

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
Escola de Engenharia
Curso de Especialização: Engenharia Civil

Jennifer Kelle Alves Ribeiro

**PERÍCIAS EM PROCESSOS DE DESAPROPRIAÇÃO
DE IMÓVEIS URBANOS: UM ESTUDO DE CASO**

**Belo Horizonte,
2017**

Jennifer Kelle Alves Ribeiro

PERÍCIAS EM PROCESSOS DE DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS: UM ESTUDO DE CASO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Especialização: Engenharia Civil do Dept de Engenharia de Materiais e Construção, da Escola de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista.

Orientador(a): Dr. Adriano de Paula e Silva

**Belo Horizonte,
2017**

AGRADECIMENTOS

A minha família pelo apoio e o carinho todos os dias, aos novos amigos dessa caminhada que me proporcionaram uma experiência única de troca de conhecimentos, a todos os professores que fizeram parte dessa nova etapa pelo conhecimento, despertando um novo jeito de olhar e entender o mundo.

Ao professor e orientador Doutor Adriano de Paula e Silva, pela paciência e a sua disponibilidade e o carinho.

RESUMO

Este estudo versa sobre a desapropriação de bens imóveis, instrumento legal que visa a renovação urbana. Sendo propriedade um bem totalmente inviolável, direito esse assegurado por leis, torna-se imperativo que o Estado indenize ao cidadão desapropriado. As pessoas que passam por esta ação, necessitam de acompanhamento profissional, que possa dar assessoria necessária durante a valorização do bem e posterior negociação, para que não sofra nenhum prejuízo além de ter sua propriedade entregue ao Estado. O engenheiro é o profissional especializado, contratado para atuar de forma idônea e fazer a conexão entre o Direito e a Engenharia. É através do laudo pericial deste profissional, que o juiz irá se orientar quanto aos fatos. Portanto, definiu-se tratar da perícia em processos de desapropriação de imóveis, no intuito de demonstrar a importância do engenheiro (perito e assistente) na elaboração do laudo de avaliação.

Palavras chaves: Desapropriação. Expropriação. Engenharia de avaliações. Indenização.

LISTA DE FIGURA

Figura 6.1 – Imóvel residencial - 428,83 m ²	29
Figura 6.2 – Galpão Comercial – 556,25 m ²	31
Figura 6.3 – Galpão Industrial – 1711,93 m ²	32
Figura 6.4 – Galpão Industrial – 348,71 m ²	34
Figura 6.5 – Imóvel Residencial – 237,94 m ²	35
Figura 6.6 – Imóvel Comercial – 1493,25 m ²	37
Figura 6.8 – Imóvel Residencial – 386,09 m ²	38
Figura 6.7 – Imóvel Industrial – 869,80 m ²	40
Figura 6.9 – Imóvel Residencial – 246,11 m ²	41

SUMÁRIO

1. Introdução	01
2. Objetivo	03
3. Desapropriação	04
3.1 Conceito	04
3.2 Desapropriação Judicial	06
3.3 Objetivo da desapropriação	07
3.4 Tipos de desapropriação.....	08
4. Processo de desapropriação	14
4.1 Declaração de utilidade pública	14
4.2 Determinação do preço da propriedade	17
4.3 Necessidade de ocupação do bem.....	18
4.4 Notificação	19
4.5 Pagamento	20
5. A perícia na desapropriação	22
5.1 O perito e o assistente técnico.....	22
5.2 Perícia judicial	23
5.3 Perícia prévia em desapropriação.....	25
5.4 Procedimentos metodológicos para avaliações.....	26
6. Casos concretos	29
7. Considerações finais	43
8. Referências Bibliográficas	44

1. INTRODUÇÃO

Desapropriação constitui um instrumento indispensável para que o Estado possa obter bens de domínio privado, desde que necessárias para o benefício coletivo ou com fins de uso público, procurando atender necessidade social através de suas agências de Estado.

Conforme cita Mello (2001, p. 711)

“a desapropriação se define como o procedimento através do qual o Poder Público, fundado em necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, compulsoriamente despoja alguém de um bem certo, normalmente adquirindo-o para si, em caráter originário, mediante indenização prévia, justa e pagável em dinheiro.”

A Constituição da República, como a regra suprema de nosso sistema jurídico, garante indivíduos o direito de propriedade em todas as formas que são implementadas com a adoção de políticas públicas; tendo em conta porém que as instituições por razões de utilidade pública ou interesse social podem expressar a desapropriação de propriedade, sujeitas a justa avaliação, compensação e pagamento de acordo com a lei.

A declaração de utilidade pública é um conceito jurídico que na maioria dos casos, apresenta uma disputa legal entre o expropriado e o expropriante quando o preço estabelecido pelo órgão de administração do Estado não é justo nem consistente com a realidade, o que institui uma limitação ao direito da propriedade privada, garantia esta estabelecida pela Constituição.

A desapropriação tem como objetivo o benefício social e coletiva, mas, a fim de se cumprir esse objetivo, é indispensável seguir um procedimento que respeite a regra constitucional, sendo primordial uma análise de pesquisa, a fim de estabelecer se aplicou os princípios e direitos constitucionais de forma adequada.

Neste contexto, faz-se necessário a contratação de um profissional especializado, para que a perícia tenha no laudo uma constatação do real valor do bem do desapropriado.

Seguindo a as hipóteses de que em muito caso, a primeira avaliação feita pelo poder publico nem sempre é avaliada com o real valor de mercado naquele momento, devendo o desapropriado solicitar uma nova avaliação pericial, e/ou a importância da perícia para tomada de decisão do juiz, por não especialista de perícia para valoração, definiu-se pesquisar sobre perícias em processos de desapropriação de imóveis urbanos.

Tendo em vista estes objetivos, o trabalho justifica-se por ser um aprofundamento em um tema que não foi lecionado na graduação.

O engenheiro contratado por meio da perícia atua fazendo a conexão entre o direito e a engenharia, exigindo conhecimento diversificado e atualizado da matéria, bem como as normas jurídicas que norteiam seu trabalho. A perícia se constitui com fatos, cuja prova que não poderia ser fornecida por outros meios ordinários, como confissão, testemunho, documentos e outros meio admitidos em lei.

Desta forma, o trabalho se desenvolverá em estudo de caso, baseado em estudos das leis que aplica na desapropriação e seus processos, desenvolvendo ainda uma análise documental do estudo de caso, apresentando as informações de um laudo pericial.

2. OBJETIVO

A escolha do tema desta monografia, “PERÍCIAS EM PROCESSOS DE DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” se justifica-se pelo o desconhecimento da maior parte da população da importância de um laudo técnico em uma perícia prévia como forma de assegurar o seu direito da valoração atual de mercado do imóvel urbano e auxiliando a tomada de decisão do juiz.

O objetivo do trabalho é estudar o processo de uma desapropriação judicial e levantar as informações necessárias para uma perícia com meio de apuração dos fatos e suas circunstâncias, cujo conhecimento depende do saber e experiência de técnicos.

3. DESAPROPRIAÇÃO

3.1 Conceito

Desapropriação deriva do latim *propriu*, e significa a perda da propriedade. Desapropriação é uma instituição de direito público, através do qual o Estado limita o direito de propriedade, privando o titular de um determinado bem, com fins de utilidade pública, social ou de interesse nacional para logo indenizá-lo, seguindo o procedimento estabelecido na legislação vigente.

O dicionário Aurélio (HOLAND A, 2014) define desapropriação como privar de propriedade; usar sem propriedade; empregar em uso impróprio; renunciar à posse ou propriedade de. Já o Dicionário Aulete (GEIGER, 2011), apresenta desapropriação como a ação ou resultado de desapropriar; (jur.) ato pelo qual o proprietário de um bem é obrigado a cedê-lo ao domínio público mediante indenização. E o dicionário online de português (DICIO, 2017) define como cessão de propriedades ao domínio público; ação através da qual a pessoa que, mediante indenização, tem a posse de um bem é obrigada a oferecê-lo ao domínio público: desapropriação de terrenos improdutivos.

O termo desapropriação recebe ainda diversas definições por diferentes autores. Pietro (1999) destaca que a desapropriação é um procedimento administrativo, que através de previa declaração de necessidade/utilidade pública ou interesse social, o poder público impõe a perda de um bem ao proprietário oferecendo-lhe uma justa indenização.

Gasparini (2002) descreve que a desapropriação é o processo administrativo de retirada de certo bem de alguém, pelo Estado, no qual este considera de necessidade ou utilidade pública ou por interesse social devendo ser realizada a justa indenização em dinheiro.

Meirelles (2007) define como sendo a transferência compulsória de uma propriedade particular para o Poder Público, por necessidade pública ou interesse social, sob prévia indenização, devendo esta ser justa e paga em dinheiro.

A indenização, somente por exceções constitucionais, poderá ser paga através de títulos da dívida agrária, no caso de reforma agrária (art. 184) e de títulos da dívida pública (at. 182, § 4º, inciso III) (BRASIL, 1988).

Fernandes e Garcia de Entería (2012) descrevem que é um instituto de Direito Público constituído por transferência coerciva da propriedade de um particular a uma administração pública, por razão do interesse e prévio pagamento de seu valor econômico.

Para Marienhoff (2015) a desapropriação é definida como um meio de resolver e harmonizar a situação antagônica entre dois interesses: o público e o privado. Neste sentido, a palavra desapropriação refere-se às disposições de natureza legal que realiza uma instituição pública quanto aos bens pertencentes a um determinado indivíduo ou entidade; quer por razões de utilidade pública ou outro, e que geralmente faz um pagamento a ele.

Como apontado nas citações, desapropriação é a apropriação de propriedade alheia, realizada por instituições estatais ou públicas, por razões de utilidade pública ou interesse social, com uma indenização justa. O principal efeito da desapropriação é a transferência de propriedade de um bem imóvel específica, não de forma arbitrária, mas seguindo os procedimentos estabelecidos em nossa legislação.

No caso em que o proprietário do imóvel desapropriado não é indenizado, se configura um caso de confisco, ou seja, apropriação arbitrária por parte do Estado, situação proibida no ordenamento constitucional, salvo se encontrar-se pautada no artigo 243 do CF de 1988, onde o confisco é permitido em propriedades rurais ou urbanas, nas quais se realizem culturas ilegais de plantas psicotrópicas ou a exploração de trabalho escravo (BRASIL, 1988).

Então, entende-se que a desapropriação é uma instituição legal que o Estado garante benefício social, sendo um procedimento judicial e administrativo. Ao Estado, através de suas instituições, está facultado o poder de desapropriar qualquer propriedade, após a realização de uma declaração de utilidade pública e o pagamento do preço justo da propriedade, antepondo-se desta forma o interesse da coletividade.

Enfim, não é um prejuízo para os indivíduos, porque previamente ao ato deve haver um preço justo ou compensação; aspecto que difere grandemente com a apreensão.

