede deste Município, discriminadas na planta nº AO-182-B, elaborada pelo Departamento de Projetos e Orçamentos da Secretaria de Obras, necessárias as obras de alargamento da Rua Naval.

Parágrafo Único - As áreas de que trata este artigo têm as seguintes características:

ÁREA "A"

Uma área de terreno com 3.612,26 m² (três mil, seiscentos e doze metros e vinte e seis decímetros quadrados), que consta pertencer a Marcos Keutenedjian e Companhia Ltda., inscrita sob o nº 14.13.05, zona urbana, distrito da sede, com as seguintes medidas e confrontações:

Inicia-se no ponto "A", o qual está localizado no alinhamento predial lateral direito da avenida marginal direita da Via Anchieta, sentido São Paulo-Santos, distante 23,20 m (vinte e três metros e vinte centímetros) da linha de divisa da faixa de transmissão da Light - Serviços de Eletricidade S/A.; desse ponto segue em linha reta, na distância de 187,00 m (cento e oitenta e sete metros), até encontrar o ponto "D", confrontando, pela esquerda, com o leito atual da Rua Naval; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, na distância de 18,90 m (dezoito metros e noventa centímetros), até encontrar o ponto "C", confrontando, pela esquerda, com o leito da Rua Garcia Lorca; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, na distância de 174,50 m (cento e setenta e quatro metros e cinquenta centímetros), até encontrar o ponto "B", confrontando, pela esquerda, com a faixa de transmissão da Light - Serviços de Eletricidade S/A.; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta, na distância de 23,20 m (vinte e três metros e vinte centímetros), até encontrar o ponto "A", confrontando, pela esquerda, com o leito da avenida marginal direita da Via Anchieta, sentido São Paulo-Santos, sendo o ponto "A" o início das presentes medidas e confrontações.

Imagem 10.

ÁREA "B"

Uma área de terreno com 2.068,96 m² (dois mil, sessenta e oito metros e noventa e seis decímetros quadrados), que consta pertencer a Comercial e Empreendimentos Brasil S/A., inscrita sob o nº 14.13.12, zona urbana, distrito da sede, com as seguintes medidas e confrontações:

Inicia-se no ponto "E", o qual está localizado na intersecção dos alinhamentos prediais atuais das Ruas Naval e Garcia Lorca, distante 20,00 m (vinte metros) da faixa de transmissão da Light - Serviços de Eletricidade S/A.; desse ponto segue em reta, na distância de 20,00 m (vinte metros), até encontrar o ponto "F", confrontando, pela direita, com o leito atual da Rua Garcia Lorca; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 115,00 m (cento e quinze metros), até encontrar o ponto "G", confrontando, pela direita, com a faixa de transmissão da Light - Serviços de Eletricidade S/A.; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 18,00 m (dezoito metros), até encontrar o ponto "H", confrontando, pela direita, com área de propriedade de Ferropças Villares S/A.; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 109,40 m (cento e nove metros e quarenta centímetros), até encontrar o ponto "E", confrontando, pela direita, com o leito atual da Rua Naval, sendo o ponto "E" o início das presentes medidas e confrontações.

ÁREA "C"

Uma área de terreno com 117,50 m² (cento e dezessete metros e cinquenta decímetros quadrados), que consta pertencer a Ferropças Villares S/A. inscrita sob o nº 014.012.007.000, zona urbana, distrito da sede, com as seguintes medidas e confrontações:

Inicia-se no ponto "H", o qual está localizado no alinhamento predial lateral direito da Rua Naval, distante 109,40 m (cento e nove metros e quarenta centímetros) do alinhamento predial lateral direito da Rua Garcia Lorca; desse ponto segue em linha reta, na distância de 11,75 m (onze metros e setenta e cinco centímetros), até encontrar o ponto "G-1", confrontando, pela direita, com área de propriedade de Comercial e Empreendimentos Brasil S/A.; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 10,00 m (dez metros), até encontrar o ponto "I-1", confrontando, pela direita, com área remanescente; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 11,75 m (onze metros e setenta e cinco centímetros), até encontrar o ponto "I", confrontando, pela direita, com área, de propriedade de Comercial e Empreendimentos Brasil S/A.; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 10,00 m (dez metros), até encontrar o ponto "H", confrontando, pela direita, com o leito atual da Rua Naval, sendo o ponto "H" o início das presentes medidas e confrontações.

ÁREA "D"

Uma área de terreno com 1.897,50 m² (um mil, oitocentos e noventa e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), que consta pertencer a Comercial e Empreendimentos Brasil S/A., inscrita sob o nº 014-012-014, zona urbana, distrito da sede, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto "I", o qual está localizado no alinhamento predial lateral direito atual da Rua Naval, distante 119,40 m (cento e dezenove metros e quarenta centímetros) do alinhamento predial lateral direito atual da Rua Garcia Lorca; desse ponto segue em linha reta, na distância de 17,90 m (dezessete metros e noventa centímetros), até encontrar o ponto "J", confrontando, pela direita, com propriedade de Ferropças Villares S/A.; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 110,00 m (cento e dez metros), até encontrar o ponto "K", confrontando, pela direita, com faixa de transmissão da Light - Serviços de Eletricidade S/A.; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 16,60 m (dezesseis metros e sessenta centímetros), até encontrar o ponto "L", confrontando, pela direita, com área de propriedade de Ferropças Villares S/A.; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 110,00 m (cento e dez metros), até encontrar o ponto "I", confrontando, pela direita, com o leito atual da Rua Naval, sendo o ponto "I" o início das presentes medidas e confrontações.

ÁREA " E"

Uma área de terreno com 117,00 m² (cento e dezessete metros quadrados), que consta pertencer a Ferropças Villares S/A., inscrita sob o nº 014.012.008.000, zona urbana, distrito da sede, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto "L", o qual está localizado no alinhamento predial lateral direito atual da Rua Naval, distante 229,40 m (duzentos e vinte e nove metros e quarenta centímetros) do alinhamento predial lateral direito atual da Rua Garcia Lorca; desse ponto segue em linha reta, na distância de 11,70 m (onze metros e setenta centímetros), até encontrar o ponto "K-1", confrontando, pela direita, com área de propriedade de Comercial e Empreendimentos Brasil S/A.; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 10,00 m (dez metros), até encontrar o ponto "M-1", confrontando, pela esquerda, com o remanescente da área; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 11,70 m (onze metros e setenta centímetros), até encontrar o ponto "M", confrontando, pela direita, com área de propriedade de Comercial e Empreendimentos Brasil S/A.; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 10,00 m (dez metros), até encontrar o ponto "L", confrontando, pela direita, com o leito atual da Rua Naval, sendo o ponto "L" o início das presentes medidas e confrontações.

ÁREA "F"

Uma área de terreno com 2.079,40 m² (dois mil, setenta e nove metros e quarenta decímetros quadrados), que consta pertencer a Comercial e Empreendimentos Brasil S/A., inscrita sob o nº 014.012.015, zona urbana, distrito da sede, com as seguintes medidas e confrontações:

Inicia-se no ponto "M", o qual está localizado no alinhamento predial lateral direito da Rua Naval, distante 239,40 m (duzentos e trinta e nove metros e quarenta centímetros) do alinhamento predial lateral direito atual da Rua Garcia Lorca; desse ponto segue em linha reta, na distância de 16,50 m (dezesesseis metros e cinquenta centímetros), até o ponto "N", confrontando, pela direita, com área de propriedade de Ferropças Villares S/A.; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 130,00 m (cento e trinta metros), até encontrar o ponto "O", confrontando, pela direita, com a faixa de transmissão da Light - Serviços de Eletricidade S/A.; desse ponto deflete à esquerda e segue por uma linha sinuosa, na distância de 16,75 m (dezesesseis metros e setenta e cinco centímetros), até encontrar o ponto "P", confrontando, pela direita, com o leito antigo do Ribeirão dos Couros; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, na distância de 138,00 m (cento e trinta e oito metros), até encontrar o ponto "M", confrontando, pela direita, com o leito atual da Rua Naval, sendo o ponto "M" o início das presentes medidas e confrontações.

Art. 2º As despesas com a execução deste decreto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 3º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Bernardo do Campo, em 2 de julho de 1981

TITO COSTA

Prefeito

GILBERTO GUIMARÃES

Secretário de Assuntos Jurídicos

MUNIR BUNEMER

Secretário de Obras

ANTÔNIO OLDEMAR DA SILVA NICO

Secretário de Planejamento e Economia

Registrado na Seção de Recursos Auxiliares do Departamento de Administração e afixado nesta data no quadro de editais.

JÉRSON BARBOZA

Chefe

Imagem 12 – Imagens 10 a 12 – PDFs Decreto de Utilidade Pública - DUP para Desapropriação das áreas "A a F" para alargamento de via. Extraído do Sistema Informativo da Prefeitura SBC-SP.

