

19 a 22 de Setembro de 2023
Foz do Iguaçu - PR

www.rapvenacor.com.br



25º Encontro Nacional de Conservação Rodoviária (ENACOR) 48ª Reunião Anual de Pavimentação (RAPv)

A EFETIVAÇÃO E ABRANGÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÕES AMIGÁVEIS COM AS ALTERAÇÕES NO ARTIGO 10-A DO DECRETO-LEI 3.365/41 POR ADVENTO DA LEI Nº 13.867/2019:

Odilon Miguel Weber Lima¹

RESUMO

Com a redação do Artigo 10-A do Decreto-Lei 3.365/41, abriu-se a possibilidade para que a desapropriação amigável fosse mais bem implementada, sendo assim foi possível que as partes (expropriante e expropriado) em comum acordo realizassem o processo da desapropriação extrajudicialmente. Isso acarretou inúmeros reflexos no campo do direito material, processual e procedimental, como por exemplo: como serão lavrados o instrumento de desapropriação, como será a recepção dos cartórios de tais acordos, como será a anotação do registro na matrícula. Deste modo este trabalho expõe os possíveis alcances e benefícios tanto ao Poder Público como para o proprietário do imóvel atingido pela desapropriação. Além disso, apresenta os aspectos processuais, dados de obras e a natureza jurídica da desapropriação amigável. A inovação proposta pelo legislador foi implementada imediatamente pelo Departamento de Estradas e Rodagens do Paraná após a entrada em vigor da norma, e este artigo busca delinear como foram mais efetivas as desapropriações extrajudiciais, tanto que são fornecidos dados de duas grandes obras realizadas neste período (a implementação das Rodovias PR-239 e PR-160) tendo um alcance muito expressivo nos acordos realizados entre as partes envolvidas, o que gerou economia, efetividade e celeridade às desapropriações. Essas consequências refletiram na solução de um dos grandes problemas enfrentados atualmente no Brasil quando se trata da implementação de novas obras, que é a liberação de áreas para as construtoras viabilizarem novos empreendimentos.

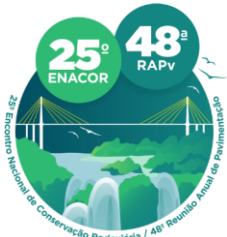
PALAVRAS-CHAVE: desapropriação amigável; aspectos processuais; natureza jurídica; Artigo 10-A do Decreto-Lei 3.365/41.

ABSTRACT

With the wording of Article 10-A of Decree-Law 3.365/41, the possibility was opened for amicable expropriation to be better implemented, thus making it possible for the parties (expropriating and expropriated) in common agreement to carry out the process of expropriation extrajudicially, with this there are countless reflections, in the field of substantive, procedural and procedural law, such as: how the instrument of expropriation will be drawn up, how the notaries will receive such agreements, how the record will be recorded in the registration, in this way this work exposes the possible scope and benefits both to the Public Power and to the owner of the property affected by the expropriation, presents the procedural aspects, works data and the legal nature of the amicable expropriation. The innovation proposed by the legislator was implemented immediately by the Department of Roads and Rodagens do Paraná after the rule came into force, and this article seeks to outline how extrajudicial expropriations were more effective, so much so that data on two major works carried out in this period are provided (the implementation of the PR-239 and PR-160 Highways) having a very expressive scope in the agreements reached between the parties involved, which generated economy, effectiveness and speed of the expropriations, thus solving one of the great problems currently faced in Brazil when it comes to the implementation of new works, which is the release of areas for construction companies to build new projects.

KEY WORDS: friendly expropriation; procedural aspects; legal nature; Article 10-A of Decree-Law 3.365/41.

¹ Advogado. Atua na Superintendência dos Campos Gerais - DER/PR, pela empresa Concremat S/A, Rodovia BR 376, km 493+700, Vila DER, CEP 84.043-540, Ponta Grossa-PR, Odilon.Lima@concremat.com.br, odilonweber@gmail.com



19 a 22 de Setembro de 2023

Foz do Iguaçu - PR

www.rapvenacor.com.br



INTRODUÇÃO

Já faz um tempo que o Legislativo procura desvincular do Poder Judiciário inúmeros fatos jurídicos que antigamente só poderiam ser realizados pela via judicial. Mais recentemente, mudanças na legislação vêm permitindo que outros órgãos realizem estes procedimentos, fazendo com que se desburocratizem e se agilizem atos e diminuindo a interdependência do Poder Judiciário.

