

## Desapropriação: uma negociação não tão justa

*Por Carolina Modesto e Rafael Honorio*

Imagine a seguinte situação: você, proprietário de um imóvel, recebe uma notificação dizendo que seu imóvel será desapropriado. Automaticamente iniciam-se os questionamentos: O que fazer? O que irá acontecer? Deixei de pagar meus impostos? É uma situação difícil, mas qualquer proprietário de imóvel está sujeito a passar por isso. Além de todas as dúvidas, falta comunicação entre o expropriante (quem desapropria) e expropriado (quem é desapropriado).

Para a maioria das pessoas, uma desapropriação começa no momento da publicação no Diário Oficial de um Decreto de Utilidade Pública (DUP), referente à implantação de uma obra de infraestrutura, seja ela municipal, estadual ou federal. Vamos dizer que oficialmente isso é verdade. Porém, no início do projeto do empreendimento, já existe uma previsão da área a ser desapropriada. Tanto que para a elaboração do DUP, o órgão expropriante já precisa ter a verba reservada para as desapropriações. Logo, é algo minimamente previsto.

É preciso antecipar as ações. Um projeto de expansão de linha do Metrô, por exemplo, elabora muitos estudos antes da obtenção de licenças e financiamentos. Logo, os dados de desapropriação, que constarão no estudo de impacto ambiental são conhecidos bem antes da publicação do Decreto de Utilidade Pública no Diário Oficial. Portanto, o poder público deve informar os proprietários, com antecedência, sobre a possibilidade de desapropriação. Se após os estudos concluir que tal área não será mais necessária para o empreendimento, é primordial que também informe a mudança a fim de cumprir um papel ético, humano e profissional.

Desse modo, indagamo-nos: Por que não estabelecer com antecedência uma relação que possa informar o expropriado da necessidade do empreendimento, explicar o porquê da desapropriação, quais as etapas previstas e outros assuntos que possam estabelecer uma relação de confiança entre todas as partes e assim evitar transtornos e antecipar possíveis negociações?

Na prática, grande parcela dos imóveis não está com a documentação toda legalizada. Por exemplo, quando um imóvel que será desapropriado está em nome de uma pessoa que já faleceu, sem que o inventário tenha sido feito, muda-se a velocidade dos processos envolvidos. Nessa situação, ainda que o processo de desapropriação seja tratado com urgência, um inventário demorará muito tempo para ser expedido.

Além disso, o que é válido para a desapropriação são as informações do Registro de Imóveis, e não os dados do IPTU, por exemplo. Por isso, a regularização da documentação do imóvel é fundamental para que o processo de desapropriação transcorra sem mais contratempos para as pessoas e famílias envolvidas.

Caso haja alguma irregularidade em relação ao imóvel, a relação de tempo na expropriação estará totalmente comprometida e poderão ocorrer algumas situações

conflituosas, como por exemplo, o proprietário sair do imóvel, sem ter acesso à indenização.

Precisamos entender que o processo jurídico está correto. Quando o expropriante inicia o processo, o segundo passo é que seja feita a avaliação do imóvel por um perito judicial. Em seguida é realizado o depósito do valor do imóvel em juízo e, se as etapas foram todas cumpridas, não será possível aguardar a resolução de qualquer outra pendência por parte dos expropriados para que o empreendimento ocupe a área e inicie as obras.

Evitar e antecipar situações de conflito são os principais motivos para que se estabeleça uma relação de confiança entre as partes e se inicie um trabalho de comunicação anterior ao início do processo jurídico. Sabe-se que os custos para regularização de documentação de imóveis são altos. Além de uma indenização justa, como é citado na definição de desapropriação, também deve-se levar em conta um tempo justo e informações transparentes para que o proprietário se prepare com tranquilidade.