*“A soma dos fins atribuídos aos agentes públicos delimita as situações de fatos em que estes devem agir; hipóteses em que são conferidas atribuições àqueles que correspondem a uma parcela de sua competência”*¹². Mesmo naqueles casos em que é conferida uma margem de liberdade ao agente público para decidir quanto à conveniência ou oportunidade do seu ato, este tem o dever de atuar obedecendo na sua escolha aos princípios norteadores da Administração Pública. Assim, apesar do Poder Público possuir a prerrogativa de decidir quando e o que pretende desapropriar, este jamais poderá desligar-se, nesta escolha, dos princípios que regem a atividade administrativa.

*“O desvio de poder aloja-se na finalidade do ato e ocorre quando, no manuseio de sua competência, o agente público evade-se ao fim previsto na norma jurídica, de forma expressa ou tácita, e busca interesse diverso daquele que deveria ser buscado”*¹³.

Configura o desvio de poder tanto a conduta que visa a um fim público, porém diverso daquele previsto na norma legal, como aquela que busca dar vazão a interesses particulares.

Com efeito, atua com desvio de poder o ente expropriante que estabelece como finalidade da desapropriação a implantação de parcelamento popular voltado às classes de menor renda, e se vem a constatar que se pretende a instalação de uma indústria naquela área. Vê-se, então, que houve uma finalidade diversa daquela estabelecida na declaração expropriatória e, neste caso específico, com vedação legal de alteração de finalidade (parágrafo 3º do art. 5º do Decreto-lei 3.365/41). Da mesma forma, incidirá neste vício o administrador público que decide desapropriar um bem com o único propósito de perseguir o expropriado, seu inimigo político, ou que desapropria para construção de um hospital e verifica-se que pretende alienar o imóvel.

*“Para que se verifique o desvio de poder é preciso que exista ânimo predeterminado de atender a outros interesses distintos daqueles previstos na lei, sendo suficiente para sua caracterização que se demonstre que o administrador público agiu conscientemente apartado do fim previsto na norma, não se fazendo necessário apontar o fim efetivamente visado”*¹⁴.

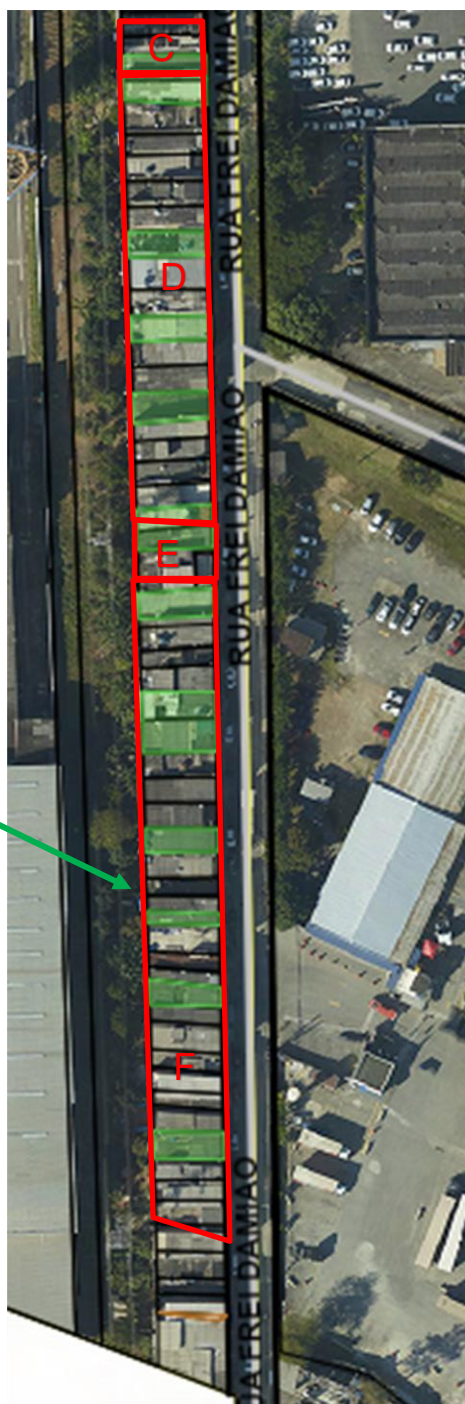
¹² - Queiró, Afonso Rodrigues. A Teoria do "Desvio de Poder" em Direito Administrativo. Revista de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, n. 6, p. 53, 1968.

¹³ - Bandeira de Mello, Celso Antônio. O Desvio de Poder. Revista de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Renovar e Fundação Getúlio Vargas, n. 172, p. 6, abr./jun. 1988.

¹⁴ - Marin. Carmen Chinchilla. La Desviación de Poder. Madrid: Civitas, 1999. p. 120.

Áreas desapropriadas para alargamento de via, obteve desvio de finalidade, ocupada com conjunto habitacional, conforme informações no sistema da Prefeitura de São Bernardo do Campo, Núcleo Frei Damião, loteamento regular, aprovado, Lei municipal nº 5.959/2009, de Regularização Fundiária.

Núcleo Frei Damião



Núcleo Frei Damião



Imagem 13 – Extraída do sistema de Geoinformação da Prefeitura de São Bernardo do Campo

Empreendimentos	
Nome	Valor
CODIGO	14005
NOME	NÚCLEO FREI DAMIÃO
TIPO	LOTEAMENTO
SITUACAO	REGULAR
LEI_INSCRICAO	LEI FEDERAL 13.465/2017
LEI_APROVACAO	LEI MUNICIPAL 5.959/2009
ATO_OFICIAL	DECRETO MUNICIPAL
NUMERO_ATO_APROVA...	19788
DATA_ATO_APROVACAO	27/09/2016 00:00:00
CARACTERISTICA	R
TIPO_REGISTRO	3
NUMERO_REGISTRO	167.527 R.2
DATA_REGISTRO	18/08/2020 00:00:00
SITUACAO_EMPREEND_...	REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
REGULARIZACAO_FUND...	1
EDITAR	link

Imagem 14 – Ficha de informações cadastrais, referente ao empreendimento. Extraída do sistema de Geoprocessamento.

Há divergências doutrinárias quanto à localização do desvio de poder. Alguns autores entendem que o desvio de poder constitui afronta ao princípio da moralidade, uma vez que apesar de a lei não poder vincular toda atividade do administrador esta, sempre estará vinculada à moralidade administrativa¹⁵.

Maurice Hauriou afirma que “a noção de excesso de poder é muito mais extensa que a de legalidade; corresponde à moral que é mais extensa que o direito”¹⁶. Para o mestre de Toulouse, a tese do desvio de poder submetia a Administração a um controle de moralidade.

Assim, o desvio de poder seria caracterizado pela utilização do poder para fins ou motivos diversos daqueles para os quais este poder foi atribuído, isto é, diferentes daqueles que impõe a moralidade administrativa, pressupondo um juízo das intenções da Administração.

Outros entendem que “o desvio de poder é vício de legalidade, pois a concepção ética do desvio de poder estaria na própria lei. Com efeito, o fim da lei é o mesmo que seu espírito, e o espírito da lei faz parte da lei em si mesma”¹⁷.

¹⁵ - Neste sentido é o posicionamento de Maurice Hauriou (Cf. Hauriou. Mauricc. Précis Élémentaire de Droit Administratif. Paris: Recueil Sirey, 1938. Apud Brandão, Antônio José. Moralidade Administrativa. Rel'ista de Direito Administrativo, Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, n° 25, p. 458, jul./set. 1951.).

¹⁶ - Hauriou, Maurice. Précis Élémentaire de Droit Administratif. Paris: Recueil Sirey, 1938. Apud Queiró, Afonso Rodrigues. Reflexões Sobre a Teoria do Desvio de Poder em Direito Administratif. Coimbra: Coimbra Editora, 1940. p. 64.

¹⁷ - Pensam desta forma Eduardo García de Enterría e Tomás-Ramón Fernández (Cf. Enterría, Eduardo García de. Fernández, Tomás-Ramón. *Curso de Derecho Administrativo I*. Madri: Civita,. 2000. p. 468.), assim como Carmen Chinchilla Marin (Cf. Marin. Carmen Chinchilla. *La Desl'iacion de Poder*. Madri: Civitas, 1999. p. 175) e S. Martín-Retortillo (Cf. Martín-Retortillo, S. *La Desl'iacion de Poder en el Derecho Espanol*. Madri: RAP, 1957. p. 134.).