A desvinculação da dependência do crivo do Judiciário está acontecendo à medida que o legislador e a própria doutrina observaram que as pessoas físicas e jurídicas, de direito público e privado, podem realizar diversos atos que antigamente só poderiam ser realizados no meio judicial. Tanto é que, no campo da área Direito Civil, com as inovações normativas, muitas ações vêm sendo realizadas de modo mais célere, tais como: o divórcio extrajudicial, o inventário extrajudicial, a usucapião extrajudicial, a lavratura de contratos particulares que visem a direitos reais sobre imóveis. Tudo isso pode acontecer sem a obrigatoriedade de escrituração no Tabelionatos de Notas.

Citamos como exemplo as mudanças que propiciaram essa aceleração dos processos:

- a) a Lei 11.441/2007 trouxe a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual pela via administrativa;
- b) o Código de Processo Civil de 2015, em seu Art. 1.071 que alterou a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) prevendo a possibilidade da usucapião extrajudicial;
- c) o Art. 38, da Lei 9.514/97 -Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário- (SFI), que autorizou a formalização por instrumento particular dos contratos que ajustassem a garantia de alienação fiduciária de bem imóvel, decorrentes ou não do SFI.

Buscando melhores resultados na Administração Pública, para desburocratizar e tornar uma administração gerencial, foi criada a Lei nº 13.867/2019, a qual incluiu novos artigos ao Decreto-Lei 3.365/41 (lei da desapropriação) e assim previu tanto a mediação e arbitragem na desapropriação, bem como a desapropriação amigável.

A Lei nº 13.867/2019 introduziu dois artigos: o artigo 10-A (estudo principal deste artigo) e Art. 10-B que previu a possibilidade da mediação e arbitragem dentro da desapropriação. Com a inclusão do Artigo 10-A, a negociação passa a ser mediada de forma facilitada, conforme o que ele traz na sua redação:

Art. 10-A. O poder público deverá notificar o proprietário e apresentar-lhe oferta de indenização.

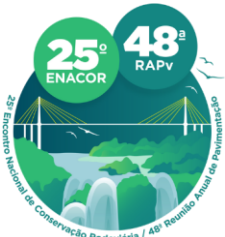
§ 1º A notificação de que trata o caput deste artigo conterà:

- I - cópia do ato de declaração de utilidade pública;
- II - planta ou descrição dos bens e suas confrontações;
- III - valor da oferta;
- IV - informação de que o prazo para aceitar ou rejeitar a oferta é de 15 (quinze) dias e de que o silêncio será considerado rejeição;
- V - (VETADO).

§ 2º Aceita a oferta e realizado o pagamento, será lavrado acordo, o qual será título hábil para a transcrição no registro de imóveis.

§ 3º Rejeitada a oferta, ou transcorrido o prazo sem manifestação, o poder público procederá na forma dos arts. 11 e seguintes deste Decreto-Lei.

A desapropriação faz parte do Direito Público e o Decreto-Lei 3.365/41 é a principal norma que regula o tema dentro do ordenamento jurídico brasileiro, porém a desapropriação aparece esparsa dentro do nosso ordenamento pátrio e inclusive é tratada dentro ramo privado como no Código Civil de 2002, bem como está prevista na Constituição Federal.



19 a 22 de Setembro de 2023
Foz do Iguaçu - PR

www.rapvenacor.com.br



Segundo o Professor Carlos Alberto D. Maluf em seu livro: Teoria e prática da Desapropriação *apud* Pontes de Miranda:

“A desapropriação é de direito público, e só de direito público, constitucional, administrativo. O que é de direito civil é um de seus efeitos, o principal deles que é a perda de propriedade. O direito civil não rege, de modo nenhum, a desapropriação; a desapropriação já no plano de eficácia, atinge o direito civil, e a ela, somente por isso tem o direito civil de aludir como um dos modos de perda da propriedade” (MALUF, 2015).

O artigo 5º, inciso XXIV da Constituição da República de 88 traz a diretriz da desapropriação: “art. 5º [...] XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição”. Assim a desapropriação está dentro do rol dos direitos e garantias fundamentais e, apesar de ser ato impositivo do Estado, ela aparece no capítulo dos direitos e deveres individuais e coletivos como uma garantia que o ente federado deverá indenizar antecipadamente ao expropriado.

Partindo da inovação do artigo 10-A do Decreto-Lei 3.365/41, demonstraremos a viabilidade e as adequações processuais administrativas que o Departamento de Estradas e Rodagens do Paraná (DER/PR) utilizou para concretizar políticas/obras governamentais com maior eficiência e celeridade, seguindo na legalidade que a norma atribuiu.

A DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL EM VIRTUDE DA IMPLEMENTAÇÃO DO ARTIGO 10-A PELA LEI Nº 13.867/2019

Iniciamos lembrando que a desapropriação é uma forma de o Poder Público adquirir a propriedade de particulares ou mesmo de outros entes da Federação (limitado ao artigo 2º, 2º§ da Lei de desapropriação) que vê como necessária por interesse social ou por utilidade pública. Nesse processo, o proprietário não pode interferir nesta aquisição, senão discutir o valor do imóvel.

Para Lopes (2008) a desapropriação “é o procedimento de direito público pelo qual o Poder Público transfere para si a propriedade de terceiro, por razões de utilidade pública ou de interesse social, normalmente mediante o pagamento de indenização”.

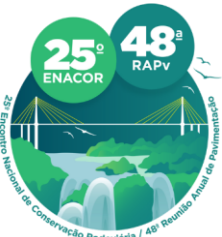
Antes das modificações trazidas pela Lei nº 13.867/2019, a desapropriação extrajudicial já era realizada pelos entes públicos, contudo, com a vinda do artigo 10-A, além de prever tal possibilidade deu legalidade aos atos práticos, mas, mais que trazer segurança, facilitou a prática do ato com a desapropriação amigável.

Não que o Decreto-Lei 3.365/41 já não previsse a possibilidade da desapropriação extrajudicial, pois o artigo 10 já preconizava a via administrativa, só que essa forma trazia estranheza a muitos e se concretizava por meio de vários acordos de desapropriação que acabavam da mesma forma sendo judicializados. Vejamos o que o artigo 10 trazia: “A desapropriação deverá efetivar-se mediante acordo ou intentar-se judicialmente, dentro de cinco anos, contados da data da expedição do respectivo decreto e findos os quais este caducará”.

Nakamura (2021) descreve em seu livro o artigo 10-A e entende que se as partes concordam com a indenização apresentada não há o porquê de judicializar tal demanda: “[...] não haveria motivos para a instauração de um processo judicial se as partes concordam com o preço. Devem as partes fazer o negócio jurídico que vai instrumentalizar a transferência da propriedade decorrente da desapropriação”.

Ainda de acordo com o que reforça o Professor Nakamura, citando outro doutrinador, por mais que as partes realizem um instrumento no negócio jurídico, não deixa de ser um ato de desapropriação:

“Apesar de a desapropriação amigável instrumentalizar-se por um negócio jurídico, a causa da aquisição da propriedade é o poder de desapropriar previsto na Constituição Federal. Assim,



19 a 22 de Setembro de 2023
Foz do Iguaçu - PR

www.rapvenacor.com.br



mesmo a chamada desapropriação amigável não é um mero negócio jurídico, sendo causa originária de aquisição de propriedade.” (NAKAMURA, 2021)

Deste modo a nova norma jurídica trouxe mais flexibilidade para a efetivação das desapropriações, e consequentemente trouxe desafios para sua implementação, o que acaba acontecendo sempre com a implementação de novas leis.

ABRANGÊNCIA DAS DESAPROPRIAÇÕES AMIGÁVEIS NA PRÁTICA

Muitas vezes, com o advento de uma obra pública (como rodovias), o ente público decreta de utilidade pública um imóvel que traz inúmeras melhorias à comunidade. Com isso, todos os cidadãos da localidade são beneficiados, podendo ser do interesse do expropriado que saia a obra, e, dessa maneira, tanto o expropriado como o expropriante esperam que a obra realmente se concretize.

Apesar das melhorias que uma obra ocasiona a uma localidade e mesmo sendo tão aguardada pela população, as desapropriações também podem ser vistas com receio e medo por parte de algumas pessoas. Esse receio é muito natural em decorrência de muitos casos que em já houve desapropriações nas regiões que não foram pagas, ou mesmo por resistência dos moradores que sempre viveram naquela região e não querem perder parte ou todo o seu bem de família, que muitas vezes já está há mais de uma geração naquele local.

Sabendo disso, o DER/PR contrata uma equipe de profissionais qualificados para realizar as primeiras abordagens, realizar o material técnico como as avaliações dos imóveis atingidos, para fazer o assessoramento jurídico, bem como para dar apoio e acompanhamento social aos expropriados.

Uma equipe de desapropriação bem constituída ajuda a realizar o contato de forma digna, nunca impondo a desapropriação de forma autoritária, e está sempre pronta para abordar as peculiaridades de cada área afetada. Isso tudo porque cada propriedade, independente de ser familiar ou empresarial, tem uma história única, singular, e deve ser tratada na sua individualidade.

