

Indenização de área contígua a área desapropriada

A matéria versa sobre indenização de área contígua a área desapropriada. No caso apresentado, 567,12m² teriam restado à margem da área desapropriada para a abertura de uma área de terras destinada à abertura de rua, sob o argumento de que tal área remanescente não teria qualquer utilidade aos proprietários por ser muito estreita.

O parecer ora exarado limita-se à apreciação do caso em tese, tendo em vista a ausência de maiores elementos, como a planta do imóvel, a comprovação da propriedade, a segurança sobre a desapropriação referida. Tais documentos são imprescindíveis para a decisão final do processo.

Todavia, mesmo com a ausência de tais documentos, em homenagem ao princípio da economicidade, analisamos a questão posta sob o aspecto jurídico, partindo do pressuposto da veracidade das alegações dos requerentes, que necessitam ser documentalmente comprovadas.

À princípio a pretensão dos requerentes encontra amparo legal, desde que verificado e apurado o prejuízo, se é que existiu.

Extraímos nossa convicção amparados no que dispõe o art. 37 do Decreto-Lei 3365/41 que trata sobre as desapropriações, que assim dispõe:

Art. 37. Aquele cujo bem for prejudicado extraordinariamente em sua destinação econômica pela desapropriação de áreas contíguas terá direito a reclamar perdas e danos do expropriante.

Com base nesse dispositivo legal, fica o Município obrigado a indenizar ao proprietário do imóvel prejudicado, economicamente, em decorrência de uma desapropriação de terras efetuada em área contígua à área prejudicada.

Contudo, para que a indenização pleiteada seja devida é importante a comprovação de cinco requisitos fundamentais:

Primeiro: apurar se houve efetivo prejuízo à destinação econômica do imóvel reclamado;

Segundo: se o prejuízo econômico decorreu da desapropriação da área contígua ao imóvel afetado com o prejuízo econômico alegado;
Terceiro: quantificar esse prejuízo econômico em espécie;
Quarto: identificar e demonstrar através de mapas de localização e memorial descritivo o imóvel prejudicado, com sua topografia e demais elementos que possam demonstrar com segurança a convicção sobre o prejuízo alegado;
Quinto: a prova da propriedade do imóvel em nome dos requerentes.

Com base nas considerações supra, sugerimos que o expediente seja levado à comissão de avaliação de bens existentes ou que venha a ser constituída para fins de desapropriação de imóveis, da qual faça parte, ao menos um engenheiro, a fim de que essa Comissão faça a análise das alegações e do pedido dos requerentes, com a apreciação dos requisitos constantes deste parecer, com fundamento no art. 37 do DL 3365/41.

Se a Comissão de Avaliação apurar que houve o prejuízo econômico aos requerentes, e que esse foi decorrente de desapropriação de imóvel contíguo, além de quantificar esse prejuízo, entendemos que o Município poderá proceder na indenização da diferença entre o valor venal do imóvel antes e depois da desapropriação da área contígua.

Por fim, não ficou claro no pedido, se com o valor pretendido em indenização inclui o valor do imóvel ou só o prejuízo econômico dele decorrente.

O DL 3365/41 apenas determina a indenização da diferença entre o valor venal do imóvel antes da desapropriação do imóvel contíguo e depois dessa. Todavia, nada impede que o Município, se entender ser de interesse público a desapropriação do remanescente da área desapropriada, quer seja para fins de destinação pública, quer seja porque o valor da indenização da diferença do imóvel prejudicado antes e depois da desapropriação fique muito próxima que justifique a vantagem econômica na desapropriação do imóvel contíguo à fração desapropriada para fins de abertura de rua. Contudo, tal avaliação é de caráter político administrativo e financeiro e não jurídico.

É o parecer.

Porto Alegre, abril de 2009

Cesar Luís Baumgratz