3.2 Desapropriação judicial

O termo desapropriação, com caráter jurídico, foi criado na França no século XVII, como um antônimo da palavra apropriação. (CARRION, 2000). Segundo Carvalho (2014), a desapropriação é um procedimento realizado pelo poder público, de retirar o bem privado do seu proprietário, tornando-o um bem público sob a justificativa de necessidades coletivas. Mas para que seja feita esta desapropriação cabe ao estado indenizar ao desapropriado, de forma justa e previamente acertada.

Esta figura jurídica é fundamentada na Constituição Federal, no artigo 5º, onde permite-se a desapropriação de bens:

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;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano (BRASIL, 1988).

É dizer que está sendo dado às instituições do estado o poder para desapropriar, ante uma valorização justa do bem. Este poder legal é executado pelo governo de um país ou um terceiro com o propósito de obter alguma propriedade com a autorização do proprietário legítimo.

Apesar do artigo 5º, inciso XXII, garantir o direito de propriedade, no mesmo artigo o inciso XXIII determina que a propriedade atenda a sua função social.

Da mesma maneira, o artigo 1228, do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002) estabelece a desapropriação de iniciativa de particulares, determinado que o proprietário tem o direito de utilizar-se de seu bem, podendo ainda reavê-la do poder de alguém que o detenha ou possua injustamente. Mas em seu § 3º destaca que o proprietário poderá ser privado do seu bem para fins de desapropriação com o objetivo de suprir necessidade coletiva ou interesse social. E o § 4º complementa:

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante (BRASIL, 2002).

Observa-se que na presença de três pressupostos intrínsecos, posse ininterrupta e de boa fé por mais de cinco anos, presença de obras consideradas de interesse social e econômico e que a posse seja de um número de pessoas considerável, adquire-se o direito de desapropriação.

Quanto a isso, Castro (2003, p.5) descreve que “abre-se, então, um aparente leque de possibilidades para o preenchimento do conteúdo jurídico desses conceitos pelo Magistrado que, conforme relatado, será o artífice dessa desapropriação”. E explica o número de pessoas considerável significa que devem pertencer a mais de um núcleo familiar, não se aplicando um grande número de pessoas pertencentes a uma mesma família.

Neste contexto, Carvalho (2014) descreve que o direito da propriedade é apresentado sob dois caráter: exclusivo e absoluto. Sendo assim, o caráter exclusivo estabelece que o direito de propriedade possa ser exercido livremente pelo proprietário, sem que haja intervenção de terceiros, devendo a sociedade respeitar sua utilização. Já o caráter absoluto limita o uso do bem desde que não cause prejuízos a terceiros, ou ainda, viole os direitos e garantias dos demais cidadãos.

Mello (2001) destaca que o caráter de domínio absoluto é limitado por duas exceções constitucionais: de um lado estão as restrições de domínio decorrentes da sua função social, e do outro a privação emergente dos direitos de propriedade por razões de utilidade e interesse público.

Retomando Carvalho (2014), tem-se ainda o caráter de perpetuidade, que garante o exercício deste direito sem prazo definido, “devendo a qualidade de proprietário durar até que haja transferência a outrem, *mortis causa* ou *inter vivos*” (*idem, ibidem*, p.928).

É mister afirmar enquanto direito fundamental, deve-se respeitar a garantia de propriedade, podendo a lei regulamentar sua utilização, e condicionar às necessidades públicas o exercício desse direito, através de definição de normas que deverão ser observadas pelo proprietário.

3.3 Objeto de desapropriação

O propósito da desapropriação não é mera privação do bem, mas o destino posterior à ação, ou seja, produzir um benefício mediante a execução de uma obra ou serviço que atenda a necessidade pública ou social.

Portanto, o objetivo principal é dispor e / ou utilizar bens imobiliário por ser de interesse do Estado, para servir a comunidade em geral.

Conforme cita Caetano (2012), quaisquer bens podem ser objeto de desapropriação. Carvalho (2014) complementa dizendo que todos os bens de valor

econômico, sendo eles bens móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos e consumíveis ou inconsumíveis, poderão ser desapropriados.

Com o desenvolvimento da civilização, os bens de interesse para o homem não se limitam apenas aos chamados bens corpóreos, uma vez que o processo cultural deu lugar ao surgimento de uma série de criações humanas, cuja expressão econômica muitas vezes excede ao valor do bem corpóreo. A exploração de patentes industriais, por exemplo, pode significar rendimentos mais atraentes que a acumulação de bens materiais. Assim, a desapropriação poderá incidir sobre gêneros alimentícios, direitos autorais, patentes de invenção, sobre o solo e o espaço aéreo suprajacente e sobre a área ocupada pelo imóvel. Incidindo sobre o imóvel poderá abranger sua totalidade ou apenas parte do mesmo bem, como poderá se estender à área adjacente, necessária ao desenvolvimento da obra a que se destina o imóvel desapropriado (COELHO, 2010, p. 25-26).

Abagge (2007) destaca que inclui-se ainda até mesmo direitos em geral, com exceção aos personalíssimos como a honra, intimidade, liberdade. Também não são passíveis de desapropriação o dinheiro ou moeda corrente nacional, excluindo-se aqui o dinheiro proveniente do estrangeiro, bem como moedas raras.

A desapropriação de pessoas, sejam físicas ou jurídicas, também não são admitidos, pois estas são pessoas de direitos (CARVALHO, 2014).

Em relação ao direito público, o decreto-lei 3365/41 em seu artigo 2º, admite a desapropriação, mas respeitando a hierarquia federativa. Conforme o parágrafo 2º do citado artigo, “§ 2º Os bens do domínio dos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios poderão ser desapropriados pela União, e os dos Municípios pelos Estados, mas, em qualquer caso, ao ato deverá preceder autorização legislativa” (BRASIL, 1941).

Ou seja, União poderá desapropriar os bens pertencentes aos estados e municípios, e o estado por sua vez, ao município, e nunca a ordem inversa; e ainda assim há que estar prevista em lei.

Carvalho (2014) finaliza citando que a margens dos rios não poderão ser desapropriadas e tampouco incluídas.

3.4 Tipos de desapropriação

A desapropriação é feita através de um procedimento que é cuidadosamente regulado na lei. Em tais processos, os direitos dos sujeitos desapropriados estão devidamente protegidos. Há que se realizar previa e justa indenização em dinheiro, salvo algumas exceções, presentes no artigo 5º inciso XXIV, da Cata Magna, que,

estabelece que serão “ressalvadas as exceções trazidas pela própria constituição (CARVALHO, 2014, p.933).

Assim, segue-se abaixo as espécies de desapropriação.

Desapropriação comum

Conforme Carvalho (2014) a desapropriação comum é a regulamentada no art. 5º, inciso XXIV, a qual estabelece a existência de uma situação de utilidade pública, necessidade pública ou interesse social. Esta deverá ser precedida de uma indenização justa,

que abarca o valor de mercado do bem a ser expropriado, os danos emergentes decorrentes da perda da propriedade assim como o lucros cessantes devidamente comprovados, sempre acrescidos de correção monetária, a partir da avaliação do bem, de forma a evitar que a corrosão da moeda enseje perdas indevidas ao particular (CARVALHO, 2014, p. 934).

Caso a desapropriação recaia sob via judicial, e esta indenização deverá ser acrescidos os honorários advocatícios, e segundo o autor supracitado, quando couber, os juros moratórios e compensatórios.

Segundo Bastos (2000, p. 211) É uma instituição de direito que existe em todos os países de regime de livre iniciativa, adotada com pequenas alterações em cada um e “representa um meio permanente de atuação do Estado que através dela se abastece dos bens necessários à realização do interesse público”.

A legislação que disciplina a citada modalidade é o Decreto-Lei nº 3.365/41, devendo a indenização ser sempre prévia justa e em dinheiro (MAZZA, 2013).

Destaca-se ainda que “no que tange o valor de mercado do bem, deve-se atentar para a atualidade da avaliação, sendo também considerados quaisquer aspectos intrínsecos, como, por exemplo, valor histórico ou artístico da coisa.” (CARVALHO, 2014, p.934).

Cabe ressaltar, que caso a propriedade a ser desapropriada possua cobertura vegetal, que sirva de atividade econômica para o proprietário, este também deverá ser calculado e pago sob forma indenizatória.

Desapropriação urbana

A desapropriação urbana deverá atender as exigências do Plano Diretor da Cidade, com o objetivo de atender à sua função social. É o modo de desapropriação instrumentado ao serviço do urbanismo. Portanto, o mesmo com o objetivo de realizar obras públicas e para controlar o mercado imobiliário, a desapropriação é

feita sobre causas urbanísticas (CARVALHO, 2014).

Trata-se, pois, dos supostos desapropriatórios, entre os quais incluem (1) para a obtenção antecipada de terrenos destinados para sistemas gerais atribuídas, ou solo urbanizável, (2) para o estabelecimento ou execução de qualquer patrimônio público no solo, (3) por violação da função social da propriedade (JUSTEN FILHO, 2006).

Silva e Antunes Filho (2014) destacam que este tipo de desapropriação é de exclusiva competência dos Municípios. “Está disciplinada na Lei nº 10.527/01 (Estatuto da Cidade), a qual regulamenta os artigos 182 e 183, da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana” (op cit, p. 2).

O artigo 182, parágrafo 4º, inciso III, da Constituição Federal (BRASIL, 1988) estabelece que:

§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Assim, Conforme Silva e Antunes Filho (2014), este tipo de desapropriação possui natureza sancionatória, pois recai em imóveis urbanos que não cumpriram sua função social e são indenizados por títulos da dívida pública.

Mas a desapropriação só poderá ocorrer após a providencias na tentativa de forçar o uso adequado do imóvel, as quais, conforme os autores supracitados, são:

- a) Exigência de promoção do adequado aproveitamento, previsto no plano diretor (artigo 182, parágrafos 1º e 2º, da Constituição Federal);
- b) Precedência de lei municipal específica para área incluída no plano diretor, determinando o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo se fixar as condições e prazos para a implementação da referida obrigação (artigo 5º, *caput*, do Estatuto da Cidade);
- c) O proprietário deve ter sido notificado para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis (artigo 5º, parágrafo 2º, do Estatuto da Cidade);
- d) Após o recebimento desta notificação, o proprietário possuirá prazo de 1 (um) ano para protocolar o projeto no órgão municipal competente e 2 (dois) anos, contados da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;

- e) Desatendidos a notificação e os prazos estabelecidos, o Município aplicará a cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo durante 5 (cinco) anos, observada a alíquota máxima de 15% (artigo 7º, parágrafo 1º, do Estatuto da Cidade);
- f) Somente após esses 5 (cinco) anos da aplicação do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido sua obrigação de parcelamento, edificação ou utilização é que o Município poderá realizar a desapropriação do bem (SILVA e ANTUNES FILHO, 2014),

Após o bem ser incorporado ao patrimônio público, o Município, através do poder público ou por alienação ou concessão a terceiros, deverá aproveitar adequadamente o imóvel no prazo máximo de cinco anos.