O DER/PR observou que, se antes mesmo de apresentar as ofertas de desapropriação, fossem realizadas visitas para cadastramento e entendimento de cada área, já passaria a conhecer melhor a propriedade e se antecederia melhor à situação fática daquele(s) expropriado(s). Todo esse trâmite ajuda muito a, posteriormente, realizar a justa oferta para a indenização. Tanto que são raras as vezes em que a equipe de desapropriação realiza uma só visita a cada propriedade, pois se faz necessária, em diversos casos, a presença do assistente social monitorando a família.

Em outros casos, necessita-se de mais de um contato para coleta de documentos das pessoas envolvidas para o prosseguimento do processo administrativo.

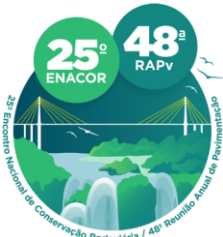
Por fim, há casos em que se precisa marcar mais uma breve visita para marcar o dia da apresentação da oferta por um dos membros da Comissão da Desapropriação.

Com esse zelo por parte da Autarquia, fica muito mais fácil apresentar as indenizações aos expropriados e acertar vários pontos cada situação fática.

Assim que o Art. 10-A foi promulgado, o DER/PR começou a utilizar a norma de forma ampla para as suas desapropriações.

Em 2018, antes mesmo da implementação da nova norma, o Estado do Paraná decretou de utilidade pública as áreas para implementação da PR-239 estrada Pitanga – Mato Rico, em que foram realizadas mais de 200 desapropriações. A obra foi financiada pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e, no momento, as desapropriações ainda não terminaram, mas já estão na fase final, faltando poucas áreas (em torno de 32 apenas) para serem desapropriadas.

É nessa obra (PR-239) que se vê claramente o resultado positivo da prescrição da norma. Antes dela, havia grande dificuldade de realizar acordos com os expropriados, tanto que algumas das primeiras áreas foram levadas pela via judicial e hoje o órgão reviu o seu entendimento, retirando três



19 a 22 de Setembro de 2023
Foz do Iguaçu - PR

www.rapvenacor.com.br



propriedades da via judicial para finalizar o processo de desapropriação de forma administrativa. Como exemplo, há o relato das áreas sem registro, das quais se falará em capítulo próprio.

O Art. 10-A trouxe a garantia e a segurança para o órgão realizar a desapropriação de forma administrativa, descrevendo em seus incisos os documentos necessários para a efetivação do processo sem usar a via judicial, e por fim concluindo em seu §2º que, após o pagamento, será lavrado um acordo, o qual será título hábil para a transcrição no registro de imóveis.

RESULTADOS

O impacto do artigo 10-A é evidente na simplificação dos processos, permitindo que sejam resolvidos fora do sistema judicial. Isso trouxe autonomia para que órgão inicie e termine o processo na via extrajudicial, garantindo celeridade na execução das obras.

Com uma equipe bem formada, que incluía profissionais qualificados (engenheiros, advogados, assistentes sociais e técnicos) o DER/PR conseguiu reduzir as judicializações ao mínimo possível. Isso fica visível comparando as duas principais e maiores obras que estão dentro da mesma regional do órgão - Superintendência dos Campos Gerais - as obras de implementação da Rodovia PR-239 e da PR-160, as quais afetaram inúmeras áreas, abrangendo 4 cidades.

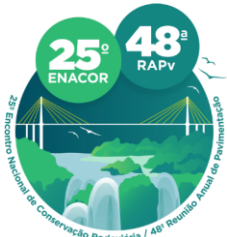
Obra da PR-239

Características do Projeto:

- Início: Município de Pitanga-PR (entr. PRC-466);
- Final: Município de Mato Rico-PR
- Extensão: 43,15 km;
- Classe da Rodovia: III
- Velocidade diretriz: 60 km/h;
- Largura das faixas de rolamento: 3,50m;
- Largura dos acostamentos: 1,30m;
- Largura da faixa de domínio: 40m (exceto trechos urbanizados).



Figura 1. Traçado da Rodovia PR-239, imagem a 40,48 km de altitude, (LIMA, 2023)



19 a 22 de Setembro de 2023
Foz do Iguaçu - PR

www.rapvenacor.com.br



A obra da PR-239 se iniciou antes da nova norma (em 2018) e ainda não havia uma equipe bem formada à época. Assim, no início das desapropriações, havia uma dificuldade de realizar acordos com os expropriados, principalmente pela tradição e apego aos antigos procedimentos. Mesmo assim, no final de 2019, com a chegada e recepção da norma, a autarquia começou a acelerar as desapropriações, em vista da segurança jurídica que a nova legislação trouxe para embasar seus processos, tanto que algumas das primeiras áreas que inicialmente foram encaminhadas para o ingresso de ação direta de desapropriação foram resgatadas à medida que se observava o alcance da norma.