Ora, no caso da desapropriação, observando-se o desvio de poder na declaração expropriatória, este poderá ser reconhecido pela própria Administração Pública ou pelo Poder Judiciário, culminado com a nulidade do ato administrativo, ou seja, da declaração. Ocorre que, em virtude do disposto no art. 20, da Lei na 3.365/41, muitos negam a possibilidade de arguição do desvio de poder na própria ação de desapropriação, posição que para legislação não condiz com as normas jurídico-administrativas abraçadas no ordenamento jurídico.

ALIENAÇÃO

A alienação dos bens da administração pública, é tratado pelo Código Civil em um capítulo especialmente destinado aos bens públicos (Arts. 98 a 103). Convém que desde já fique claro: alienar é transmitir, com ou sem remuneração, a propriedade de um bem a outra pessoa. Sobretudo, *“alienação de bens públicos é a transferência de sua propriedade a terceiros, quando há interesse público na transferência e desde que observadas às normas legais pertinentes”*¹⁸.

Por existir várias formas ou atos de alienação, este tem a função de tratar somente e exclusivamente de alienação de bens imóveis.

A alienação, também chamada de alheação e alheamento, é o termo jurídico, de caráter genérico, pelo qual se designa todo e qualquer ato que tem o efeito de transferir o domínio de uma coisa para outra pessoa, seja por venda, por troca ou por doação.

Alienação de bens é a transferência de domínio de bens de um indivíduo para terceiros. A alienação de bens é qualquer item de valor econômico de propriedade de um indivíduo, como imóveis, moto, automóvel, barco, computador, filmadora etc., ou corporação, que pode ser convertido em dinheiro.

A alienação de bens públicos, ocorre quando a Administração dos bens públicos admite unicamente sua utilização e conservação segundo a destinação natural ou legal de cada item. No sentido amplo, os bens públicos devem ser alienados quando se revelarem inúteis ou inconvenientes ao domínio público. Também a alienação fiduciária, que é a transferência da propriedade de um bem móvel ou imóvel do devedor a seu credor, para garantir o cumprimento de uma obrigação. *“Já a alienação fiduciária acontece quando*

¹⁸ - FILHO, José dos Santos Carvalho – 2014 pg. 1211. www.jusbrasil.com.br/artigos/alienacao-de-bens-da-administracao-publica.

um comprador adquire um bem a crédito, e o credor toma o próprio bem em garantia, de forma que o comprador fica impedido de negociar o bem com terceiros”¹⁹.

É da competência exclusiva do Congresso Nacional - aprovar, previamente, a alienação ou concessão de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares²⁰.

Conforme o “Art. 98 - São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.

Por sua vez, o eminente autor José dos Santos Carvalho Filho assim conceitua bens públicos:

“Bens públicos são todos aqueles que, de qualquer natureza e a qualquer título, pertençam às pessoas jurídicas de direito público, sejam elas federativas, como a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, sejam da Administração descentralizada, como as autarquias, nestas incluindo-se as fundações de direito público e as associações públicas”²¹.

As pessoas jurídicas a que pertencem os bens públicos estão relacionadas no artigo 41 do nosso Código Civil. São elas: a União; os Estados, o Distrito Federal e os Territórios; os Municípios; as autarquias (inclusive as associações públicas); as demais entidades de caráter público criadas por lei. É importante frisar que os bens públicos pertencem às Pessoas Jurídicas e não aos órgãos.

Quanto à destinação dos bens públicos, temos três tipos, conforme o artigo 99 I, II, III do Código Civil:

- Bens de uso comum do povo - São destinados a uma utilização universal. No entanto, a administração pode regulamentar o acesso das pessoas a estes bens, sempre que o critério não for discriminatório. Ela também pode estabelecer um custo para o uso, estabelece a permissão de uso, através de decreto para pessoa física ou jurídica.
- Bens de uso especial – São os bens pelos quais foram adquiridos para uma destinação específica, pré-definida. (Ex: prédio de uma repartição pública, mercados municipais, cemitérios, escolas etc.).
- Bens dominiais / dominicais – São os bens que não têm utilidade específica. São bens desafetados a um serviço público. Mas ainda assim, não se sujeitam a usucapião. Os bens

¹⁹ - <https://www.significados.com.br/alienacao-de-bens/>

²⁰ - Art. 49. Inciso XVII, Cap. 49 – (CF)

²¹ -Art. 98. Inciso XVII, Cap. 49 – (CF)

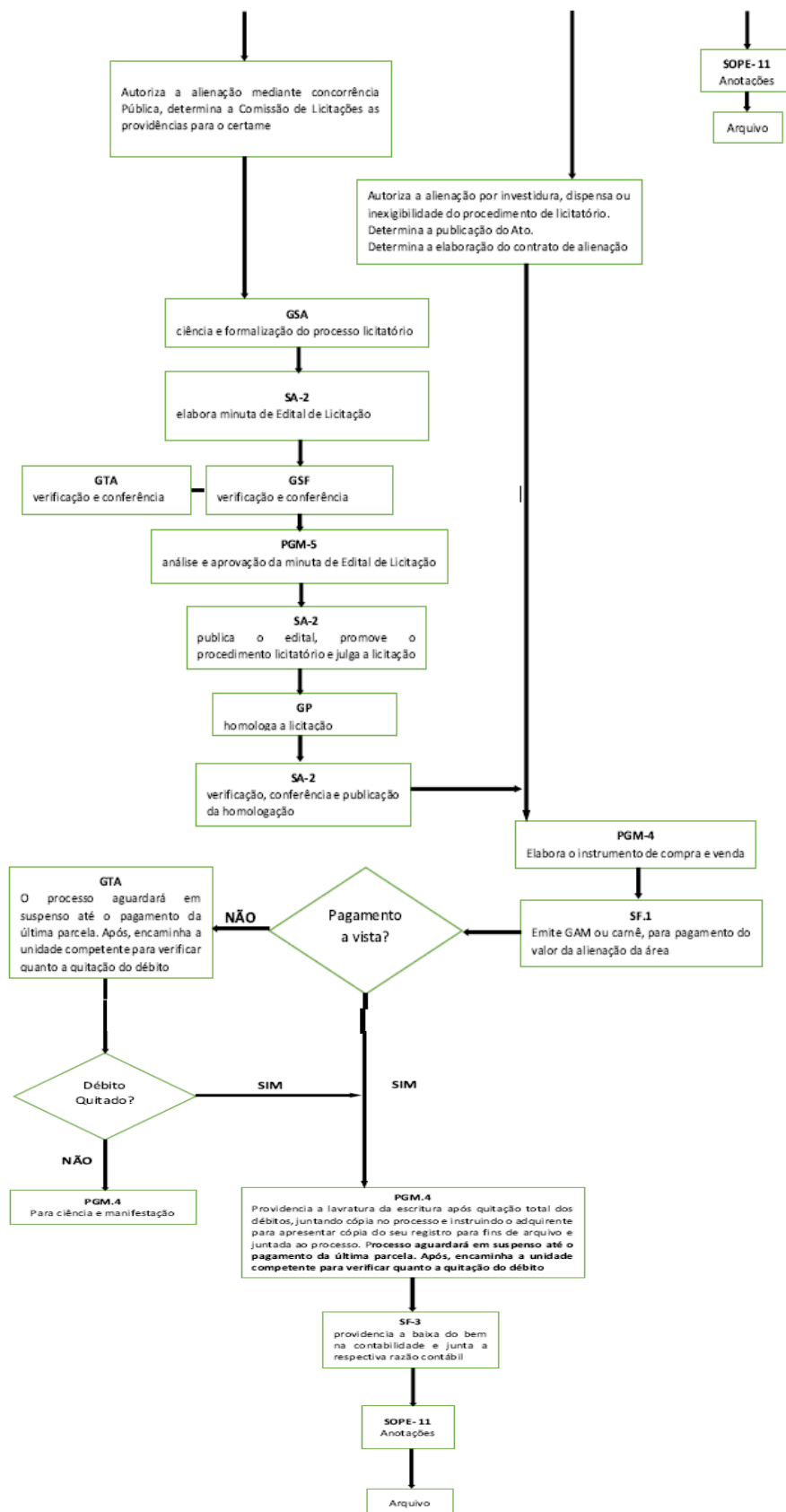


Imagem 16 – Imagens 15 e 16 - Fluxograma de Alienação. Extraída do sistema de Geoprocessamento.

Conforme o Art. 17 da Lei 8.666/1934, para a alienação de bens da Administração Pública, que está subordinada à existência de interesse público e devidamente justificado, será precedida de avaliação em conformidade com o inciso II, “a, b, c, d, e, f e § 60 e Art. 23, inciso II.

Laudo fiscal de avaliação de imóveis, elaborado pelo poder municipal, através do Departamento da Receita da Secretaria de Finanças da Prefeitura de São Bernardo do Campo.