Este tipo de desapropriação é uma modalidade genérica, ou seja, da técnica administrativa instrumentada, aqui caracterizada pela busca de objetivos que parecem estar ligadas de alguma forma para a realização de determinados planos urbanos. A reversão, nos vários pressupostos desapropriadores, tem um regime diferenciado, de modo que deve voltar-se para a legislação específica aplicável em cada região. No caso de desapropriação para a obtenção de terrenos dotacionais, por exemplo, o direito de reversão pode não chegar a surgir simplesmente com o uso dotacional para o qual foi desapropriada até sido efetivamente implantado e mantido por um determinado período de tempo, decorrido o qual os Administradores podem alterar o destino sem qualquer direito aos proprietários anteriores.

Desapropriação rural:

A desapropriação rural poderá ser feita mediante o critério de reforma agrária ou política agrícola, estabelecidos no Estatuto da Terra, Lei 4504/64.

A desapropriação para fins de reforma agrária objetiva a transferência do imóvel caracterizado como rural para a propriedade do Poder Público, com a finalidade de promover a reforma agrária ou qualquer outro fim compatível com a política agrícola e fundiária (ALEXANDRINO e VICENTE, 2011 *apud* Silva e Antunes Filho, 2014, p.3).

Esta modalidade está prevista nos artigos 184 a 186, da CF de 1988, e regulamentada pela Lei nº 8.629/93, Lei Complementar nº 76/93 e Lei Complementar nº 88/96.

Carvalho (2014) destaca que um terreno para desempenhar sua função social integralmente somente quando favorece o bem estar do proprietário e de todos os trabalhadores que dela tiram seu sustento, assim como de suas famílias. Além disso, é necessário manter níveis satisfatórios de produtividade, assegurar a conservação dos recursos naturais e observar as leis que regulam as relações de trabalho.

Art 186 - A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (BRASIL, 1988)

Portanto, não basta o termo ser produtivo, caso não cumpra qualquer outro requisito disposto na legislação aplicável, dando o direito da união desapropriar o imóvel por interesse social, para fins de reforma agrária, e, segundo Silva e Antunes Filho (2014) “é de competência exclusiva da União, podendo os demais entes federados desapropriar imóveis rurais com fundamento em necessidade pública ou utilidade pública, mas não em interesse social”.

Carvalho (2014) ressalta que a indenização, nesta modalidade considerada sancionatória, a indenização devesse ser realizada previamente, com valor justo, pago em títulos da dívida agrária, com preservação do valor real. O valor poderá ser resgatado após o segundo ano de sua emissão, em parcelas de até 20 anos, cuja utilização será definida em lei.

Desapropriação confisco

Neste caso, a lei não prevê o pagamento de indenização para que ocorra a desapropriação. Conforme o artigo 243 da Constituição Federal (Brasil, 1988)

Art 243 As propriedades rurais e urbanas de qualquer região do País onde forem localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas ou a exploração de trabalho escravo na forma da lei serão expropriadas e destinadas à reforma agrária e a programas de habitação popular, sem qualquer indenização ao proprietário e sem prejuízo de outras sanções previstas em lei, observado, no que couber, o disposto no art. 5º.

Parágrafo único. Todo e qualquer bem de valor econômico apreendido em decorrência do tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins e da exploração de trabalho escravo será confiscado e reverterá a fundo especial com destinação específica, na forma da lei.

A Constituição Federal consagra o princípio do não-confisco, como uma garantia efetiva dos direitos de propriedade. Porém, excepcionalmente, podem ser objeto de confisco, mediante sentença, os ativos de pessoas físicas ou jurídicas, nacionais ou estrangeiras, responsáveis por crimes cometidos contra a propriedade pública, a propriedade de quem tenha enriquecido ilícitamente ao amparo do poder público e os bens de atividades comerciais, financeiras ou qualquer outra relacionada com o tráfico ilícito de substâncias psicotrópicas e estupefacientes.

É geralmente entendido que o confisco é uma pena principal consistente na privação da propriedade, enquanto a penalidade adicional envolve a perda ou privação dos efeitos ou produtos do crime e instrumentos que este foi cometido.

4. PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO

Como visto anteriormente, toda desapropriação envolve a adoção de vários acordos administrativos: 1) declaração de utilidade pública e interesse social; 2) declaração de necessidade de ocupação e 3) iniciar o correspondente registro de preço justo.

Portanto, desenvolve-se este capítulo, no intuito de explicar e relatar como deverá ocorrer o processo de desapropriação.

4.1 Declaração de utilidade pública

Antes de iniciar a análise desta questão é necessário para manifestar o que se entende por interesse público, que é aquela desenvolvida pelo Estado. Portanto, envolve investimento de fundos públicos; estas obras públicas devem ter uma finalidade social.

Genericamente, faz-se alusão da desapropriação à motivos "de utilidade pública" ou "interesse social". A ideia original de desapropriação está ligada a obras públicas e posteriormente, com o funcionamento do serviço público; daí o nome utilidade pública (ONTANEDA, 2012).

Dentro do conceito legal de desapropriação, estes dois termos, à primeira vista, parecem ter significados semelhantes, mas são muito diferentes uns dos outros.

Utilidade Pública: a propriedade desapropriada é utilizada para realizar obras públicas em benefício da coletividade ou para prestar um serviço público aos usuários, passando, assim, a fazer parte dos bens de domínio público.

Conforme o artigo 5º do Decreto lei 3365/41 (BRASIL, 1941):

Art. 5º Consideram-se casos de utilidade pública:

- a) a segurança nacional;
- b) a defesa do Estado;
- c) o socorro público em caso de calamidade;
- d) a salubridade pública;
- e) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;
- f) o aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, das águas e da energia hidráulica;
- g) a assistência pública, as obras de higiene e decoração, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;
- h) a exploração ou a conservação dos serviços públicos;

-) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;
- j) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;
- k) a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;
- l) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens moveis de valor histórico ou artístico;
- m) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;
- n) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;
- o) a reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;
- p) os demais casos previstos por leis especiais

Neste caso, o ente público, explica Carvalho (2014), terá a necessidade de usar a propriedade diretamente, para realizar uma obra pública ou prestar um determinado serviço.

Interesse social: Opera por situações socioeconômicas e políticas que ampliam o escopo de ação da desapropriação, ou em sua falta, como um meio para resolver os problemas de habitação, habitat e conservação ambiental.

Haverá motivo de interesse social quando a desapropriação se destine a solucionar os chamados problemas sociais, isto é, aqueles diretamente atinentes às classes pobres, aos trabalhadores e à massa do povo em geral pela melhoria nas condições de vida, pela mais equitativa distribuição da riqueza, enfim, pela atenuação das desigualdades sociais (COELHO, 2010, p.32).

Ou seja, o interesse social ocorre pela necessidade de reduzir desigualdades sociais e conferir uma destinação social ao bem desapropriado (CARVALHO, 2014).

Ontaneda (2012), em relação ao assunto, manifesta que a declaração de utilidade pública é o primeiro pré-requisito essencial para a existência de uma desapropriação.

A declaração de utilidade pública pelo Estado, fase declaratória, é a primeira e indispensável exigência para prosseguir com a desapropriação de imóveis, uma vez que torna-se em um a autorização para prosseguir com a desapropriação. Em nosso país, utilidade pública ou interesse social é declarada mediante resolução da máxima autoridade da entidade pública desapropriante.

Conforme Carvalho (2014, p.944)

A declaração pode ser feita de duas formas, por meio de decreto (decreto expropriatório, nos moldes definidos pelos art. 6º, do Decreto ei 3365/41) ou mediante a edição de lei de efeitos concretos. Ou seja, pode ser feita tanto por ato do Poder Legislativo como pelo chefe do Poder executivo dos entes federados.

Para fazer desapropriações, as mais altas autoridades administrativas dos governos regionais, provinciais, metropolitanos ou municipais, resolverão a declaração de utilidade pública, por ato devidamente fundamentado que conterà obrigatoriamente a individualização obrigatória do bem ou bens requeridos e os fins aos quais se destinará. À declaração se juntará o relatório da autoridade competente de que não há oposição com a planificação do ordenamento territorial estabelecido, o certificado do registrador da propriedade, o relatório de avaliação patrimonial será anexado; e a certificação orçamentária sobre a existência e disponibilidade dos recursos necessários para prosseguir com a expropriação.

Segundo Caetano (2012, p.12) é através desta declaração que o expropriado poderá avaliar se a finalidade esta ou não sendo desviada e exigir que e cumpra a lei. A autora explica que não se pode desapropriar por interesse particular, somente por interesse do Poder Público ou da coletividade, do contrario, o processo se tornará nulo. Ou seja, caso haja desvio de finalidade na desapropriação, o proprietário poderá reaver seu bem pelo recurso da ação de retrocessão.

Portanto, conforme Carvalho (2014), a declaração deve ser devidamente fundamentada, sendo expressamente importante a causa da expropriação, ou seja, o projeto, atividade ou trabalho a ser executado. Na sua qualidade de ato administrativo, é suscetível de recurso via administrativa, de acordo com as regras gerais da administração pública e via especial, no caso de expropriações declaradas pelos municípios, que têm um sistema diferente de impugnação dos atos administrativos.

Cabe ressaltar que a transferência do bem só será efetiva a partir do pagamento da indenização, pois a simples declaração não dá ao Poder Público o direito de uso, este continuará pertencendo ao proprietário que continuará usufruindo do seu bem. Porém, mesmo tendo este direito, o proprietário deve se atentar pelo fato de que qualquer melhoria que ele faça, não lhe dará direito de indenização se realizada após a declaração de utilidade pública (CAETANO, 2012).

Neste caso, após a indenização, parte-se para a chamada fase executória. Torna-se então, necessário a instauração de um procedimento administrativo para

efetivar a transferência do bem expropriado. Caso não ocorra acordo entre as partes, move-se uma ação judicial (COELHO, 2010).

Assim fala-se em fase executória administrativa, extrajudicial, voluntária ou amigável, quando as partes chegam a um acordo quanto à indenização e o lavram através de escritura pública e fala-se em fase executória judicial quando não houver acordo, e como a desapropriação não é auto-executória, o Poder Público terá que promover uma ação de desapropriação nos moldes procedimentais do Decreto-lei e subsidiariamente do Código de Processo Civil (COELHO, 2010, p.37).

Ressalta-se que durante a ação judicial, só poderá ser versado sobre impugnação do preço do bem expropriado ou do vício do processo.

4.2 Determinação do preço da propriedade

Como já explicado, o valor da propriedade é fixado através de acordo administrativo ou por avaliação judicial.

Conforme Caetano (2012, p.16)

Quando não se consegue chegar a um acordo amigável entre o poder o Poder Público e o proprietário, no que se refere ao valor, o caminho é a via judicial, onde um perito técnico, nomeado pelo juiz, executará uma avaliação nos termos do Art. 14, do Decreto-Lei 3.365/41¹.

A autora supracitada destaca que, mesmo não havendo acordos, é exigido pelos tribunais que se faça o depósito prévio da indenização, logo na avaliação, em um valor mais próximo possível do valor real do bem, estando o proprietário com o direito de utilizar até 80% deste valor para se relocar, seja em nova residência ou comércio.

É necessário definir um bom preço a ser pago à desapropriação, que servirá para assegurar um acordo entre o desapropriante e desapropriados mediante o processo de avaliação e cadastro que emitirá um relatório da propriedade.