A PR-239 é a primeira grande obra em que se teve contato com as transformações legislativas e foi nela que os primeiros processos extrajudiciais se iniciaram, assim já é possível observar o impacto das desapropriações amigáveis. Comparando as tabelas a seguir, nota-se como as desapropriações extrajudiciais já conseguiram ser implementadas em larga escala:

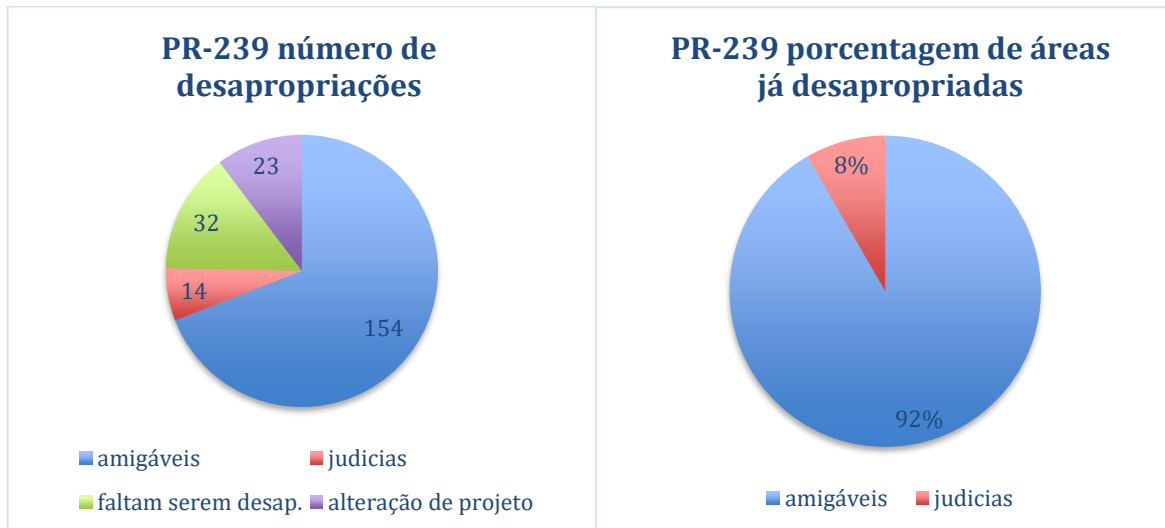


figura 2. Gráfico PR-239 número de desapropriações e porcentagem de áreas já desapropriadas, (LIMA, 2023)

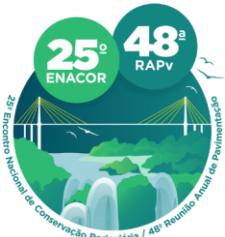
A Figura 2 demonstra como a quantidade de desapropriações extrajudiciais é realmente expressiva, mas, apesar do número alto, a obra completou cinco anos e ainda não encerrou todas as desapropriações. Uma possível causa para a não finalização é a própria recepção da nova norma e a adaptação à lei, pois se deve levar em conta que a autarquia estadual teve de refazer vários atos administrativos para adequar finalmente aos novos processos, elaborando por exemplo termos, cadastros e procedimentos diversos.

A PR-239 está no momento com um total de 223 protocolos abertos (indenizações), porém o número de expropriados é maior, pois há áreas com mais de um condomínio ou benfeitorias afetadas, fora as áreas que ainda sofrerão mudança de projeto.

Mesmo com as dificuldades iniciais, o resultado atual é muito visível. Isso se observa no gráfico de porcentagem de áreas já desapropriadas, em que só 8% (ou seja, 14 áreas) foram para a via judicial. Ressaltamos que muitas outras áreas que no início da implementação da PR-239 iriam pela via judicial, com a mudança legislativa, passaram a ser viáveis pela via extrajudicial. Assim, já de início, foram esperando os trabalhos serem realizados para finalmente serem concluídos administrativamente.

Obra Da PR-160

Características do Projeto:



19 a 22 de Setembro de 2023
Foz do Iguaçu - PR

www.rapvenacor.com.br



- Início: Município de Imbaú-PR, BR-376 (entr. PRC-160);
- Final: Município Reserva (entr. PR-239)
- Extensão: 28,36 km;
- Classe da Rodovia: II
- Velocidade diretriz: 70 km/h;
- Largura das faixas de rolamento: 3,50m;
- Largura dos acostamentos: 2,50m;
- Largura da faixa de domínio: 60m (simétrica em rel. eixo).