A avaliação é feita através do valor venal do imóvel, metro quadrado e de área construída, baseado na legislação vigente do município.

Laudo Fiscal de Avaliação

MUNICIPIO DE SAO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS - DEPARTAMENTO DA RECEITA Proc.: _____
LAUDO FISCAL DE AVALIACAO - N. 92/2024 Fls.: _____

IDENTIFICACAO DO IMOVEL

Inscricao Imobiliaria: **N A O C O N S T A** Zoneamento: CC
R. I. Circunscricao: NÃO CONSTA MATRICULA N.: 0
Contribuinte: MUNICIPIO DE SAO BERNARDO DO CAMPO
Endereco: PRACA SAMUEL SABATINI N. 00050 - CENTRO SAO BERNARDO DO CAMPO SP
Local: AV. NEWTON MONTEIRO DE ANDRADE
Lote: Quadra: Arruamento:
AREA DO TERRENO: 347,79 m2 Frente Proj. (Fp): 36,39 ml.

VALOR VENAL DO TERRENO

Form.: Valor Venal terreno (Vt) = [Vu x At x Cp x Cf x Ce x Cc x Ct x Cc]
V.V.Terreno - {[1230.34 x 347.79 x .7071 x 1.189 x 1.000 x 1.0
x 1.0000 x 1.000]}
VALOR VENAL DO TERRENO R\$ 359.813,92 (TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE
MIL, OITOCENTOS E TREZE REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS.....)
.....)
para o exercicio de 2024.

VALOR VENAL DA CONSTRUCAO

Nao existem construccoes cadastradas para este imovel.

VALOR VENAL TOTAL DO IMOVEL EM 2024

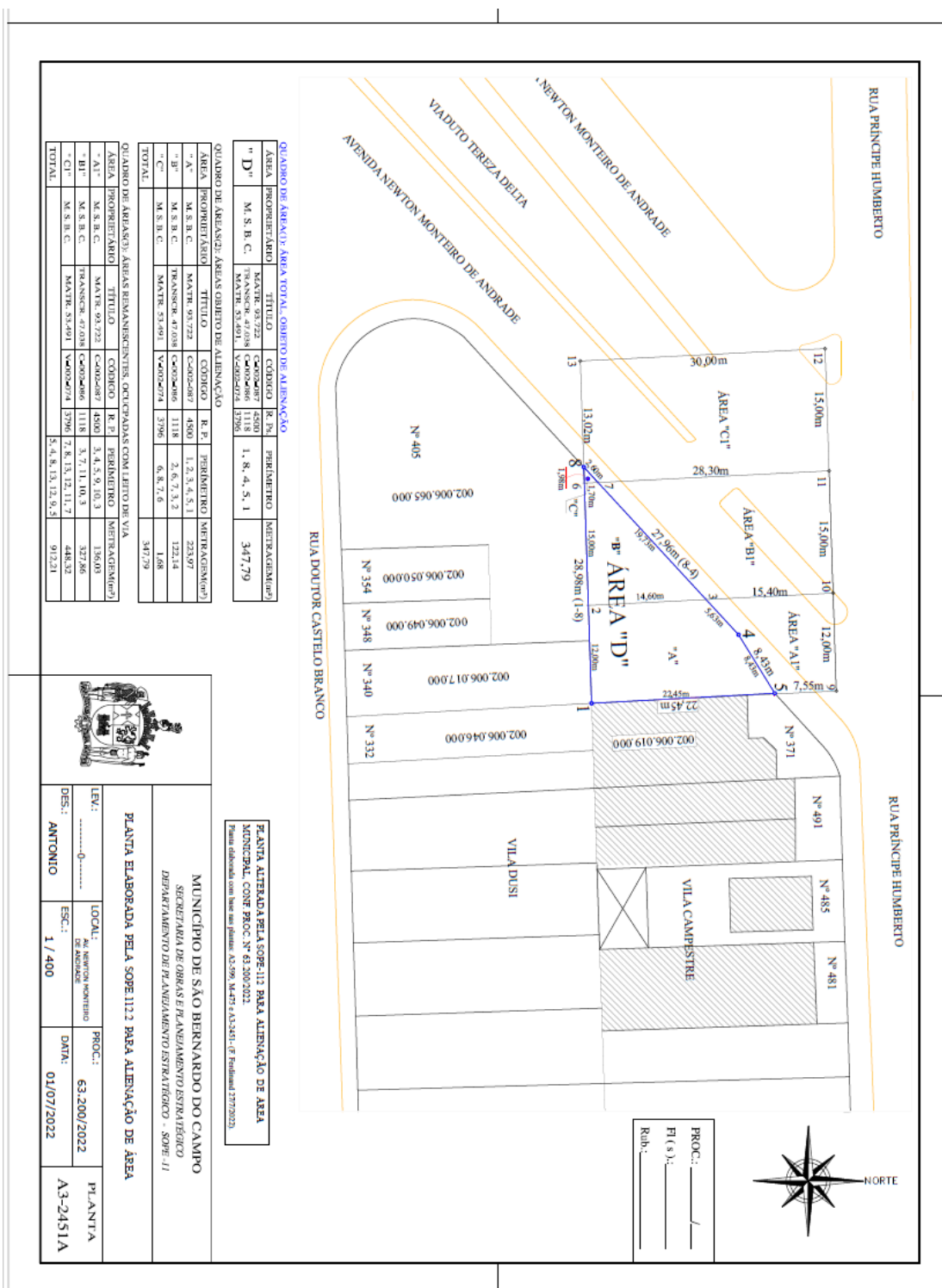
VALOR VENAL TOTAL - (Vt + Vc) - R\$ 359.813,92 (TREZENTOS E CINQUENTA E
NOVE MIL, OITOCENTOS E TREZE REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS
.....) para o exercicio de 2024.
Anexo ao presente Tabela de Simbologia utilizada.
Laudo de Avaliacao elaborado nos termos da Lei Municipal n. 1802/1969, com a
redacao dada pelas Leis Municipais n. 4162/1993 e 5015/2001.
Observacoes: ÁREA D CARACTERIZADA PELA PLANTA A3-2451 E DESCRITA AS FLS.
44 DO PA. SB-63.200/2022-26

SF.101.1, em 02 DE MAIO DE 2024.

Laudo Elaborado por:

ANTONIO MARTINHO GOMES
Matricula 27232

Planta de levantamento topográfico para apuração de área remanescente de desapropriação para alienação. Esta área é referente ao remanescente de área desapropriada, conforme imagens 07 e 08 (planta de levantamento topográfico e decreto para desapropriação).



QUADRO DE ÁREAS: ÁREAS REMANESCENTES

ÁREA	PROPRIETÁRIO	TÍTULO	CODIGO	R. E. I.	PERÍMETRO	ÁREA (m²)
"D"	M. S. B. C.	TRANSF. 47/08	3796	1, 8, 4, 5, 1	347,79	347,79

QUADRO DE ÁREAS: ÁREAS REMANESCENTES, QUILC/CAJAS COM LITO DE VIA

ÁREA	PROPRIETÁRIO	TÍTULO	CODIGO	R. E. I.	PERÍMETRO	ÁREA (m²)
"A1"	M. S. B. C.	TRANSF. 47/08	3796	1, 8, 4, 5, 1	22,97	22,97
"B1"	M. S. B. C.	TRANSF. 47/08	3796	2, 6, 7, 3, 2	122,14	122,14
"C1"	M. S. B. C.	TRANSF. 47/08	3796	6, 8, 7, 8	1,08	1,08
TOTAL						347,79

QUADRO DE ÁREAS: ÁREAS REMANESCENTES, QUILC/CAJAS COM LITO DE VIA

ÁREA	PROPRIETÁRIO	TÍTULO	CODIGO	R. E. I.	PERÍMETRO	ÁREA (m²)
"A1"	M. S. B. C.	TRANSF. 47/08	3796	1, 8, 4, 5, 1	347,79	347,79
"B1"	M. S. B. C.	TRANSF. 47/08	3796	2, 6, 7, 3, 2	122,14	122,14
"C1"	M. S. B. C.	TRANSF. 47/08	3796	6, 8, 7, 8	1,08	1,08
TOTAL						347,79

PLANTA ALIADA PELA SOPE-112 PARA ALIENAÇÃO DE ÁREA
MUNICIPAL, COM PROJ. Nº 41300/2022
Planis elaborada em base no Projeto: 02/299, MATR. 433340-17, Protocolo 3770203.