Para agilizar algumas obras, mudanças foram realizadas pela Medida Provisória 700, de 8 de Dezembro de 2015, que promove algumas alterações na Lei que regulamenta a desapropriação. No artigo 3º da MP afirma-se que *“poderão promover a desapropriação mediante autorização expressa constante de lei ou contrato: os concessionários, inclusive aqueles contratados nos termos da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, permissionários, autorizatários e arrendatários; as entidades públicas; as entidades que exerçam funções delegadas do Poder Público; e o contratado pelo Poder Público para fins de execução de obras e serviços de engenharia sob os regimes de empreitada por preço global, empreitada integral e contratação integrada”*.

Essa mudança pode melhorar a negociação entre as partes, uma vez que a iniciativa privada, teoricamente, pode planejar e remunerar melhor os expropriados. Por outro lado, a MP altera o Artigo 5º da Lei 3.365 de 1941, em seu parágrafo 4º, e diz que *“os bens desapropriados para fins de utilidade pública e os direitos decorrentes da respectiva imissão na 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 e ainda transferidos como integralização de fundos de investimento ou sociedades de propósito específico”*.

Dessa forma, será que não haverá “acordo” para que um Decreto seja publicado, já com o interesse posterior da construtora ou outros prováveis arrendatários ou locatários posteriores? Muitos se aproveitam da situação de desamparo do expropriado. Por exemplo, alguns escritórios de advocacia procuram os expropriados, dizendo que não irão receber a indenização se não contratarem um advogado para representá-los, pressionando para que assinem uma procuração imediatamente. Portanto, é “cimentado” qualquer possibilidade de diálogo, antes mesmo do cimento das obras chegarem.

Em uma situação tão delicada e complexa como um processo de desapropriação, somente com um trabalho efetivo de comunicação é possível conquistar o apoio da população e garantir uma negociação justa para que as obras transcorram sem grandes

contratempos para as partes envolvidas. A comunicação é parte da solução e um trabalho estratégico e planejado - antes, durante e depois - é fundamental para a mediação de conflitos e alinhamento de expectativas e interesses diversos.

Os profissionais de comunicação, portanto, contribuem com o processo de desapropriação, pois são eles que estão presentes pessoalmente nas obras, conhecendo as populações lindeiras impactadas, fazendo diagnósticos e levantando informações, estabelecendo pontes de diálogos e nutrindo as pessoas com informações úteis e oficiais. São estes profissionais que escutam, compreendem, representam e consideram os diversos pontos de vistas e necessidades, minimizando ruídos e falta de entendimento entre as partes. Falamos de um apoio fundamental para a humanização do trabalho das empresas privadas, advogados e órgãos públicos envolvidos.

Carolina Modesto e Rafael Honorio são associados da Communità.

### **Sobre a Communità Comunicação Socioambiental**

A Communità Comunicação Socioambiental surgiu em 2005 e é especializada no planejamento e gestão de ações estratégicas de comunicação e relacionamento com comunidades e outros públicos de interesse. A empresa oferece o serviço de diagnóstico socioambiental que atua no levantamento de informações sobre comunidades, lideranças e suas interações a fim de viabilizar - ambientalmente e socialmente - a implantação de novos projetos e empreendimentos. Além disso, realiza um completo planejamento e gestão de ações de comunicação para informar o empreendimento aos diferentes públicos, fortalecendo a opinião pública, promovendo relações de confiança e incorporando valor à imagem e reputação dos seus clientes. A Communità atua ainda em processos de licenciamento ambiental e desapropriação, assessorando a população impactada minimizando conflitos, além de oferecer programas de relacionamento com comunidades por meio de projetos socioeducativos.

Entre os principais clientes estão empresas como EMTU - Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo, com o VLT da Baixada Santista, construtoras como Equipav, Estacon, Andrade Gutierrez, CR Almeida, Queiroz Galvão, em obras do Metrô, além de CNEN/IPEN, DERSA e Embrapa. Por meio de um trabalho ético e responsável, a Communità confere através de seus projetos um grande adicional de valor a seus clientes, os quais contam com o trabalho de uma equipe profissional altamente qualificada.

[www.communita.com.br](http://www.communita.com.br) / [Facebook](#) / [Linkedin](#)

[institucional@communita.com.br](mailto:institucional@communita.com.br) / (11) 4262 0607