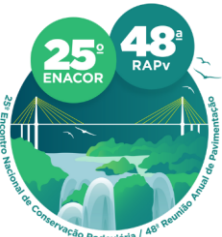


Figura 3. Traçado da Rodovia PR-160, imagem a 40,48 km de altitude, (LIMA, 2023)

A obra da PR-160 foi a segunda maior obra que a nova legislação recepcionou. Os processos de desapropriação se iniciaram no final de 2021 e atualmente encontram-se em reta final, e só não se encerraram, pois houve o estudo para a alteração de projeto de dois pontos da rodovia que ainda não foram concluídos. Também reforçamos que as vistas que antecedem a oferta de desapropriação levam um certo tempo, mas trazem segurança ao expropriado ao gerar um certo vínculo de confiança com a equipe que encaminha o processo.



figura 4. Gráfico PR-160 número de desapropriações e porcentagem de áreas já desapropriadas, (LIMA, 2023)



19 a 22 de Setembro de 2023
Foz do Iguaçu - PR

www.rapvenacor.com.br



Apesar da necessidade de alteração de projeto, já foram indenizados 119 expropriados dos atuais 147 protocolos abertos e faltam poucas áreas a serem desapropriadas (8). É importante destacar ainda que o DER/PR passou por um desafio, pois nesse tempo a demanda de desapropriação, principalmente na regional, aumentou consideravelmente, além da ocorrência simultânea de outras obras. Mesmo assim, os resultados obtidos até aqui são mais expressivos dos que a obra da PR-239 apresenta, visto que a porcentagem de áreas em que já foram feitos acordos quase chega à totalidade (99%).

A única área atualmente que foi judicializada só foi por este caminho pois havia restrições em sua matrícula (ações judicializadas registradas no registro do imóvel), o que independia da vontade do expropriado e do expropriante.

Destacamos ainda um ponto que não aparecera nos gráficos, pois há áreas em que as benfeitorias foram pagas e com isso as áreas foram liberadas, mas a terra nua dessas áreas ainda está esperando resolverem alguma pendência por parte dos expropriados (registros de compra-venda, inventário ou o término da usucapião). Assim não entraram nas estatísticas, já que foram desapropriadas e liberadas, mas ainda não encerraram por definitivo.

Ressalta-se que das duas obras o número efetivo de desapropriações é ainda maior, pois a demonstração destes dados está por abertura de protocolos administrativos, e os processos são instaurados principalmente por registros de matrículas/transcrições. Mas há ainda protocolos com mais expropriados e mais áreas dentro do mesmo registro (partes ideias/condomínios) ou desapropriações só de benfeitorias.

Por fim, lembramos que as desapropriações judiciais são muito mais morosas e custosas ao Estado, e os laudos de avaliações chegam ao valor indenizatório preciso, seguindo as regras da ABNT de avaliação, trazendo segurança jurídica de que órgão necessita.

SITUAÇÕES PECULIARES QUE A NOVA NORMA CONSEGUIU ALCANÇAR.

Negociações Para Liberação Das Áreas

Apesar da desapropriação não ser um negócio jurídico, a via extrajudicial permite que a equipe de desapropriação leve necessidades e ou preocupações dos expropriados à Comissão de Desapropriação que avaliará as necessidades de cada proprietário e, caso possível, que aceite ou que adéque a situação fática.

Citamos como exemplos de demandas que os expropriados realizam: acesso adequado ou em local diferente do previsto inicialmente, passa gado (em caso previsto em obra) diferente do projeto inicial, proteção de nascentes ou olhos d'água, a espera da colheita de um cultivo, a realização da cerca antes da realização da obra no local afetado, dentre outros exemplos de exigências ou mesmo de indenização que o projeto ou avaliação inicialmente não previa.

Lembramos que a nova norma trouxe a prescrição da mediação e arbitragem na desapropriação, algo que ajuda na resolução de conflitos de forma harmoniosa.

A abertura ao diálogo entre o ente estatal e o expropriado abre espaço para que uma possível área em que o dono do imóvel recusaria a desapropriação seja liberada somente com a mudança da postura que o DER/PR adotou. Muitas vezes o proprietário só quer ser ouvido ou ter atenção do órgão para que sua pequena reivindicação seja atendida, essa abordagem e abertura ao diálogo gerou negociação e facilitou a liberação de áreas.

Auxílio Jurídico Para Regularização De Áreas



19 a 22 de Setembro de 2023
Foz do Iguaçu - PR

www.rapvenacor.com.br



O DER/PR presta um auxílio jurídico para os casos em que propriedades com problemas ou pendências registraes na matrícula sejam regularizadas e assim fiquem no aguardo até sua regularização.