Desta maneira, deverá ser atualizado o valor comercial que conste no registro na data que for solicitado o relatório de avaliação patrimonial, levando em conta a diferença no valor solicitado, e a reavaliação fiscal para os últimos 5 anos.

Caetano (2012) aponta que o cálculo da indenização deverá levar em conta:

- a) o valor do bem expropriado, incluindo-se aqui as benfeitorias que já existiam no imóvel antes do ato expropriatório;
- b) lucros cessantes e danos emergentes;

¹ Art. 14. Ao despachar a inicial, o juiz designará um perito de sua livre escolha, sempre que possível, técnico, para proceder à avaliação dos bens.
Parágrafo único. O autor e o réu poderão indicar assistente técnico do perito (BRASIL, 1941).

- c) juros compensatórios, que objetivam recompor os prejuízos experimentados pelo expropriado em face da imissão provisória e antecipada na posse, retirando-lhe a faculdade de usar e gozar do bem submetido ao processo expropriatório, até então de sua propriedade, merecendo destaque aqui as súmulas 164² e 618³ do Supremo Tribunal Federal; e a nº 69⁴, proferida pelo Superior Tribunal de Justiça;
- d) juros moratórios, em razão do atraso no pagamento;
- e) honorários advocatícios;
- f) custas e despesas processuais;
- g) correção monetária e
- h) despesas relativas ao desmonte e transporte de mecanismos instalados e em funcionamento (art. 25, parágrafo único do mesmo decreto-lei).

Os bens expropriados são substituídos pelo seu equivalente em dinheiro; isso, porque a expropriação sem compensação é simplesmente confisco, o que só poderá ocorrer em casos excepcionais, como propriedades com cultura de plantas psicotrópicas.

A indenização a ser paga, em um procedimento de desapropriação, deve ser depositada à ordem do juízo e há que ser prévia (o pagamento é efetuado antes de o expropriante entrar na posse do imóvel), justa (o proprietário deve ficar isento de qualquer prejuízo) e em dinheiro, salvo casos excepcionais previstos na Constituição; ou seja, propriedades onde forem localizadas culturas de plantas psicotrópicas, nas quais a desapropriação é imediata e a propriedade é destinada às ações de assentamento e cultivo de produtos alimentícios (CAETANO, 2012, p.16)

Como citado anteriormente, até que a indenização seja paga, o proprietário continuará de posse de sua propriedade, conservando o direito de uso, gozo e disposição do mesmo.

4.3 Necessidade de ocupação do bem

Determina-se necessidade emergente e ocupação dos bens expropriados, e estará concluído o processo de declaração de necessidade emergente dos bens que estão a ser desapropriados, de acordo com o projeto aprovado, dando direito a ocupação imediata pelo desapropriante. Com aviso prévio às partes interessadas, e na presença destes, se levantará acta prévia à sua ocupação (COELHO, 2010).

A administração fixará a compensação por danos resultantes da ocupação urgente. Contra a sua determinação, não cabem recursos. Fazendo o depósito e

² No processo de desapropriação, são devidos juros compensatórios desde a antecipada imissão de posse, ordenada pelo juiz, por motivo de urgência (BRASIL, 2017).

³ Na desapropriação, direta ou indireta, a taxa dos juros compensatórios é de 12% (doze por cento) ao ano (BRASIL, 2017).

⁴ Na desapropriação direta, os juros compensatórios são devidos desde a antecipada imissão na posse e, na desapropriação indireta, a partir da efetiva ocupação do imóvel (BRASIL, 2007).

abonada a indenização por danos e prejuízos, o expropriante procederá à imediata ocupação (COELHO, 2010; CARVALHO, 2014).

4.4 Notificação

Notificar, etimologicamente, deriva do latim *notificare*, derivado por sua vez, de *Notus*, que significa "conhecido" e de *facere*, que significa "fazer". Ou seja, comunicar ou fazer-se conhecer um resolução ou notícia.

É necessário determinar alguns conceitos, como os do tratadista García (2013), que declara que as notificações são os atos, mediante os quais se informa às partes ou a terceiros o teor de um processo judicial, em sentido amplo compreensivo de sentenças interlocutórias ou definitivas e providências, ou seja, levar a conhecimento um acontecimento judicial ou um processo que se realiza contra uma pessoa.

Igualmente Bermudez (2009) também expressa que notificação é o ato processual mais importante, pois sem ela as partes não têm a oportunidade de contradizer ou impugná-las e, assim, seriam impedidos de exercer o direito constitucional de defesa.

Assim sendo, nenhum ato judicial ou administrativo pode ser executado enquanto nenhuma notificação for legalmente realizada entre as partes. Quanto a isso, expressa-se a Lei 8629/93, que em seu § 2º, artigo 2º:

Art. 2º A propriedade rural que não cumprir a função social prevista no art. 9º é passível de desapropriação, nos termos desta lei, respeitados os dispositivos constitucionais.

§ 2º Para os fins deste artigo, fica a União, através do órgão federal competente, autorizada a ingressar no imóvel de propriedade particular para levantamento de dados e informações, mediante prévia comunicação escrita ao proprietário, preposto ou seu representante (BRASIL, 1993).

Conseqüentemente realizada a declaração de utilidade pública, tem-se que notificar ao proprietário do imóvel desapropriado, ao credor hipotecário se houver, e ao registrador do imóvel.

Conforme o artigo 10 da do Decreto lei 3365/41 (BRASIL, 1941) "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 caduca".

O registro da declaração de utilidade pública terá como consequência que o registrador da propriedade se abstenha de inscrever qualquer ato translático de

domínio ou gravame, salvo que seja a favor do governo autônomo descentralizado que requeira a declaração de utilidade pública.

Entregar-se-á ao desapropriado uma notificação contendo a cópia de declaração de utilidade pública, com a finalidade de não gerar nenhuma despesa quanto a impostos, taxas, direitos ou qualquer outra prestação patrimonial sobre o bem que será desapropriado.

4.5 Pagamento

Na hora de considerar a execução de utilidade pública ou de interesse social, faz-se dando a mesma importância tanto aos expropriados com as compensações financeiras quanto à desapropriação do bem a favor da entidade administrativa.

O procedimento de expropriação termina com o pagamento do preço justo e ocupação posterior da propriedade pela Administração.

A exigência de prévia indenização significa que a expropriação não se produz com a sentença judicial, com a notificação ao desapropriado, ou somente com a inscrição no Registro de Propriedade, mas sim a compensação, e serão inconstitucionais quaisquer regras que autorizem ocupação ou privação do domínio sem ter sido previamente satisfeito ou garantido o direito dos cidadãos. Finalmente, o requisito essencial da prévia remuneração implica que ocorra também uma prévia avaliação, a ser realizado no procedimento administrativo para fins de estimativas de orçamento correspondente (CARVALHO, 2014).

Do montante a pagar, serão deduzidos impostos, taxas e contribuições que o titular esteja devendo pelos imóveis desapropriados

Nos casos de expropriação que afetam as urbanizações de interesse social ou assentamento populares, poder-se-á criar programas de reassentamento capazes de compensar a possíveis danos, em conformidade com as pessoas afetadas. O pagamento será em dinheiro, salvo nos casos especiais de confisco ou reforma agrária (BRASIL, 1988).

É preciso levar em conta que toda pessoa desapropriada deva ser justamente indenizada para que a desapropriação seja legítima, portanto, a indenização deve refletir a plena e efetiva satisfação do valor do bem que se transmite à entidade pública, ao qual se soma todo o prejuízo que possa sofrer o desapropriado para

alcançar o equilíbrio patrimonial sob o reconhecimento dos direitos de propriedade (GUERRON, 2008).

Portanto, a desapropriação, ao vulnerar um direito subjetivo, deve reparar o dano causado mediante o pagamento do preço justo do bem a desapropriar, e compensação por danos incorridos como resultado da ação administrativa (ECHEVERRÍA, 2013).

5. A PERÍCIA NA DESAPROPRIAÇÃO

5.1 O perito e o assistente técnico

O perito é o auxiliar do juiz em cada processo, o qual possui a função de verificar com fidelidade os fatos, a fim de transmiti-lo ao juiz através de laudo técnico-científico, constando suas observações e conclusões.

O Perito, devidamente habilitado e capacitado ao exame da matéria em questão, assume o compromisso de exercer leal e honradamente a sua função. Poderá ele valer-se de assessoramento em seu trabalho pericial, desde que sob seu controle, orientação, supervisão e responsabilidade, sendo indispensável sua participação pessoal nos atos cartoriais, nas diligências, na preparação e redação do laudo pericial (CAETANO, 2012, p. 18).

Maia Neto (1992) declara o assistente técnico auxilia a parte através de sua crítica, concordância ou complemento ao laudo pericial, e ao juiz cabe analisar os argumentos a fim de fundamentar sua decisão em seu trabalho técnico.

É portanto, imperativo a participação do perito e do assistente técnico na avaliação do bem e na determinação do valor da indenização.

O perito, no entanto, não julga o fato, somente fornecendo elementos ao julgador, sem conhecer tanto as pessoas envolvidas ou interessadas quanto aos procuradores das partes, com o objetivo de manter isenção de ânimo e imparcialidade, “imprescindíveis na verificação e constatação das ocorrências circunstâncias e demais particularidades” (GOULART, 2015, p.14).

É imprescindível que o perito tenha comedimento, austeridade e postura condigna, observando o Código de Ética, com uma posição frente aos seus colegas, permitindo uma convivência harmoniosa e longe de problemas de ordem processual.

Já ao assistente técnico, tem a função de acompanhar e fiscalizar a atuação do perito, “zelando sempre pelos interesses da parte que o contratou e colaborar com o perito nas vistorias, passando-lhe informações e documentos de interesse da perícia” (CAETANO, 2012).

O assistente técnico não é um fiscal do perito, mas um técnico que, junto ao perito, haverá de satisfazer a busca da verdade. Sua função principal é concordar, divergir ou complementar o laudo do perito judicial, através de parecer técnico, esclarecendo as questões técnicas para o advogado da parte, prestando assessoria na formulação de quesitos, em suas manifestações relativas ao laudo do perito e na formulação de pedidos de esclarecimentos (CAETANO, 2012; GOULART, 2015).

5.2 Perícia Judicial

Perícia é a vistoria técnica, exame de caráter especializado, avaliação e arbitramento. A perícia judicial não é somente aquela realizada em processo judicial, por uma pessoa entendida em determinada matéria, para esclarecer questões relativas a mesma, mas consiste, segundo Rosa (1999, p.17), “no meio pelo qual, no processo, pessoas entendidas e sob compromisso verificam fatos inerentes à causa, transmitindo ao juiz o respectivo parecer”.

Esta é um dos mecanismos utilizados para fixar um preço justo no processo de desapropriação, mesmo que exista o princípio da “autonomia”, a qual permite ao juiz a formar sua própria convicção, com base em outros elementos ou fatos provados no ato expropriatório (GOULART, 2015).