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO - SOPE-11

PLANTA ELABORADA PELA SOPE-112 PARA ALIENAÇÃO DE ÁREA

LEV.: _____ LOCAL: AL. NEWTON MONTEIRO DE ANDRADE
DES.: ANTONIO ESC.: 1 / 400
PROC.: 63.200/2022
DATA: 01/07/2022
PLANTA: A3-2451A

PROJ.: _____
F1 (s): _____
Rub.: _____



Memoriais descritivos para alienação de área, conforme a planta A3-2451A, imagem 18. Essa planta é a junção das matrículas de número 93.722, 53.491 e Transcrição de nº 47.038, remanescentes de desapropriação.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico

MEMORIAL DESCRITIVO PARA ALIENAÇÃO DE ÁREA MUNICIPAL

Processo n.º: 63200/2022
Planta: A3-2451A
Matrículas n.ºs 93.722, 53.491 e Transcrição n.º 47.038
RPs. N.º 4500, 1118 e 3796

ÁREA "D"

Uma área com **347,79m²** (trezentos e quarenta e sete metros e setenta e nove decímetros quadrados), como partes de área municipal, codificadas como C-002-087, C-002-086 e V-002-074, situadas em área urbana do Distrito Sede, com as seguintes medidas e confrontações.

Tem início no ponto "1", situado no ponto de intersecção da linha de divisa da Vila Dusi e a Vila Campestre com a linha de divisa da área ora em descrição e o imóvel de inscrição imobiliária de número 002.006.019.000; deste ponto segue, pela linha de divisa entre a Vila Dusi e a Vila Campestre, na distância de 28,98m (vinte e oito metros e noventa e oito centímetros), até o ponto "8", situado no alinhamento predial esquerdo da Avenida Newton Monteiro de Andrade, confrontando, à esquerda, com os imóveis de inscrição imobiliárias de número 002.006.017.000 e 002.006.065.000; deste ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento predial citado, na distância de 27,96m (vinte e sete metros e noventa e seis centímetros), até o ponto "4", situado no alinhamento predial citado; deste ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento predial citado, na distância de 8,43m (oito metros e quarenta e três centímetros), até o ponto "5", situado na intersecção do alinhamento predial citado com a linha de divisa da área ora em descrição e imóvel de inscrição imobiliária de número 002.006.019.000, confrontando, à esquerda, nestas 02 (duas) últimas distâncias com a Avenida Newton Monteiro de Andrade; deste ponto deflete à direita e segue em reta, pela última linha de divisa citada, na distância de 22,45m (vinte e dois metros e quarenta e cinco centímetros), até o ponto "1", confrontando, à esquerda com o imóvel de última inscrição imobiliária citada, encerrando a presente descrição com perímetro de 87,82m (oitenta e sete metros e oitenta e dois centímetros).

Imagem 19 – Planta de levantamento para alienação de área. Extraída do sistema de Geoprocessamento.

A planta e o memorial descritivo para alienação são completados com o Laudo de Avaliação, elaborado por um perito, este é escolhido/nomeado pelo juiz, quando as partes não entram em acordo ou a pedido de uma das partes, quando não concorda com o valor.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



PROTOCOLO DE ENTREGA

Solicitante: Consórcio Gestor LMC.

Natureza do serviço : Avaliação.

Proprietário: Município de São Bernardo do Campo.

Inscrição Imobiliária: 002.006.060/064

Objeto: Área "D".

Local: Av. Newton Monteiro de Andrade, São Bernardo do
Campo/SP.



SP/SBC, 11 de julho de 2023.

Prezados Senhores,

Tendo em vista que foi finalizado o serviço decorrente de proposta técnica aprovada por V. Sas., conforme e-mail nos enviado em 26/5/2023, vimos por meio deste encaminhar o respectivo laudo de avaliação relativo ao imóvel localizado na Av. Newton M. de Andrade (inscrições imobiliárias 002.006.060/064), cuja remuneração pelo trabalho técnico especializado importa em R\$ 5.940,00.

Atenciosamente,

Eng.º José Baratella

Imagem 21



PA nº. SB 063200/2022-26

PLANIMOB PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO E ENGENHARIA LTDA., empresa registrada no CREA sob o nº. 0388158, representada pelo Engº. José Quintino Baratella, tendo sido contratada para determinar o valor do imóvel situado na Av. Newton Monteiro de Andrade s/n, em São Bernardo do Campo / SP., após ter procedido às diligências e estudos necessários, vêm apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imagem 22



1 – PROLEGÔMENOS

A presente avaliação deverá representar o valor da área "D", área municipal, considerando-a como livre e desembaraçada de quaisquer ônus, restrições, gravames ou ações que possam alterar o valor estimado nesta avaliação.

O roteiro de trabalho consiste em vistoria do imóvel avaliando e de suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e necessários para a sua elaboração; seguida da avaliação do imóvel em estudos, que determina o seu valor mediante as Normas de Avaliações, fornecendo os resultados alcançados através do presente laudo.

Neste trabalho técnico serão levadas em conta as diretrizes básicas recomendadas pela Norma da ABNT NBR 14.653-1, do CAJUFA-2019 e do IBAPE/SP.

Imagem 23

1



2 - VISTORIA

Trata-se um terreno designado como Área "D", com formato irregular, voltado para a Avenida Newton Monteiro de Andrade s/n, plano, totalizando 347,79 m², caracterizado pela Planta A3-2451-A, incluso nas inscrições imobiliárias 002.006.059.000, 002.006.060.000 e 002.006.064.000.



Frente da área "D" voltada para a Av. Newton Monteiro de Andrade.

Imagem 24

0



Trecho da Av. Newton Monteiro de Andrade onde está localizada a área "D" avaliada.
Imagem 25



De um ponto da Av. Newton Monteiro de Andrade observa-se a divisa da área "D" com a empresa de eventos que anteriormente a utilizava como estacionamento.

Imagem 26

0



Analisando a região como um todo, pode-se considerar que a ocupação circunvizinha é heterogênea, além da presença de imóveis comerciais, existem bairros residenciais com edificações do tipo unifamiliares e multifamiliares.

O local está urbanizado, dotado dos melhoramentos e serviços públicos básicos, como iluminação pública, energia elétrica, telefonia, distribuição de água potável, entre outros.

Conforme a LM 6184/11 o local do imóvel está situado em zona de usos diversificados 1 - ZUD1.

NOTA: (1) As informações citadas referem-se àquelas coletadas na legislação vigente, não se responsabilizando, a PLANIMOB, por qualquer alteração ou aplicação das mesmas. (2) Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação ressalta-se que não foram efetuados levantamentos de passivos ambientais, topográficos e cadastrais.

O terreno avaliando não possui área edificada e no momento da vistoria encontrava-se desocupado.

Imagem 27



3 - AVALIAÇÃO

Recapitulando, os procedimentos avaliatórios serão desenvolvidos em conformidade com as Normas anteriormente citadas.

3.1 Territorial

A obtenção do valor do terreno será embasada pelas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, através do método comparativo de dados de mercado, utilizando o critério do metro quadrado médio e, considerando qualquer fator corretivo influente na formação do seu valor.

A fixação do valor do terreno foi lastreada em pesquisas de valores unitários do livre mercado imobiliário.

A apuração do unitário, a partir do tratamento estatístico de dados de mercado de conformidade com as Normas resultou num valor médio de R\$ 4.041,61/m² (v. ANEXO 1).

Imagem 28

0



Observadas as premissas e conceitos estabelecidos com base nos elementos técnicos obtidos, eis a fórmula para a determinação do valor total do terreno:

$$VT = S \times Vu / K$$

onde,

VT = valor do terreno

$$S = 347,79 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 4.041,61/\text{m}^2$$

$$K = 1 + \sum (Ft - 1) = 1 + 0,1892 - 0,2129 - 0,1667 = 0,8096$$

Substituindo-os na expressão resulta em:

$$VT = 347,79 \times 4.041,61 / 0,8096$$

..., em números redondos:

VT = R\$ 1.736.200,00

(um milhão setecentos e trinta e seis mil e duzentos reais)

Imagem 29

①



3.2 Valor da área "D"

No caso presente, coincide com o valor do terreno, anteriormente calculado, ou seja, R\$ 1.736.200,00 –JUN/2023.

4 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim sendo, posicionando o imóvel dentro do mercado imobiliário conseguiu-se aferir o seu provável valor de mercado diante das disponibilidades de informações que puderam ser dele extraídas, quais sejam, por constatações de transações, ofertas, tendências de absorção do mercado, tomada de opiniões de corretores que militam na região e outros.

A presente avaliação enquadra-se conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, o laudo está fundamentado atendendo o grau II e nos cálculos do unitário de terreno seu grau de precisão é o III (v. Anexo 1).

Do todo exposto, o valor da Área "D" a se considerar é de R\$ 1.736.200,00 (um milhão setecentos e trinta e seis mil e duzentos reais) – JUN/2023.



5 – CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES

Assume-se nesta avaliação que as dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações obtidas do interessado ou de representantes credenciados e fornecidas por terceiros o foram de boa fé, admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em título, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outras que não são objetos desta avaliação, bem como de direito de propriedade sobre a área avalianda.