Como exemplos temos: usucapião, inventários, hipoteca sem baixa, anuências de credores, alienações, desmembramentos, bem como outros fatos que estão pendentes de registro no imóvel. Assim, com o auxílio da equipe de engenheiros e advogados, os expropriados são orientados quanto ao que precisam fazer para regularizar sua propriedade. Desta forma, há uma agilização dos processos, que ficam parados até que se efetivem as pendências.

Muitas vezes estes empecilhos registraes faziam com que as áreas fossem diretamente para via judicial, já que administrativamente não poderiam ser pagas. Mas, com a assistência da equipe técnica, as pessoas que muitas vezes não sabiam que tinham uma área “irregular” passam a ser efetivamente proprietárias da área e recebem administrativamente a indenização.

Esse procedimento assistencial aos expropriados ajudou a elevar os índices de desapropriações amigáveis e ainda gerou um enorme impacto social às comunidades do meio rural (principalmente da obra PR-239), onde as famílias são mais vulneráveis social e economicamente.

Desapropriações De Áreas Sem Registro

Um dos principais benefícios da nova legislação foi a possibilidade de efetivação de pagamento de áreas em que não foram encontrados nenhum registro de propriedade na comarca em que o imóvel está localizado.

O processo é realizado primeiramente no cadastramento dos afetados. Constatando que estes realmente têm a posse do imóvel, posteriormente são coletados documentos que ajudem a comprovar a posse, como por exemplo contratos de compra e venda do imóvel, recibos, contas de água ou luz atuais e antigas do local, planta e memorial com assinatura dos confrontantes e quaisquer outros elementos probatórios para instruir o processo.

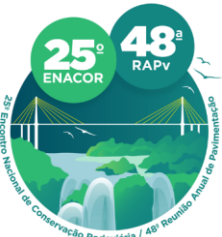
Por fim, mas não menos necessário, um documento oficial do cartório que comprove que imóvel não está registrado naquela comarca (alguns cartórios nomeiam o documento como Certidão ou Certidão de inexistência).

Este entendimento inclusive já foi apreciado no Tribunal Regional Federal da 4ª em um processo que envolve uma desapropriação no Estado do Paraná (Apelação Cível: nº 5057621-76.2014.4.04.7000/PR) como pelo próprio STJ: (AgRg no AREsp 761.207/RJ, Relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 29/4/2016, e REsp 1.267.385/RN, Relatora Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 6/9/2013, REsp 1717208/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA), assim o entendimento firmado é que os entes públicos podem desapropriar a posse de bens imóveis, desde que o bem pretendido não esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Por fim, o processo segue inteiramente de forma administrativa, o que antigamente, pelo empecilho da não existência de matrícula/transcrição, levava as áreas a serem encaminhadas à desapropriação pela via judicial.

DIFICULDADES ENCONTRADAS

O Órgão encontrou alguns empecilhos para a realização das desapropriações pela via administrativa. O principal provém de outros problemas que giram em torno dela: o registro das desapropriações no Registro de Imóveis na Comarca em que se encontra o imóvel.



19 a 22 de Setembro de 2023
Foz do Iguaçu - PR

www.rapvenacor.com.br



O Registro do Termo de Acordo ou do Instrumento de Desapropriação Amigável (nomenclatura usada aos acordos), foi aceito por algumas Comarcas, mas não foi recepcionado por outras, já que estes fazem inúmeras exigências registrais, e o problema maior é que cada Oficial Cartorário faz suas exigências as quais variam de um para outro, ou seja, não há ainda um entendimento uniforme do recebimento destes documentos.

Lembramos que a nova norma prevê no §2º, do art.10-A: “Aceita a oferta e realizado o pagamento, será lavrado acordo, o qual será título hábil para a transcrição no registro de imóveis.”, mas mesmo com tal previsão, há sempre um entendimento por conta dos registradores ou observação que deverá ser realizada, como por exemplo, documentos e/ou procedimentos que serão exigidos: cópias originais ou autenticadas, reconhecimento de firma dos anexos, a cobrança de materiais técnicos, além dos apresentados, exigência de realização por instrumento público, dentre outros, para enfim a realização do registro.

Em suma isso gera um atraso e inclusive o órgão ingressou com recurso no Tribunal de Justiça do Paraná para tentar buscar um entendimento frente a uma dessas diligências realizadas pelos Oficiais Registrais. Mas acreditamos, como já exposto, que levadas as demandas ao crivo do judiciário ao fim pacificarão o entendimento do que será necessário para registrar as desapropriações extrajudiciais, que é o último procedimento antes do arquivamento do processo administrativo de indenização.