Geralmente a perícia é empregada como meio de prova; e poderá ser solicitada sempre que o juiz se considerar inapto para verificar os fatos, tanto por impossibilidade de levantar os dados necessários quanto por não ter conhecimentos técnicos ou científicos suficiente. Os parágrafos 1º, 2º e 3º do artigo 142 do Código de Processo Civil, determinam que:

§ 1º - Os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscritos no órgão de classe competente, respeitado o disposto no Capítulo VI, seção VII, deste Código.

§ 2º - Os peritos comprovarão sua especialidade na matéria sobre que deverão opinar, mediante certidão do órgão profissional em que estiverem inscritos.

§ 3º - Nas localidades onde não houver profissionais qualificados que preencham os requisitos dos parágrafos anteriores, a indicação dos peritos será de livre escolha do juiz (BRASIL, 1984)

O juiz poderá determinar o prazo de entrega do laudo já na nomeação do perito, e até o 5º após o despacho de nomeação deste, as partes poderão indicar (facultativo) seus “assistentes técnicos” e formular os quesitos.

Art. 421 O juiz nomeará o perito, fixando de imediato o prazo para a entrega do laudo (BRASIL, 1992).

Art. 14. Ao despachar a inicial, o juiz designará um perito de sua livre escolha, sempre que possível, técnico, para proceder à avaliação dos bens. Parágrafo único. O autor e o réu poderão indicar assistente técnico do perito (BRASIL, 1941).

O laudo é a prova pericial, e esta, conforme Goulart (2015) se divide em:

- Exame: verificação realizada por vistor da confiança do juízo, sobre pessoas, semoventes e quaisquer espécies de coisas materiais, com o objetivo de caracterizar aspectos relevantes de interesse da justiça.

- Vistoria: realizada sobre o bem imóvel, por visor da confiança do juiz, com o objetivo de constatar os fatos e aspectos relevantes do mesmo interesse da justiça.
- Avaliação: inspeção pericial, com o objetivo de atribuir valores em moeda corrente a algum bem, direito ou obrigação de interesse da justiça.

Ressalta-se que o procedimento pericial deve estar em consonância com as formas emanadas dos órgãos reguladores da profissão, código de ética e normas técnicas.

Os honorários do perito deverá ser estimados observando a análise dos autos a natureza dos quesitos, a complexidade e extensão do trabalho, postulando-os em petição própria, com a devida identificação profissional, sendo esta a primeira intervenção nos autos (MAIA NETO, 1992).

Esta petição deverá conter os requisitos mencionados no Art 282 do Código Civil, dentre eles: o juiz ou tribunal a que é dirigida, o fato e os fundamentos jurídicos do pedido, o valor da causa, o requerimento para a citação do réu, o valor da justa indenização e, se for o caso, o pedido da imissão provisória na posse (BRASIL, 1984).

Finalizando, deve conter exemplar do jornal oficial que publicou o ato expropriatório ou cópia autenticada e, ainda, a planta do imóvel com as respectivas confrontações. É aconselhável que a descrição do imóvel conste em um documento em separado, denominado “elemento da ação”, onde devem estar dados relevantes como, por exemplo, o cálculo do valor ofertado. A juntada de cópia do ato expropriatório à petição inicial é importante para uma demonstração da correta fundamentação jurídica do pedido, ou seja, que a desapropriação corresponde à vontade expressa no ato administrativo praticado pelo Agente Público competente. No caso de constar pedido de imissão provisória posse, faz-se necessária, também, apresentação da “guia de depósito” do valor ofertado (CAETANO, 2012, p. 20-21).

O art. 429 do Código de Processo Civil, estabelece que

Para o desempenho de sua função, podem o perito e os assistentes técnicos utilizarem de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam, no todo ou em parte, em poder de repartições públicas, bem como instruir o laudo com plantas, desenhos, fotografias e quaisquer outras peças (BRASIL, 1984).

O laudo pericial deverá ser redigido pelo perito com uma linguagem clara, precisa imparcial e objetiva, sem emendas ou rasuras, contendo o relatório da perícia, e de modo a responder aos quesitos formulados e com as respectivas conclusões.

Conforme Caetano (2012) o laudo pericial versa com fidedignidade sobre a matéria submetida a exame, contendo a verificação dos fatos, o relato das operações e ocorrências encontradas nas diligências, e fundamentações conclusivas de modo axiológico para servir de prova e sanar as carências técnicas do juiz e das partes. E destaca que sendo prova técnica, é passível de interpretações ou erros, suscetível de vícios capazes de invalidá-la, o que permite ao juiz e às partes solicitar os esclarecimentos que julgarem necessários ao perito e aos assistentes técnicos, e até impugná-lo.

Neste caso, o juiz poderá determinar nova pericia, com maior clareza das informações, se esta contiver informações duvidosas ou vícios incorrigíveis ou insuperáveis.

Para finalizar, o perito deverá fazer a previa avaliação, para que a indenização também seja depositada previamente, antes mesmo do desapropriante tomar posse do imóvel. E assim permitir que o desapropriado possa contestar no caso de não concordância com o valor estipulado pela justiça, dando-lhe ainda a oportunidade de requerer um perito para nova avaliação, sendo este um avaliador judicial ou um perito de confiança da parte desapropriado (ROSA, 1999; CAETANO 2012; GOULART, 2015).

Neste caso, os honorários do perito serão de responsabilidade da parte requerente da pericia ou pelo autor da ação, quando requerido por ambas as partes.

5.3 Perícia prévia em desapropriação

A perícia previa é de grande importância precedentemente a imissão provisória na posse do imóvel pelo expropriante. Como apresentado pelo XVII COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícia–IBAPE-MG 2015 , o processo já inicia com vantagens para o expropriantes a lei consagra a supremacia do interesse público sobre o privado dando ao expropriante superioridade em comparação ao expropriado sendo esse amparada por profissionais do corpo técnico o processo judicial já se inicia de forma unilateral, determinando assim uma necessidade de ter uma perícia previa dando um direito a uma busca de uma indenização em conformidade com o valor atual de mercado para o expropriado podendo assim recorrer ao seu direito de defesa.

Constituição da República de 1988 em seu Artigo 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, ressalvada os casos previstos nesta Constituição (BRASIL, 1988);

O procedimento de desapropriação tende a buscar a oportunidade de ampla defesa, devendo os assistentes técnicos ser indicados pelas partes para a formulação dos quesitos após a perícia prévia ao qual permitirá a igualdade entre o expropriante e o expropriado posteriores aos trabalhos já iniciados unilateralmente pelo expropriantes.

Assim, destaca-se a conclusão feita pelo XVII COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícia –IBAPE- MG 2015 que:

a determinação judicial para realização de perícia prévia é o meio colocado à disposição do magistrado para estabelecer igualdade entre as partes, além de fazer aferir, por profissional isento, qual é o valor atual de mercado, hábil a autorizar até mesmo a eventual imissão provisória na posse (IBAPE, 2015).

Conforme NBR 14653-1:2001, o engenheiro de avaliações é o profissional capacitado e para efetuar a vistoria, com a finalidade de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado para então orientar a coleta de dados, a qual dados dever ser planejada antecipadamente. A coleta de dados, conforme a citada norma, deve ainda observar as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e outros pontos capazes de esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

5.4 Procedimentos metodológicos para avaliação

Conforme a NBR 14653-1:2001, a avaliação do bem é a análise técnica, “realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data” (BRASIL, 2001).

Coelho e Assis (2015) destaca que é comum os métodos de avaliação dos entes expropriantes sejam baseados em parâmetros desatualizados e não apresentado o valor atual de mercado dos bens de desapropriação, destacando a importância da realização da avaliação previa, da participação dos assistentes técnicos das partes, para certificar a utilização de metodologia específica para avaliação de bens.

Maia Neto (1992) explica que a avaliação pode dividir em dois grupos: os métodos diretos onde estão o método comparativo e o do custo de produção, e os métodos indiretos onde encontramos o método evolutivo, residual e de renda.

- a) método comparativo de dados do mercado - é aquele que defini o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas;
- b) método comparativo do custo de reprodução de benfeitorias – é aquele que apropria o valor de benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes, ao qual deve ser somado o valor calculado de terreno e do custo de comercialização, quando houver;
- c) método de renda – é aquele que apropria o valor de imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente de sua renda líquida, real ou prevista;
- d) método involutivo – é aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnicoeconômico alicerçado no aproveitamento eficiente do terreno;
- e) método residual – é aquele que defini o valor do terreno por diferença entre o valor do imóvel e suas benfeitorias, ou o valor destas subtraindo o valor do terreno, devendo ser considerado, também, quando for o caso, o fator de comercialização.

Nos métodos de avaliação o técnico se respalda em Normas, Leis, padrões já determinado para as avaliações de terrenos, benfeitorias entre outras. Como:

- NBR 14653-2:2004 - visa complementar os conceitos, e métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos;
- NBR 12.721:2006 - avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios;
- Lei Federal 4.591/1964 - dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;

A NBR 14653-1:2001 (BRASIL, 2001) estabelece que a metodologia escolhida para a avaliação deverá ser compatível com a natureza do bem que está sendo avaliado, a finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. E acrescenta que esta escolha

deverá ser justificada com base na citada norma, e em suas demais partes, retratando o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

6. CASOS CONCRETOS

Visando embasar o tema abordado na revisão bibliográfica o estudo de caso, foi referenciado no estudo de casos referente a processos judiciais apresentados no XVIII CBREAP – Congresso Brasileiro de engenharia de avaliações - IBAPE-MG-2015. Exemplificação em gráficos e planilhas a importância da perícia judicial previa, com a devida assistência técnica assegurando os direitos das partes para a correta avaliação dos bens em processos de desapropriação, assegurando a indenização justa.

Coelho e Assis (2015) Afirma ainda sobre estudo de caso:

Sem prejuízo da preservação de princípios de direito, tais como contraditório, ampla defesa e devido processo legal, a análise a seguir demonstra os seguintes benefícios decorrentes da realização do procedimento nos moldes propostos neste trabalho:

- Justiça na apuração do valor da indenização, por meio de levantamentos minuciosos de todos os elementos do bem expropriado, inclusive aqueles ocultos, não contemplados no CUB, conforme acima citado;
- Garantia de que o pagamento da indenização seja prévio;
- Efetividade do pagamento em dinheiro, por meio do depósito judicial prévio, em montante apurado em perícia judicial;
- Análise concreta e técnica da possível imprestabilidade do remanescente em casos de desapropriação parcial, assegurando o direito do expropriado de não restar com seu patrimônio limitado ou prejudicado.

Serão apresentados 09 casos concretos acontecidos na cidade de Belo Horizonte.