Também, não foram objetos de análise ou de execução os seguintes serviços:

- aferição física de dimensões, medidas e áreas do imóvel avaliando, assumindo como merecedoras de fé aquelas extraídas nos documentos que foram fornecidos pelo interessado;
- análise de projetos imobiliários de qualquer natureza;
- investigações em caráter pericial, instrumentadas ou não, envolvendo questões relativas à infraestrutura do local (galerias subterrâneas, nascentes, servidões, canalizações, enchentes, etc.);
- investigações sobre as condições do solo e subsolo quanto à sua capacidade de suporte, ou ainda de eventual passivo ambiental.



A presente avaliação também obedeceu aos seguintes princípios:

- reserva-se o direito de retificar esta avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como argumentação considerações adicionais e ou informações novas e mais precisas apresentadas após o término desta avaliação;
- não se assume responsabilidade por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar as conclusões e opiniões relatadas neste laudo, bem como por divergências das condições gerais de cada patrimônio decorrentes de modificações ocorridas depois da data da vistoria;
- também não se assume responsabilidade por alteração de valor em função da conjuntura do mercado imobiliário ou da inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.
- a presente avaliação e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução 205 de 20/10/1971);
- todos os valores resultantes e apresentados neste laudo baseiam-se em informações prestadas pela Municipalidade e por terceiros;

Este Laudo é dirigido ao cliente nomeado na capa e o signatário não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho técnico.

Reserva-se o direito de retificar esta avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como argumentação considerações adicionais e ou informações novas e mais precisas apresentadas após o seu término.



Este laudo constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Alerta-se, que em sendo confidenciais, não poderá ser fornecida cópia deste laudo e seus documentos anexados, sem aprovação formal do responsável técnico por esta avaliação e de seu cliente.

6 - ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho foi redigido e impresso o presente laudo composto de 11 folhas, sendo esta última assinada e datada e as demais rubricadas. Foi juntado ao presente um anexo.

SP/SBCampo, 30 de junho de 2023.

PELA PLANIMOB PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO E ENGENHARIA

JOSE QUINTINO
BARATELLA:015320
78846

Assinado de forma digital por
JOSE QUINTINO
BARATELLA:01532078846
Data: 2023.07.06 10:03:54 -03'00'

JOSÉ Q. BARATELLA
CREA SP 0600777740
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA.

TABELA DE VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

ANEXO I - PESQUISA/CÁLCULOS
VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

EL	ENDEREÇO	SETOR	FONTE	OBS
1	Rua Angelo Dusi	2	Casari Imóveis - 4122 7777	declive
2	Rua Ruy Barbosa	5	Slyto Neg. Imobiliários - 4335 9555	plano, casa antiga
3	Alameda Glória	2	Clacilia Imóveis - 4339 1845	plano
4	Rua Braga	2	Guaira Neg. Imobiliários - 4348 1900	plano, construções/ vr comercial
5	Rua Municipal	1	Conquista Imóveis - 4126 5400	plano
6	Av. Francisco Prestes Maia	3	Casari Imóveis - 4122 7777	plano, construções/ vr comercial
7	Rua Luzitania	2	Narmerica Consultoria - 3080 2500	plano, duas frentes, casa velha

NOTA: A precisão é de grau III, pois a amplitude do intervalo de confiança é de 80% no entorno do valor central e a estimativa de valor é 30%, como demonstrado a seguir:

$M \pm 4,041,61/m^2$

$n = \text{número de elementos} = 07$

$\alpha = \text{incerteza} = 20\%$

$\delta = \text{desvio padrão} = 315,50$








Distância formal, a amplitude do intervalo de confiança será:

A intervalo = $1,310 \times (\delta \sqrt{n}) = 1.440 \times (315,5 \sqrt{07}) = 280,57$

Logo, relativamente à média (valor central) tal amplitude corresponde a 6,94%.

EL	Preço (R\$)	FQ	Terreno (m²)	Fp(m)	Pe(m)	IL	AC(m²)	Padrão	CP	Foc	VC	R\$/m²	Ftopo	Fir mal	F frente	Fprol	Flo tal	Vun(R\$/m²)
1	1.620.000,00	0,90	525,00	15,00	35,00	255,20	2.777,14					2.777,14	0,25	0,00	-0,0964	0,0100	0,11	3.595,48
2	1.380.000,00	0,90	250,00	10,00	25,00	299,60	4.968,00					4.968,00	0,00	0,00	0,0000	0,0100	-0,280	1.828,71
3	1.300.000,00	0,90	388,00	10,00	38,80	281,64	3.015,46					3.015,46	0,00	0,00	0,0000	0,0130	3.356,15	
4	2.800.000,00	0,90	680,00	13,70	49,64	258,00	3.705,98					3.705,98	0,00	0,00	-0,0757	0,0203	0,175	4.010,34
5	3.500.000,00	0,90	730,00	8,00	31,25	405,15	4.315,07					4.315,07	0,00	0,00	0,0574	0,2342	-0,2113	4.359,78
6	1.480.000,00	0,90	317,00	7,60	41,71	273,83	4.201,89					4.201,89	0,00	-0,09	0,0710	0,0109	0,034	4.388,42
7	1.103.320,00	0,90	278,00	10,00	27,60	256,80	3.587,78					3.587,78	0,00	-0,09	0,0000	0,0300	0,140	3.752,36
IL AVALANDO = 291,20																		
Média = 3.041,31																		
-30% = 2.829,12																		
+10% = 3.254,39																		
Discrepâncias: nihil																		

Logo a média geral de R\$ 4.041,61/m² coincide c/ a média saneada da amostra, valor esse correspondente ao unitário de terreno.

EL1	EL2	EL3	EL4	EL5	EL6	EL7
						

INDENIZAÇÃO

A indenização, objeto de desapropriação é calculada com base no valor de mercado da propriedade, levando em conta laudos periciais e avaliações técnicas.

Na desapropriação por utilidade pública ela deverá ser justa, prévia e em dinheiro. A indenização constitui, também, elemento integrante da desapropriação, conforme garante o art. 5º, XXIV, da Constituição Federal.

A indenização constitui um requisito da legitimidade do ato expropriatório, da mesma forma que é necessária a efetiva existência de utilidade pública. Assim, uma desapropriação sem a adequada indenização configura confisco, sendo, por isso, antijurídica.

OSVALDO GOMES²², deixa claro que a indenização constitui elemento essencial estruturante da noção de expropriação, uma vez que a expropriação por utilidade pública só pode ser efetuada mediante o pagamento da justa indenização, ou melhor, mediante o pagamento contemporâneo de uma justa indenização.

Assim, tudo o que disser respeito ao regime jurídico da indenização expropriatória será regido, essencialmente, pelo texto e pelo espírito da Constituição, e, subsidiariamente, pela lei expropriatória, enquanto essa última não violar a Constituição.

Esclarece que, em matéria de desapropriação, deve-se entender por indenização, o ressarcimento do necessário para que o patrimônio do expropriado se mantenha na mesma situação em que se encontrava antes da ação. Entende que a lei só pode excluir desse ressarcimento alguns valores, desde que essa exclusão seja razoável, não podendo ser estendida aos valores essenciais integrantes do respectivo direito de propriedade, sob pena de ser inconstitucional.

No Brasil, a Constituição Imperial (art. 179, inc. XXII) e a Constituição Republicana de 1891 (art. 72, ~ 17) já condicionavam o expropriado à prévia indenização, todavia nada dispunham sobre ela ser justa. Na Constituição de 1934 (art. 113, item 17), acrescentou-se à exigência de indenização previa a de que ela fosse justa. Todavia, na Carta de 1937

²² -Citando o art. 62º, n. 2, da CRP, esclarece que a ideia de contemporaneidade não equivale à exigência de uma prévia indenização, mas dela decorrem três consequências importantes: o beneficiário da expropriação não dispõe de poderes discricionários quanto ao momento do seu pagamento, dependendo a investidura administrativa na posse dos bens a expropriar da realização do necessário depósito, o qual deve ser corrigido ou efetuado antes da adjudicação da propriedade pelo tribunal; o pagamento da indenização deve ser efetuado de acordo com o disposto na legislação expropriatória; o montante da indenização é calculado com referência à data da declaração de utilidade pública, sendo atualizado na data da decisão final do processo, de acordo com a evolução do índice de preços ao consumidor, com exclusão da habitação. (Artigo – José Carlos Pereira Marconi da Silva).

(art. 122, item 14), a exigência de uma justa indenização foi suprimida. Sob sua égide é que foi editado o Decreto-lei n. 3.365, de 21-6-1941.

