

Leandro Tierno: Medida provisória muda regras de desapropriação

A desapropriação ou expropriação, como nos esclarece o saudoso professor Hely Lopes Meirelles, é a transferência compulsória da propriedade particular (ou pública de entidade de grau inferior para o superior) para o Poder Público ou seus delegados (in *Direito Administrativo Brasileiro*, 32ª Edição, Editora Malheiros, p. 599).

Na condição de modo de aquisição originário de propriedade, a desapropriação pode se apresentar na modalidade comum ou ordinária, prevista no artigo 50, inciso XXIV da Carta Magna, exigindo indenização prévia, justa e em dinheiro, e em dois diplomas infralegais, a saber: a) o Decreto-Lei 3.365, de 1941 (Lei das Desapropriações), que versa sobre as hipótese de desapropriação por necessidade e utilidade pública e; b) a Lei 4.132, de 1962, que trata dos casos de interesse social.

Apenas a título de conhecimento, eis que não serão objeto deste estudo, temos ainda as desapropriações para reforma urbana ou desapropriação–sanção urbanística e especial para reforma agrária ou rural.

Voltando ao tema ora em debate, temos que, em 8 de dezembro de 2015, foi editada a Medida Provisória 700, de 2015, a qual alterou vários aspectos referentes à desapropriação, com o intuito principal de dar maior celeridade ao ritmo das obras do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), principalmente de infraestrutura. Passemos, portanto, a analisar mais detidamente as principais mudanças trazidas nesta Medida Provisória.

Contratações públicas

As empresas e consórcios contratados para realizar obras e serviços na área de engenharia sob os regime de empreitada por preço global, empreitada integral e contratação integrada – previstos no RDC (Regime Diferenciado de Contratações Pública) – poderão também efetivar desapropriações de bens.

Nessas espécies de contratações, temos que a medida provisória, em seu parágrafo único do artigo 3º, previu que o edital deve dispor expressamente sobre três pontos, a saber: a) o responsável por cada fase do procedimento expropriatório; b) o orçamento estimado para sua realização e; c) distribuição objetiva de riscos entre as partes, incluído o risco pela variação do custo das desapropriações em relação ao orçamento estimado. Ou seja, a variação no custo do contrato será dividida entre governo e empresa.

Essa é uma novidade importante, levando-se em conta que, até então, estavam autorizados a realizar desapropriações, para efeitos de utilidade pública, além dos entes federativos, apenas as empresas concessionárias de serviços públicos e entes que exercessem funções delegadas do poder público.

Outrossim, a Medida Provisória 700/2015 esclarece que entre os concessionários aptos a realizar as desapropriações estão aquelas empresas contratadas pela Lei das Parcerias Público Privadas, além de permissionários, autorizatários e arrendatários.

Por outro lado, até o edição da MP, era obrigatória a autorização por lei para a efetivação da desapropriação de bem entre os entes federativos, ou seja, a União poderia desapropriar bens dos estados, do Distrito Federal e territórios, e os estados poderiam desapropriar tão-somente bens das

municipalidades. Ora, a novidade trazida com a medida provisória 700/2015 é que dispensa-se tal autorização, na hipótese de ocorrer acordo entre os entes federativos envolvidos.

Juros compensatórios e imissão provisória da posse

Como é sabido, os juros compensatórios são pertinentes no caso de desapropriações, em função da perda antecipada da posse, sendo cabíveis apenas nas hipótese em que houve a imissão provisória na posse.

A imissão provisória na posse, como nos esclarece o ilustre doutrinador Paulo Afonso Cavichioli Carmona, é a possibilidade que tem o expropriante, antes da aquisição do domínio do imóvel expropriado, de obter em caráter provisório, a posse do bem, consistindo na postulação de uma liminar judicial e, portanto, é postulada via de regra, na petição inicial, initio litis, sem a oitiva da parte contrária (in *Curso de Direito Urbanístico*, Editora JusPodium, 2015, p. 238).

Com a nova medida provisória, ocorrendo a imissão de posse, na hipótese de o juiz determinar que o valor do bem for superior ao oferecido pelo poder público, o dono do bem terá direito a receber a diferença com juros compensatórios de até 12% ao ano, contados da data de imissão. Ressalte-se que atualmente tais frutos civis são de até 6% ao ano.

Atente-se que os direitos oriundos da imissão provisória concedidos aos entes federativos (União, estados, municípios e Distrito Federal) ou às suas entidades delegadas e respectiva cessão e promessa de cessão passam a ser enquadrados como direitos reais no Código Civil, com possibilidade de hipoteca e de alienação fiduciária. Senão bastasse isso, a medida provisória acabou por alterar a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), tornando viável o registro, no ofício de registro de imóveis, do ato de imissão provisória.

Além disso, a medida provisória previu que os bens desapropriados, para fins de utilidade pública, ainda que em sede de imissão provisória da posse, poderão ser alienados a terceiros, locados, cedidos, arrendados, outorgados em regimes de concessão de direito real de uso, de concessão comum ou de parceria público privada. Mais a mais, poderão tais bens ser transferidos a título de integralização de fundos de investimento ou sociedade de propósito específico (SPE).

Outras alterações

Merece ser citado que a desapropriação de imóvel ocupado por assentamentos aptos à regularização fundiária de interesse social deverá ser acompanhada de medidas compensáveis, tais como aquelas que prevejam realocação dos respectivos grupos familiares em outra unidade habitacional, com o pagamento de indenização das benfeitoras ou a compensação financeira devida.

A Medida Provisória define ainda que, se restar evidenciada a impossibilidade ou perda do interesse em manter a destinação do imóvel expropriado, o desapropriante deverá destinar a área para outra finalidade pública ou aliená-la, garantindo o direito de preempção à pessoa física ou jurídica desapropriada. Somente com a análise desta medida provisória pelo Congresso Nacional as regras serão definitivamente incorporadas ao nosso ordenamento jurídico.

Date Created

02/01/2016