Figura 6.1 – Imóvel residencial - 428,83 m²



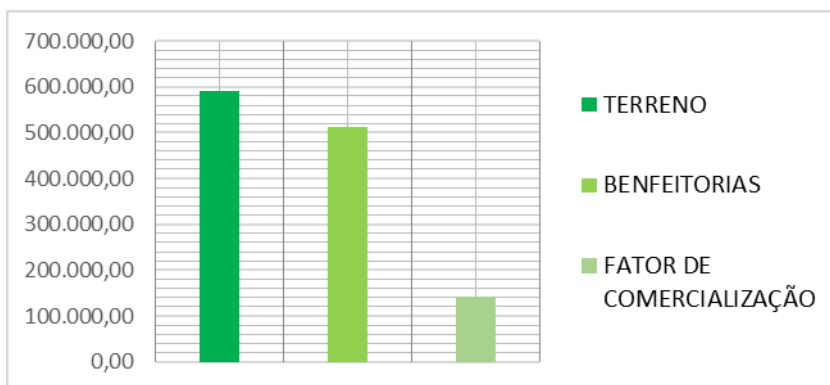
Fonte: Coelho e Assis 2015

IMÓVEL 6.1 - RESIDENCIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	RESIDENCIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	428,83 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	TOTAL

RESUMO GERAL DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO

	VALOR (R\$)	%	
1	TERRENO	590.557,54	47,45
2	BENFEITORIAS	512.179,93	41,15
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	141.922,31	11,4
	<u>1.244.659,78</u>	<u>100</u>	

**RESUMO DAS AVALIAÇÕES**

	VALOR (R\$)	%	
1	EXPROPRIANTE	298.606,00	24,83
2	EXPROPRIADO	1.244.659,78	103,48
3	PERÍCIA OFICIAL	1.202.786,00	100

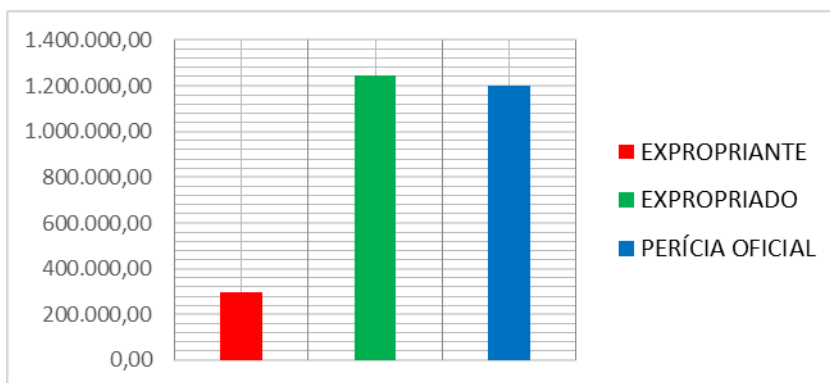


Figura 6.2 – Galpão Comercial – 556,25 m²



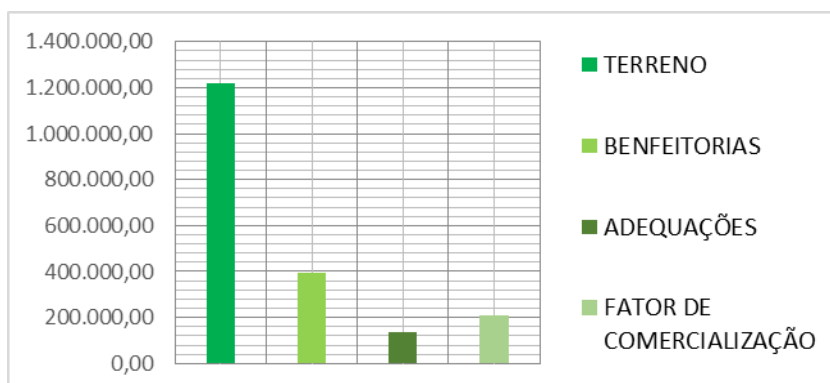
Fonte - Coelho e Assis 2015

IMÓVEL 6.2 - COMERCIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	COMERCIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	556,25 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	PARCIAL

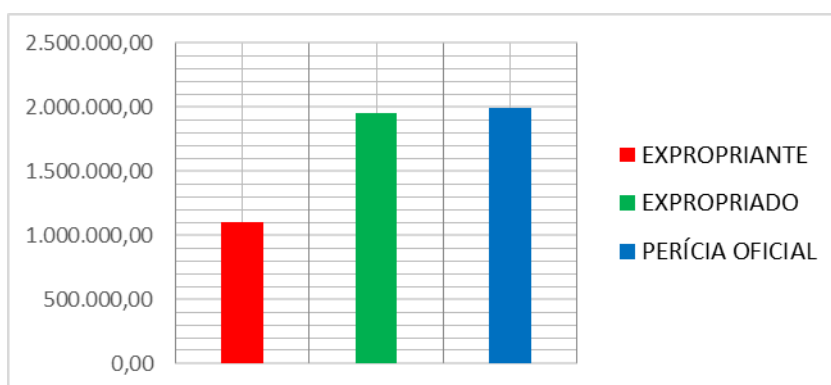
RESUMO GERAL DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO

	VALOR (R\$)	%	
1	TERRENO	1.220.630,40	62,44
2	BENFEITORIAS	391.807,96	20,04
3	ADEQUAÇÕES	135.063,30	6,91
4	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	207.520,82	10,61
	1.955.022,48	100,00	



RESUMO DAS AVALIAÇÕES

		VALOR (R\$)	%
1	EXPROPRIANTE	1.098.197,00	55,08
2	EXPROPRIADO	1.955.022,48	98,05
3	PERÍCIA OFICIAL	1.993.946,37	100,00

**Figura 6.3 – Galpão Industrial – 1711,93 m²**

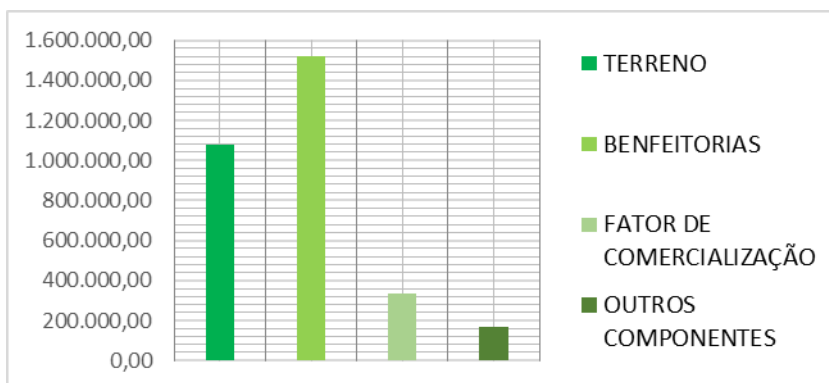
Fonte - Coelho e Assis 2015

IMÓVEL 6.3 - INDUSTRIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	INDUSTRIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	1711,93 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	PARCIAL

RESUMO GERAL DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO

	VALOR (R\$)	%	
1	TERRENO	1.079.861,68	34,76
2	BENFEITORIAS	1.521.686,99	48,98
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	334.819,31	10,78
4	OUTROS COMPONENTES (DESMONTAGEM E MONTAGEM DE OUTROS EQUIPAMENTOS)	170.426,00	5,49
		<u>3.106.793,98</u>	<u>100,00</u>

**RESUMO DAS AVALIAÇÕES**

	VALOR (R\$)	%	
1	EXPROPRIANTE	593.046,00	17,96
2	EXPROPRIADO	3.106.793,98	94,08
3	PERÍCIA OFICIAL	3.302.242,96	100,00

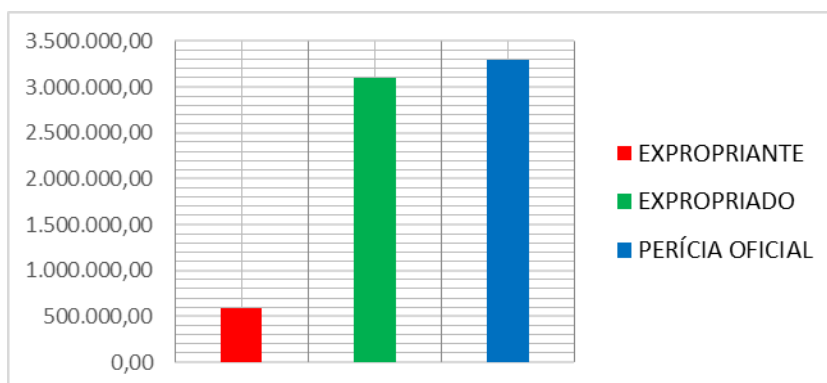


Figura 6.4 – Galpão Industrial – 348,71 m²



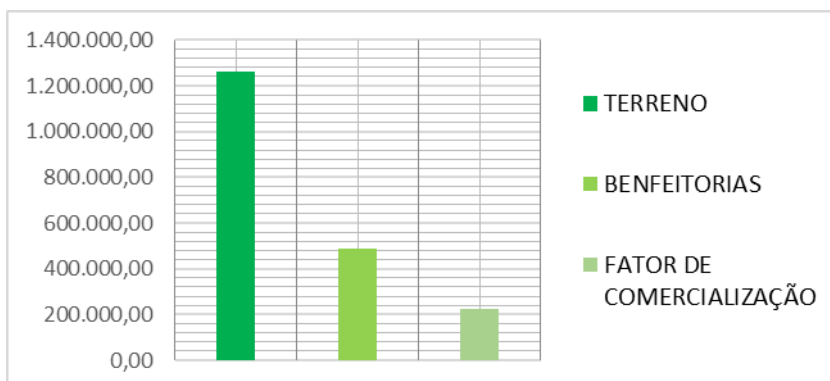
Fonte: Coelho e Assis 2015

IMÓVEL 6.4 - INDUSTRIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	INDUSTRIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	348,71 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	TOTAL

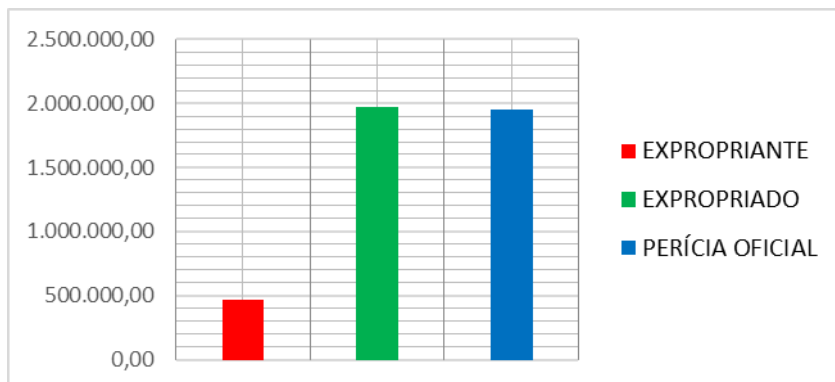
RESUMO GERAL DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO

	VALOR (R\$)	%
1 TERRENO	1.263.803,09	64,02
2 BENFEITORIAS	485.303,54	24,58
3 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	225.110,02	11,40
	<u>1.974.216,65</u>	<u>100,00</u>