Como na Constituição de 1937 não havia a previsão da justa indenização, teria o Decreto-lei n. 3.365/1941, por isso, admitido que fosse erigido valor fiscal, locativo, como limite para apuração da indenização, mas que, mesmo sob a égide da Constituição de 1937, se discutia se essa limitação era válida ou inválida. Daí observar não ser, de forma alguma, despicienda a colocação do adjetivo justa ao lado do substantivo indenização.

A Constituição de 1946 ampliou o conteúdo tradicional dos textos constitucionais Brasileiros, para declarar que a indenização prévia seria em dinheiro e justa, dispensando a indenização imediata em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina (art. 141, item 16). A Constituição de 1967 repetiu o conteúdo do texto da Constituição de 1946, mantendo a indenização prévia, justa e em dinheiro. O Ato Institucional nº 9, de 25-4-1969, alterou a redação da Carta de 1967, suprimindo a indenização prévia nos casos de desapropriação da propriedade rural. A Emenda Constitucional voltou a adotar, como regra, a indenização prévia, justa e em dinheiro.

A Constituição Federal de 1988, ao tratar da desapropriação, no seu inc. XXIV, vinculou sua efetivação ao pagamento de uma indenização justa, prévia e em dinheiro, ressalvados os casos ali expressos. Assim, em princípio, não haverá desapropriação sem que, previamente, tenha sido paga justa indenização ao expropriado.

O art. 5º, XXIV, encartado entre os direitos e as garantias fundamentais, individuais e coletivas, ao determinar a justa e prévia indenização em dinheiro para a desapropriação tenha o fundamento que tiver (necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social), é de caráter preceptivo, e não programático, ou seja, é um preceito de eficácia plena, autoaplicável e bastante em si. Não necessita de complementação, explicitação ou regulamentação. A lei desapropriatória não poderá dispor de modo diferente; tem de obedecer a esse comando emergente: não haverá desapropriação, em termos de transferência de propriedade por esse ato de império, enquanto não composto o patrimônio do expropriado, mediante justa e prévia indenização em dinheiro.

Daí, que não há de se admitir que a Administração promova transferências coativas de propriedade sem que esteja aparelhada para atender aos ônus que necessariamente daí decorrerão, sob pena de quebra flagrante de um princípio fundamental não apenas no nosso Direito, mas no Constitucional Comparado, que é o da igualdade, da isonomia. Tal princípio corresponde a um valor objetivo, absoluto, que não depende de sorte alguma de

um reconhecimento ou de um embasamento doutrinário maior; é um valor por si. A igualdade entre os homens é um valor por si.

É exigência que se impõe como forma de buscar o equilíbrio entre o interesse público e o privado: o particular perde a propriedade e, como compensação, recebe o valor correspondente em dinheiro, salvo algumas hipóteses em que o pagamento se pode dar por títulos da dívida pública.

Os princípios que informam a indenização, no Brasil, não podem destoar dos correspondentes no direito universal e em especial ao princípio da dignidade da pessoa humana, e são os seguintes: princípio da previabilidade, que determina a precedência da indenização à ocupação do objeto expropriado; princípio do justo preço, que determina ao poder público o pagamento do equivalente ao biantum do prejuízo sofrido; princípio monetário, que determina, regra geral, seja o expropriado pago em dinheiro; princípio da certeza, mediante o qual, por avaliação amigável ou judicial, fixa-se o quantum, sem se levar em conta qualquer circunstância que posteriormente possa alterar o valor econômico do objeto; e princípio da unicidade, segundo o qual o valor da indenização corresponde a todos os elementos da propriedade, representando uma somatória de valores.

Assim, deve-se entender por indenização o ressarcimento de todo o necessário para que o patrimônio do expropriado se mantenha na mesma situação anterior à da expropriação. Quanto à sua natureza jurídica, afirma que a indenização pertence ao direito público e é por ele regida, que se trata de dívida de valor, já que seu montante depende de uma determinação posterior, devendo ser fixado por um terceiro imparcial.

Indenização Justa²³

A indenização justa, colocada no texto constitucional como garantia, na realidade e conforme este estudo, para de fato alcançar o valor ideal deverá leva em consideração os valores acrescidos com a documentação e todo o trabalho feito que antecede a desapropriação, pois com esta análise entende-se que os valores gastos que antecede a desapropriação são componentes fundamentais que devem se somar aos valores calculados para compra o venda de um bem imóvel; esta nova visão de valor, deve corresponder exatamente à ideia que qualquer pessoa, à primeira vista, numa primeira abordagem, pode formular de justa indenização; deverá corresponder a uma retribuição

²³ – DA SILVA, José Carlos Pereira Marconi – ARTIGO Indenização Justa.

que permita a reparação integral, traduzida exatamente na possibilidade imediata em que se encontra o expropriado, quando receba a indenização, de adquirir, se quiser, um bem da mesma natureza, características e atributos daquele que lhe fora subtraído por imposição.

Não há direito individual tão forte que possa opor-se à supremacia social da destinação de bens e direitos aos fins públicos qualificados em lei. Mas não há também poder expropriante tão poderoso que possa trazer, ainda que indiretamente, prejuízo ou diminuição patrimonial aos expropriados/proprietários. A regra da justa indenização, compreendida a expressão em seu teor econômico, é o termo de equilíbrio entre esses dois valores. Graças a essa garantia, pode a desapropriação expandir-se em toda a sua plenitude, como instrumento moderno e podemos empregar a justiça social e de política econômica, sem violentar a proteção de direitos patrimoniais, mas acrescentando ao expropriado, na compra de seu imóvel os valores referentes aos gastos com regularização de seu imóvel.

A afirmação de que a indenização deve ser justa, significa que deve existir uma rigorosa equivalência de valores entre o objeto expropriado e o montante da indenização. Sem essa equivalência a indenização não é justa. A indenização deve ser integral, devendo, pois, incluir ou compreender tudo aquilo que integre a consistência jurídica do bem expropriado. O valor da indenização também não pode ser diminuído em virtude de deduções improcedentes (p. ex., impostos, indisponibilidade do bem), devendo o patrimônio do expropriado permanecer inalterado.

A desapropriação por utilidade pública de quaisquer bens ou direitos, confere ao expropriado, o direito de receber o pagamento contemporâneo de uma justa indenização. Essa justa indenização não visa compensar o benefício alcançado pelo expropriante, mas ressarcir o prejuízo do expropriado, tendo em consideração as circunstâncias e as condições de fato existentes à data da declaração de utilidade pública.

A indenização devida pelo poder público ao particular despojado de seus bens não é arbitrária. Ao contrário, uma série de requisitos deve informá-la, a fim de que o proprietário, obrigado a entregar os bens que lhe pertencem, não se veja ainda mais sensivelmente desequilibrado no quantum patrimonial em consequência da inesperada intervenção do Poder público. Os princípios informativos da indenização se consubstanciam na eleição de vários índices restritivos que qualificam esse elemento do processo expropriatório, de tal modo que se exige, nos tempos modernos, que a indenização seja prévia, certa, única, justa e em dinheiro.

Para R. LIMONGI FRANÇA²⁴, do princípio da conciliação dos contrários e do próprio princípio fundamental da legalidade decorre, como corolário, o da plena recomposição. Afirma não se tratar apenas de recomposição do patrimônio, senão da condição jurídica do expropriado, quer sob o aspecto material, quer sob o moral. Nesse sentido, a justa indenização vem sendo definida como aquela que corresponde ao mais completo ressarcimento possível do dano sofrido, devendo corresponder obviamente ao valor de mercado do bem, ao quantum necessário para aquisição de outro com características tanto quanto possível idênticas; é a que tem por finalidade apagar qualquer dano ou gravame. O proprietário deve ficar indene, por isso deve ser a indenização, como regra, em dinheiro, preceder a transferência da propriedade e possibilitar ao expropriado a compra de outro imóvel, nas mesmas condições; é a que cobre não só o valor real e atual dos bens expropriados, à data do pagamento, como, também, suas rendas, danos emergentes e lucros maçantes, além dos juros compensatórios e moratórios, despesas judiciais, honorários de advogado e correção monetária; não se deverá atribuir ao desapropriado nem mais nem menos do que se lhe subtraiu, porque a expropriação não deve ser instrumento de enriquecimento nem de empobrecimento do expropriante ou do expropriado.