CONCLUSÃO

A Lei nº 13.867/2019 trouxe uma inovação jurídica que ajudará os entes da federação a realizarem a desapropriação de forma muito mais eficaz e rápida, abrindo caminho para que, no futuro, a empreiteira responsável pela obra consiga realizar o trabalho antes mesmo da apresentação do plano de trabalho. Mas, como sabemos, isso infelizmente ainda não está se efetivando na prática.

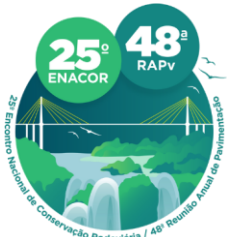
Apesar da legislação ainda estar se adequando ao ordenamento jurídico (algo que levará ainda um tempo, já que a desapropriação afeta muitos ramos do direito) a nova lei é promissora, uma vez que o DER/PR já vem colhendo bons resultados em campo e agilizando suas obras, em propriedades que necessitaram ser decretadas de utilidade pública.

Acreditamos que o Art. 10-A garantiu aos órgãos estatais realizações de processos muito mais céleres, eficazes e econômicos. As desapropriações, quando ocorrem de forma amigável, têm o poder de serem o menos agressiva possível (algo inimaginável há algumas décadas). Isso porque as indenizações não são impostas, mas trazidas ao expropriado como um acordo, ao qual ele responde com um termo de aceite ou recusa. Assim o expropriado é atendido com dignidade e, nas atuais abordagens, caso constatada a vulnerabilidade da pessoa, uma equipe social acompanha o processo. Muitas vezes é realizado um estudo das famílias afetadas, proporcionando-lhes um acompanhamento antes, durante e posterior à realização da obra.

Por fim reforçamos ainda que a Lei nº 13.867/2019 surgiu um pouco antes da pandemia, o que demonstra que o potencial das desapropriações amigáveis ainda não teve tempo para demonstrar todo o seu poder de alcance, mas, como demonstramos, vem trazendo bons resultados no Estado do Paraná.

AGRADECIMENTOS

Este trabalho é fruto do esforço e do trabalho de muitos profissionais envolvidos dentro do órgão - DER/PR- os quais trabalham diretamente na desapropriação a quem devotamos nosso agradecimento. Agradecemos, principalmente, à equipe da Concremat Engenharia e Tecnologia S/A pelo esforço e pela entrega da demanda que lhe foi proposta. Agradecimentos especiais ao Eng. Gerente de Contrato, Eleandro Campos Pereira, pela proposta e incentivo para realizar o presente trabalho, ao Eng.



19 a 22 de Setembro de 2023
Foz do Iguaçu - PR

www.rapvenacor.com.br



Coordenador do Contrato, José Antonio Fernandes, por realizar a primeira leitura e revisão e finalmente às Professoras Heloiza Soares Lopes e Ana Cláudia Costa Fontana pela revisão final.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 02 mai. 2023.

_____. **Decreto nº 62.504, de 8 de abril de 1968**. Regulamenta o artigo 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, o artigo 11 e parágrafos do Decreto-lei nº 57, de 18 de novembro de 1966, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d62504.htm Acesso em: 02 mai. 2023.

_____. **Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941**. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 02 mai. 2023.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 02 mai. 2023.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 02 mai. 2023.

_____. **Lei nº 13.867, de 26 de agosto 2019**. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, para possibilitar a opção pela mediação ou pela via arbitral para a definição dos valores de indenização nas desapropriações por utilidade pública, nas condições que especifica. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13867.htm. Acesso em: 02 mai. 2023.

DI PIETRO, Maria Sílvia Zanella. **Direito administrativo**. 26 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

HARADA, Kiyoshi. **Desapropriação: doutrina e pratica**. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015.

LOPES, André Luiz. **Desapropriação: Roteiro de Estudos**. Belo Horizonte, 2008.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Teoria e prática da desapropriação**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

NAKAMURA, André Luiz dos Santos. **Desapropriação: comentários ao Decreto-Lei 3.365/41**. 1.ed. Belo Horizonte: Forum, 2021.

PARANÁ. **Código de Normas do Foro Extrajudicial**. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Curitiba: Tribunal de Justiça, 2021. Disponível em: <https://www.tjpr.jus.br/codigo-de-normas-foro-extrajudicial> Acesso em: 04 de mai. 2023.

_____. **Instrução Normativa nº16/2022**. Departamento de Estrada e Rodagem do Paraná. Curitiba: Secretaria de Infraestrutura e Logística, 2022. Disponível em: https://www.der.pr.gov.br/sites/der/arquivos_restritos/files/documento/2022-10/instrucao_normativa16_liberacao_faixa.pdf Acesso em: 26 de mai. 2023.