RESUMO DAS AVALIAÇÕES

		VALOR (R\$)	%
1	EXPROPRIANTE	471.757,89	24,19
2	EXPROPRIADO	1.974.216,65	101,24
3	PERÍCIA OFICIAL	1.950.000,00	100,00

**Figura 6.5 – Imóvel Residencial – 237,94 m²**

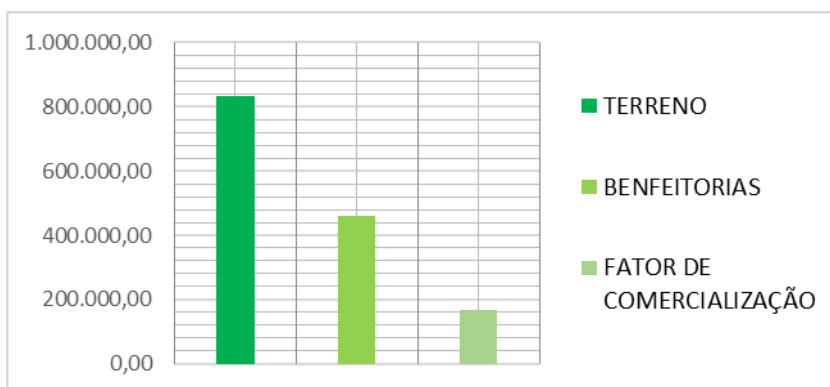
Fonte: Coelho e Assis 2015

IMÓVEL 6.5 - RESIDENCIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	RESIDENCIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL/ BAIXO
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	237,94 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	TOTAL

RESUMO GERAL DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO

	VALOR (R\$)	%	
1	TERRENO	830.881,09	56,94
2	BENFEITORIAS	461.977,46	31,66
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	166.390,90	11,40
	1.459.249,45	100,00	

**RESUMO DAS AVALIAÇÕES**

	VALOR (R\$)	%	
1	EXPROPRIANTE	469.300,00	42,3
2	EXPROPRIADO	1.459.249,45	131,52
3	PERÍCIA OFICIAL	1.109.549,65	100,00

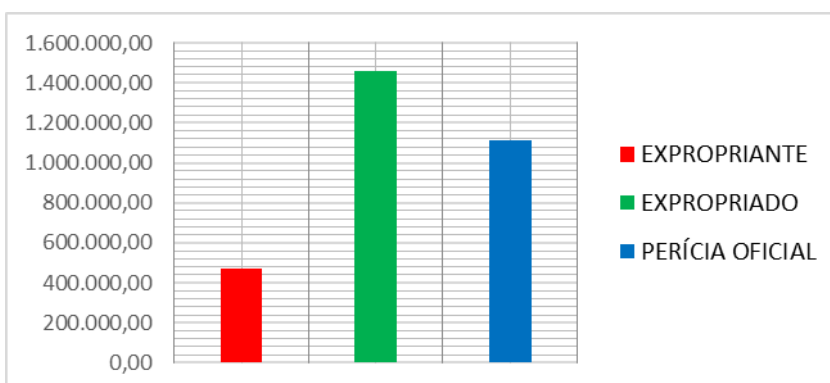


Figura 6.6 – Imóvel Comercial – 1493,25 m²



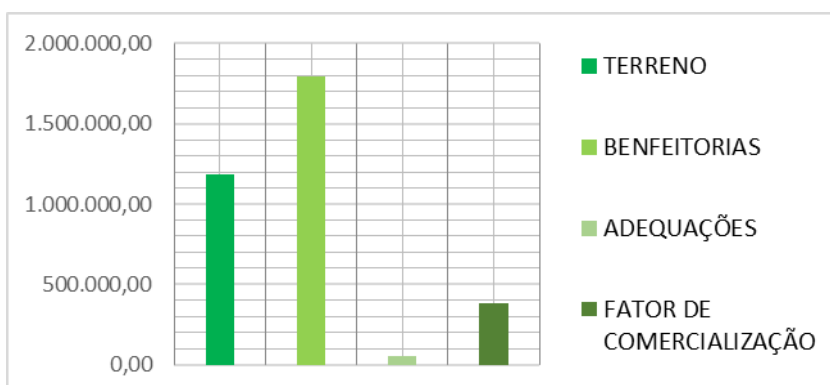
Fonte: Coelho e Assis 2015

IMÓVEL 6.6 - COMERCIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	CARACTERÍSTICA ESPECIAIS
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL Estacionamento frontal Edificação Comercial Escritórios Administrativos
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	1493,25 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	PARCIAL

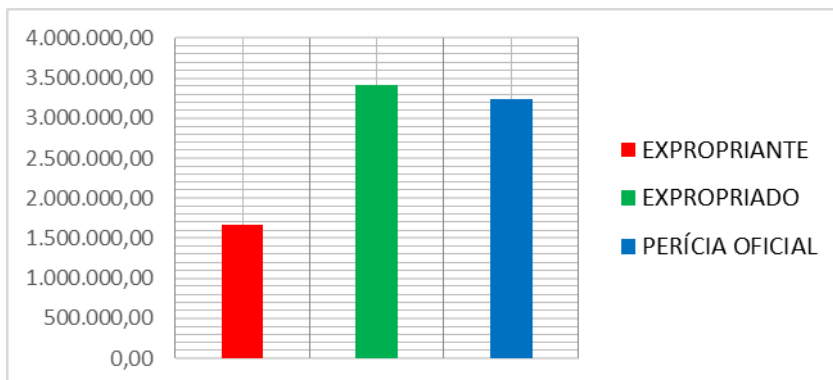
RESUMO GERAL DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO

	VALOR (R\$)	%
1 TERRENO	1.184.057,09	34,76
2 BENFEITORIAS	1.789.810,75	52,54
3 ADEQUAÇÕES	50.201,17	1,47
4 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	382.736,79	11,23
	<u>3.406.805,80</u>	<u>100,00</u>



RESUMO DAS AVALIAÇÕES

	VALOR (R\$)	%
1 EXPROPRIANTE	1.662.781,04	51,24
2 EXPROPRIADO	3.406.805,80	104,97
3 PERÍCIA OFICIAL	3.245.400,00	100,00

**Figura 6.7 – Imóvel Industrial – 869,80 m²**

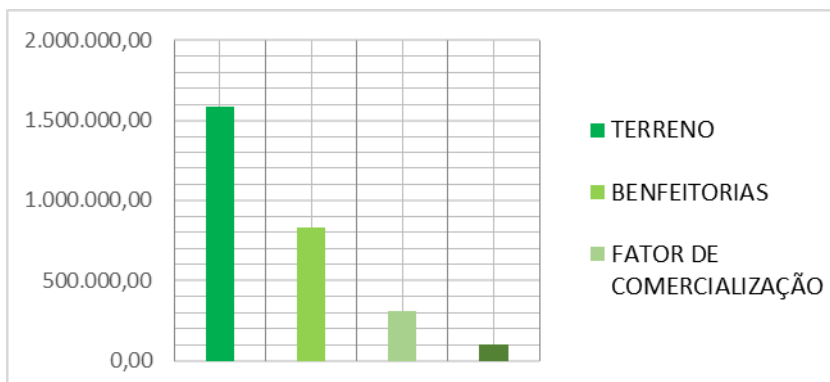
Fonte: Coelho e Assis 2015

IMÓVEL 6.7 - INDUSTRIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	INDUSTRIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	869,80 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	TOTAL

RESUMO GERAL DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO

	VALOR (R\$)	%	
1	TERRENO	1.583.883,48	56,05
2	BENFEITORIAS	831.893,46	29,44
3	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	310.910,49	11,00
4	OUTROS COMPONENTES (Aluguéis)	99.000,00	3,50
	2.825.687,43	100,00	

**RESUMO DAS AVALIAÇÕES**

	VALOR (R\$)	%	
1	EXPROPRIANTE	901.692,00	40,62
2	EXPROPRIADO	2.825.687,43	127,28
3	PERÍCIA OFICIAL	2.220.000,00	100,00

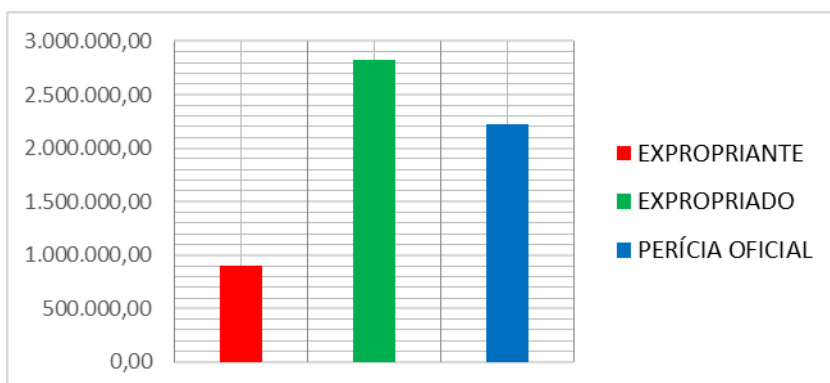


Figura 6.8 – Imóvel Residencial – 386,09 m²



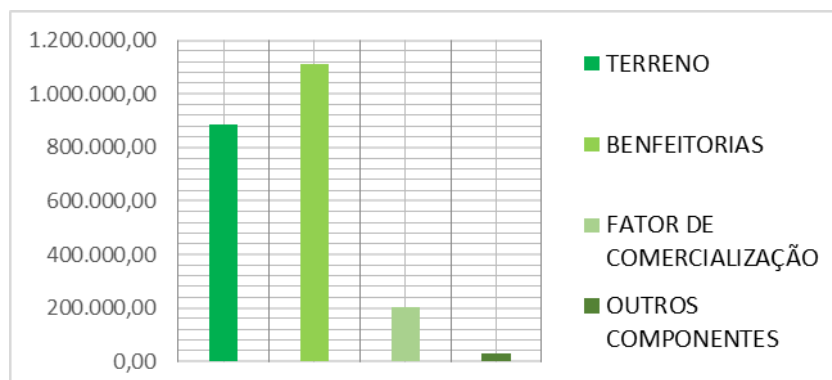
Fonte: Coelho e Assis 2015

IMÓVEL 6.8 - RESIDENCIAL

1	TIPO DE IMÓVEL	RESIDENCIAL
2	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	ALTO
3	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	386,09 m ²
4	EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	TOTAL

RESUMO GERAL DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO

	VALOR (R\$)	%
1 TERRENO	884.221,85	39,74
2 BENFEITORIAS	1.112.044,17	49,98
3 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	201.023,99	9,03
4 OUTROS COMPONENTES (Árvores e jardins)	27.800,00	1,25
	<u>2.225.090,01</u>	<u>100,00</u>