Ainda, a jurisprudência reconhece que justa é a indenização economicamente equivalente ao valor real do bem expropriado, paga pelo Poder Público expropriante, de forma que não haja nem enriquecimento nem empobrecimento do desapropriado; a indenização do imóvel expropriado deve ser justa e prévia, tendo por finalidade precípua a recomposição do patrimônio do desapropriado, não podendo, todavia, essa indenização ser superior ao preço que o mesmo imóvel alcançaria no mercado imobiliário, sob pena de enriquecimento ilícito do expropriado; o comando normativo inserto no inciso XXIV do art. 5º da Carta Magna exige, em caso de desapropriação por utilidade pública, prévia e justa indenização, entendendo-se como tal a que corresponder ao integral ressarcimento do dano sofrido, ao valor de mercado do bem, assim como ao quantum necessário para aquisição de outro com características tanto quanto possível, idênticas ao imóvel expropriado; o objeto da ação de desapropriação compreende a justa indenização dos bens expropriados, dispensando ação autônoma para pleitear o ressarcimento de eventual item omitido.

²⁴ - FRANÇA, R. Limongi – Princípio das Conciliações dos Contrários

Em regra, o expropriante só será imitido na posse do bem desapropriado depois de pagar ou consignar em juízo o pagamento do preço fixado. Caso o expropriado concorde com o preço oferecido, esse poderá até mesmo não corresponder exatamente à uma indenização justa. Contudo, não concordando o expropriado com o preço oferecido, por entender que ele não corresponde aos termos da indenização prevista na Constituição, e não havendo acordo, caberá ao expropriante ajuizar a competente ação de desapropriação, devendo o valor da indenização ser fixado pelo Poder Judiciário, por meio de sentença, proferida pelo juiz na audiência de instrução e julgamento ou, quando não se sentir habilitado a decidir, no prazo, conforme citado no art. 24 do Decreto-lei nº 3.365/1941).

Avaliar uma área remanescente pela valorização²⁵

Uma empresa ajuizou uma ação indenizatória contra o Departamento de Estradas de Rodagem de Santa Catarina – DER/SC, em virtude do apossamento administrativo levado a cabo pela autarquia estadual, no ano de 1979, para construção de uma rodovia estadual”. O Ministro relator, Castro Meira, entende não ser possível deduzir do valor a ser indenizado em desapropriação indireta os acréscimos decorrentes da valorização do imóvel em razão da obra pública. Esclareceu que o Estado dispunha de três instrumentos para cobrança dessa valorização, porém sua aplicação não era discricionária e, para cada situação concreta, havia uma previsão específica. No caso em análise, entendeu que se tratava de valorização geral, já que todos os imóveis vizinhos da via pública construída também se valorizaram em proporção semelhante.

Portanto, para essa situação, o Poder Público dispunha da contribuição de melhoria como instrumento apto a “diluir” entre os proprietários beneficiados com a obra o custo de sua realização. Ressaltou que, de acordo com a lei, apenas e tão somente na hipótese de valorização específica em que o benefício se restringe a um ou a poucos particulares identificáveis, poderia o Estado abater do valor a ser indenizado a valorização experimentada pela área remanescente não desapropriada.

Com esse entendimento, o Tribunal da Cidadania reconheceu que a valorização deveria ser cobrada por meio da contribuição de melhoria, sendo indevido o abatimento proporcional do justo preço a ser pago pela desapropriação.

²⁵ – Preservar para Informar nº 26 - <http://arquivocidadao.stj.jus.br/index.php/edicao-n-26>

CONCLUSÃO

De fato, um dos grandes problemas da desapropriação para o expropriado é a obtenção do registro, pois uma desapropriação só é de fato executada quando a documentação estiver em sua totalidade regular e na execução da desapropriação de parte de área de um imóvel, o valor referente a indenização não está incluso os gastos referentes a abertura de matrícula da área remanescente, fazendo com que o expropriado arque com os custos documentais.

O que está inserto no capítulo “Indenização Justa”, de fato, deverá ser considerado justa, quando os valores a serem pagos absorver todos os gastos e principalmente quando os valores a serem pagos seja considerado ao expropriado, pois a área remanescente para ser regularizada, tem que ser registrada e, para essa documentação os valores a serem pagos com a documentação, ou seja, o registro da área, não está incluso no valor correspondente à desapropriação. Indenização Justa é quando os valores pagos suprem todas as necessidades do expropriado.

Para isto, se nos valores referentes a desapropriação, também estivessem inclusos os valores referentes aos custos documentais para a regularização da área remanescente, proporcionando ao expropriado o reembolso dos gastos documentais. Notadamente, a área remanescente teria uma melhor valorização, tanto para negociação como para projetos, já que sua área seria de imediatamente regularizada, em conjunto com a parte desapropriada, pois para execução de projeto final a área desapropriada deverá estar regularizada.

Quando da desapropriação de área por um ente público para execução de projeto, remanescendo parte dessa área para a qual é possível a execução de projeto posterior, essa área em sua totalidade é ou será objeto de alienação, a grande questão, levando em consideração que essa área em sua totalidade de origem foi objeto de desapropriação, passando por todo o processo e para a avaliação dessa área não estão inclusos os custos obtidos para a execução da desapropriação da área de origem, custos estes de documentos processuais, de vistorias, levantamento topográfico, avaliação pericial, projetos de execução para a qual a área foi desapropriada. Pois atualmente, para negociação de uma área pública remanescente, é levado em consideração a valorização natural do imóvel, também os benefícios das melhorias que ali foram executadas, tais como transportes, edificações públicas, lojas de departamentos, bancos, shopping, hospitais etc.

Contudo, igualmente à área remanescente de desapropriação, a qual fica na posse do expropriado, a área remanescente do ente desapropriador, pós projeto para o qual foi desapropriada, também é afetada nas mesmas condições, sendo acrescido nesta, para uma eventual alienação, além do que foi exposto no item três, as custas documentais, e essas custas, também, para uma eventual comprovação, levando em consideração a valorização da remanescente, podendo ser registrada na averbação da matrícula futura. Esta ação resguarda o expropriado e o agente desapropriador em manter a área remanescente regularizada, após a ação de desapropriação.

Havendo um estudo adequado, o ente público, quando na desapropriação de um imóvel para implantar um projeto, já de antemão, sabendo que seria usado somente parte da área, o remanescente, deverá ser objeto de estudo para projetos futuros, seja público ou particular, e para isto, a regularização da documentação desse remanescente de imediato, permite facilitar a execução de projetos e facilita a venda/alienação. Para tanto, em todas as análises em áreas remanescentes, não foi encontrado nenhum relato de projetos em áreas remanescentes de área desapropriada, ficando em muitos casos sem a devida regularização.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- ARTIGO - DA SILVA, José Carlos Pereira Marconi - 2015.
- ANDRADE, Flávia Cristina Moura de. Direito Administrativo 4ª edição revista e atualizada – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009. (Elementos do Direito, v.2);
- LENZA, Pedro. Direito Constitucional Esquemático. 14ª edição, revista, atualizada e ampliada – São Paulo: Saraiva, 2010;
- MELLO, Celso Antônio Bandeira. Curso de Direito Administrativo. 11ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2001;
- NOVELINO, Marcelo. Direito Constitucional. 2ª edição, revista, atualizada e ampliada – São Paulo: Método, 2008;
- SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo 26ª edição, revista e atualizada - São Paulo: Malheiros Editores, 2005;
- SILVA NETO, Manoel Jorge e. Curso de Direito Constitucional. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2006.
- <http://www.stf.jus.br/portal/informativo/pesquisarInformativo.asp>, acessado em 18/07/2011.
- http://www.stj.jus.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=44, acessado em 19/07/2011.
- Procuradoria dos Estados – 13/08/2015 – Disponível em Migalhas.com.Br.
- Inciso XXIV do Artigo 5º - CF-1988.
- DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella.
- SALLES, José Carlos de Moraes - A Desapropriação à Luz da Doutrina e da Jurisprudência
- FAGUNDES, PODER Judiciário. São Paulo: Saraiva, 1984. p.297.
- CRETELLA, Júnior. Tratado Geral da Desapropriação.
- MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de direito administrativo.
- GOMES, Osvaldo - Citando o art. 62º, n. 2, da CRP.
- Indenização Justa - Artigo de José Carlos Pereira Marconi da Silva - 2015.
- R. LIMONGI FRANÇA - Artigo de José Carlos Pereira Marconi da Silva - 2015.
- <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/descubra-tudo-sobre-desapropriacao-seus-direitos-limites-e-como-garantir-uma-indenizacao-justa/>
- Eduardo García de Enterría e Tomás-Ramón Fernández (Cf. Enterría, Eduardo García de. Fernández, Tomás-Ramón. *Curso de Derecho Administrativo I*. Madri: Civita., 2000. p. 468.), assim como Carmen Chinchilla Marin (Cf. Marin. Carmen Chinchilla. *La Desl'iacion de Poder*. Madri: Civitas, 1999. p. 175) e S. Martín-Retortillo (Cf. Martín-Retortillo, S. *La Desl'iación de Poder en el Derecho Espano*/. Madri: RAP, 1957. p. 134.).