	VALOR (R\$)	%
1 EXPROPRIANTE	1.092.429,00	59,64
2 EXPROPRIADO	1.459.249,45	79,66
3 PERÍCIA OFICIAL	1.831.834,47	100,00

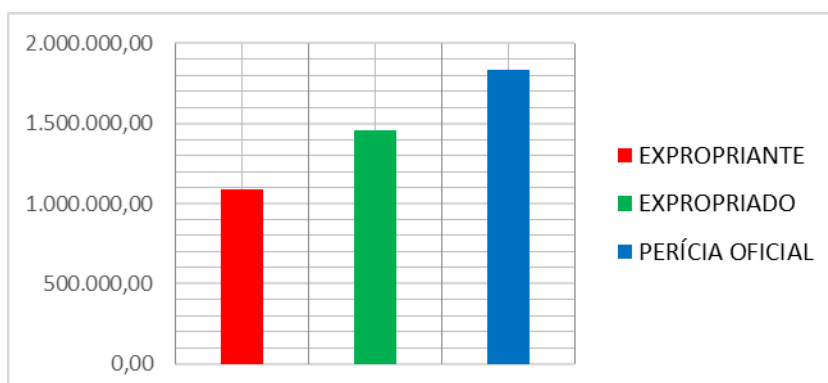


Figura 6.9 – Imóvel Residencial – 246,11 m²



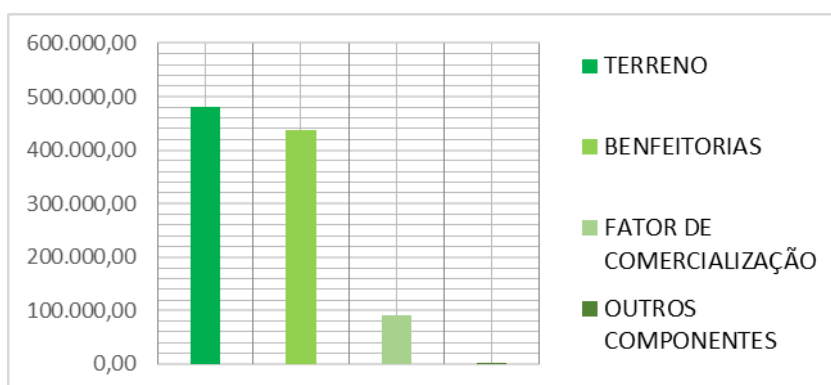
Fonte: Coelho e Assis 2015

IMÓVEL 6.9 - RESIDENCIAL

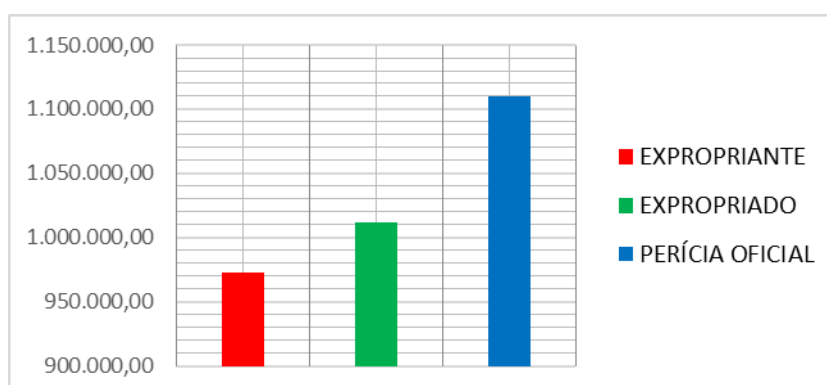
1 TIPO DE IMÓVEL	RESIDENCIAL
2 PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	NORMAL
3 ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	246,11 m ²
4 EXTENSÃO DA DESAPROPRIAÇÃO	TOTAL

RESUMO GERAL DA AVALIAÇÃO DO EXPROPRIADO

	VALOR (R\$)	%
1 TERRENO	479.976,31	47,43
2 BENFEITORIAS	436.885,62	43,17
3 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	92.327,99	9,12
4 OUTROS COMPONENTES	2.875,00	0,28
(Árvores e jardins)	<u>1.012.064,92</u>	<u>100,00</u>

**RESUMO DAS AVALIAÇÕES**

	VALOR (R\$)	%
1 EXPROPRIANTE	972.784,76	59,64
2 EXPROPRIADO	1.012.064,92	79,66
3 PERÍCIA OFICIAL	1.109.549,65	100,00



7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A desapropriação de bens imóveis é instrumento legal que visa a renovação urbana. Sendo propriedade um bem totalmente inviolável, direito esse assegurado por leis, torna-se imperativo que o Estado indenize ao cidadão desapropriado.

O processo de desapropriação é um poder dado ao Estado, para melhorias de um bem comum para os cidadãos. Mas os mesmos que serão beneficiados, também sofrem pela forma agressiva que é o processo de desapropriação. Onde o expropriado não tem o direito de questionar o procedimento, o que pode somente pode ser questionável é o valor da indenização por isso a importância de uma perícia previa por um profissional qualificado, por meio do qual o expropriado poderá garantir que o seu direito de defesa e ver atendidos os princípios da desapropriação.

O engenheiro é o profissional especializado, contratado para atuar de forma idônea e fazer a conexão entre o Direito e a Engenharia, devendo ser de nível universitário, devidamente inscrito no órgão de classe competente, e especialista na matéria que for examinar. É através do laudo pericial deste profissional, que o juiz irá se orientar quanto aos fatos. Portanto, torna-se imperativo que o Engenheiro nomeado a perito tenha um profundo conhecimento, diversificado e atualizado sobre a matéria periciada e normas jurídicas que orientam seu trabalho.

O laudo pericial prévio deve ser executado respeitando todas as normas e leis, para que possa de credibilidade e sendo utilizado pelo assistente técnico do expropriado para assessorar o perito judicial a um laudo com o valor do bens o que é praticado na atualidade, auxiliando assim o juiz a uma indenização justa conforme prevista em lei.

Isso permitirá que o perito possa elaborar o laudo com qualidade e fidelidade dos fatos, com informações claras, precisas e objetivas, permitindo ao juiz o devido julgamento e aos advogados calçarem suas defesas.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABAGGE, Yasmine de Resende. Breves comentários sobre o instituto da Desapropriação. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, X, n. 47, nov 2007. Disponível em: < http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&%20artigo_id=2582 >. Acesso em jun 2017

BASTOS, C.R. **Direito Administrativo Brasileiro**. 4^a ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2000.

BERMÚDEZ, I. **Poder local en la transición de la Colonia a la República: Riobamba 1750-1820**. Riobamba : Universidad Andina Simón Bolívar, 2012

BRASIL. Presidência da República Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941**. Brasília: Casa Civil, 1941.

BRASIL. Presidência da República Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei Nº 7.270, de 10 de dezembro de 1984**. Brasília: Casa Civil, 1984.

BRASIL. Presidência da República Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Casa Civil, 1988.

BRASIL. BRASIL. Presidência da República Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei n º 8455 de 24 de agosto de 1992**. Brasília: Casa Civil, 1992

BRASIL. BRASIL. Presidência da República Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei Nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Brasília: Casa Civil, 1993

BRASIL. Presidência da República Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília: Casa Civil, 2002.

BRASIL. Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 14653 – Avaliação de Bens**. São Paulo: ABNT, 2001.

CAETANO, V.L. **A importância do laudo pericial de engenharia no processo judicial de desapropriação**. (Monografia de especialização em Construção Civil). Belo Horizonte: UFMG, 2012.

CARVALHO, M. Intervenção do Estado na propriedade. *In: Manual de direito administrativo*. Pituba: Editora JusPodivm, 2014. p. 927-1014.

CASTRO, M. A desapropriação judicial no novo código civil. **Artigo on-line**. São Paulo: Puc/SP, 2003. Disponível em

<http://egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/18537-18538-1-PB.pdf>. Acesso em 07 jun 2017.

COELHO, M.C. **A possibilidade da indenização por danos morais decorrentes do procedimento de desapropriação pelo poder público**. (Monografia de graduação em Direito). Governador Valadares: Universidade do Vale do Rio Doce, 2010.

CARRIÓN, C. **Reforma y desarrollo Agrario**. Loja: Universidad Tecnica de Loja, 2000. Disponível em http://www.cuenca.gob.ec/biblicuenca/opac_css/index.php?lvl=notice_display&id=13 Acesso em 07 jul 2017.

COELHO, G.C. ASSIS, M.C. A importância da perícia judicial prévia e da assistência técnica nas ações de desapropriação. In: **XVIII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias**, Belo Horizonte, MG, Brasil, 2015. Disponível em <http://www.mrcl.com.br/resumos/R0014-1.pdf>.. Acesso em 17 jun. 2017.

DI PIETRO, M.S.Z. **Direito Administrativo**. 14 ed. - São Paulo: Atlas, 2002.

DICIO - Dicionário Online de Português. **Definições e significados de mais de 400 mil palavras**. 2009-2017. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/desapropriacao/> Acesso em 29 jun 2017.

ECHEVERRÍA, G.E.B. (2013). **La expropiación de bienes inmuebles por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en el Ecuador**. (Tesis de Magíster en Derecho Administrativo). Loja: Universidad Católica de Loja, 2013. Disponível em <http://dspace.utpl.edu.ec/bitstream/123456789/7975/1/Bazante%20Echeverria%20Galo%20Eduardo.pdf> Acesso em 07 jun. 2017

FERNÁNDEZ, T. GARCÍA de ENTERRÍA, E. **Curso de Derecho Administrativo II**. Madrid: Civitas S.A, 2012.

GARCÍA, M. E. **Notificaciones Judiciales**. Centro de Especialización y Capacitación Judicial. May. 2003. Disponível em https://www.google.com.ec/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=11&ved=0ahUKEwi0je-NwuLPAhVBJh4KHRK0BU44ChAWCBkwAA&url=http%3A%2F%2Fwww.dialogosporlajusticia.com%2Findex.php%3Foption%3Dcom_phocadownload%26view%3Dcategory%26download%3D89%3Aguia-practica-s. Acesso em 7 jul. 2017

GASPARINI, D. **Direito Administrativo**. 10. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2005.

GEIGER, P. **Novíssimo Aulete**: dicionário contemporâneo da língua portuguesa. São Paulo: Lexikon, 2011.

GOULART, L.C.B. **Desapropriação Imobiliária**. (Monografia de Especialização em Construção Civil). Belo Horizonte: UFMG, 2015,

GUERRÓN, J.B. Justa valoración, pago e indemnización. **DerechoEcuador.com**. Ecuador, 7 abr. 2008. Disponível em:

<http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/derechoconstitucional/2005/11/24/justa-valoracion-pago-e-indemnizacion>. Acesso em 7 jul. 2017

HOLANDA, A.B. **Dicionário Aurélio**. 5.ed. São Paulo: Positivo, 2014.

JUSTEN FILHO, Marçal. **Curso de Direito Administrativo**. 2 ed. - São Paulo: Saraiva, 2006.

MAIA NETO, F. **Introdução a engenharia de avaliações e perícias judiciais**. Belo Horizonte: Del Rey, 1992.

MARIENHOFF, M. **Tratado de Derecho Administrativo**. 4.ed. Buenos Aires : Abeledo-Perrot, 2015.

MAZZA, A. **Manual de Direito Administrativo**. São Paulo: Saraiva, 2013.

MEIRELLES, H. L. **Direito Administrativo Brasileiro**. 30. ed. atual. São Paulo: Malheiros, 2007.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 13 ed. - São Paulo: Malheiros Editores, 2001.

ROSA, M.V.F. **Perícia Judicial: Teoria e Prática**. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris Editor, 1999.

SILVA, J.G.P. ANTUNES FILHO, A. O instituto da desapropriação e a indenização. **Artigo on line, 2014**. Disponível em: https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=13709. Acesado em 07 jun 2017.