**O QUE SERIA UMA JUSTA INDENIZAÇÃO NA DESAPROPRIAÇÃO!**

Érika Ribeiro Moreno[[1]](#footnote-2)

A Desapropriação cabe à Administração Pública e consiste na retirada da propriedade de alguém sobre um patrimônio, tendo que ser motivada por uma necessidade ou utilidade pública, e também, deve existir um interesse social que justifique tal conduta.

Tendo como base o fundamento do princípio da Supremacia do Interesse público sobre o privado, juntamente com a forma de intervenção estatal na propriedade, conforme dispõe a Constituição Federal, em seu art. 5.º, incisos XXII e XXIII, os quais estabelecem que “é garantido o direito de propriedade” e que “a propriedade atenderá a sua função social”, respectivamente.

Com tudo, a desapropriação se desenvolve por meio de uma sequência de atos definidos em lei.

A partir desse momento, o patrimônio se incorpora ao acervo público, não sendo permitida nenhuma providência por parte do particular para reaver o bem, só sendo possível a discussão sobre as perdas e danos.

Nesse momento, entra em discussão o valor que será pago ao proprietário sobre sua propriedade.

No momento em que é retirada coercitivamente seja pelo Estado seja por outras pessoas, a propriedade de um indivíduo, o mesmo em seu interior fica profundamente ofendido, com sentimento de revolta e indignação.

Partindo deste pressuposto, como dizer ao dono de sua propriedade que ela será expropriada e que o mesmo receberá uma "justa indenização" por ela?

A partir dai podemos refletir sobre o que seria essa "justa indenização", como aceitar que alguém te diga quanto que vale sua propriedade, e pior que você não tem como reclamar sobre o valor a ser pago.

A constituição Federal de 1988, em seu artigo XXII, diz que, "é garantido o direito de propriedade"; consagra a propriedade como um direito fundamental, ou seja, mas só tem sentido juntamente com o princípio da função social, sendo assim, o proprietário obriga-se a dar ao seu bem uma função social, sob pena de ser suprimido – esse direito.

Importa saber, no entanto, o significado da expressão “justa” ou, ao menos, trazer critérios que devem nortear o pensamento da Administração Pública e a atuação do Poder Judiciário para que se chegue ao pagamento do que se chama de justa indenização.

Na sistemática jurídica, pode-se afirmar que a expressão “justa” classifica-se como um conceito indeterminado, devendo o intérprete preencher o conteúdo do conceito de acordo com a análise do caso concreto e das situações que lhe sejam peculiares.

No caso, “justa indenização” é um conceito indefinido e seu significado é somente quando analisar o caso concreto.

No momento em que o individuo é desapropriado de sua propriedade ele recebe uma indenização, seria uma espécie de ressarcimento a compensação á perda patrimonial sofrida pelo expropriado, ela deve ser previa e justa.

Somente fará sentindo a desapropriação se for por necessidade ou utilidade publica, conforme o DECRETO-LEI Nº 3.365, DE 21 DE JUNHO DE 1941.

A indenização é o ponto principal da desapropriação que sem ela pura e simplesmente não existe, sendo ela a marca da existência do direito a desapropriação.

A indenização o símbolo do respeito pelo poder aos direitos individuais, traduzindo se também em evidente significado do principio da igualdade.

O sentido de desapropriação vem em uma forma de solução de conflito entre o interesse público e interesse privado, e assim, o Estado para cumprimento de seus fins, sacrifica o interesse menor, em prol da coletividade.

  É de competência da união intervir na propriedade privada, é o que defende a Carta Magna, sendo que o governo federal regula o direito material e direito de propriedade, deixando o policiamento a cargo dos municípios e regulamentação deste uso, seguindo as normas federais.

    As intervenções do Estado na propriedade privada devem obedecer aos requisitos a seguir elencados:

1. Necessidade Pública: Para manter sob controle em casos de emergência deve usufruir de bens de terceiros de interesse do domíniopúblico;
2. Utilidade Pública: O Estado para atender a situações normais, tem de adquirir, mesmo que temporariamente os bens de outrem.
3. Interesse Social: Com o fito de impor melhor uso da propriedade privada, prestigiando certas camadas sociais o Estado adquire estas propriedades.
4. Indenização Justa: O valor da indenização deve cobrir o valor real do bem e também os danos emergentes e lucros cessantes causados por esta desapropriação.
5. Indenização Prévia: Se dá quando o expropriante paga antes mesmo de entrar na posse do imóvel.
6. Indenização em dinheiro: O ente expropriante deverá indenizar o valor do imóvel em moeda corrente, saldo exceção constitucional que prevê ouso de títulos especiais para pagamento de dívida pública.

O Estado desapropria o particular, em troca cria benefícios para a sociedade, o grande problema esta em terceiros dizer o quanto você recebera de indenização pelo seu patrimônio, sim claro sabemos que esses valores podem ser negociados.

Por fim, o valor da indenização incluirá: i: o valor do bem expropriado, com as benfeitorias; ii: os lucros cessantes e danos emergentes; iii: juros compensatórios (quando houver imissão provisória na posse); iv: juros moratórios; v: honorários advocatícios; vi: custas e despesas processuais; e, vi: correção monetária.

Em casos tais, cabe ao particular ajuizar a ação competente para obrigar o expropriante a pagar a justa indenização, que deve versar sobre o lote de terreno e todas as suas benfeitorias, inclusive, em relação àqueles que já tenham sofrido a dita imissão, configurando a chamada desapropriação indireta.

O procedimento de desapropriação deve obedecer fases estabelecidas. A primeira delas consiste na fase declaratória, e caracteriza-se na declaração da utilidade pública de determinado bem, assim como constatação do estado do bem. Esta fase visa conferir à Administração Pública o direito de verificar, analisar o bem. Aqui abre-se a possibilidade para que a Administração adquira o bem e, quando o fizer, o fará de maneira compulsória. Isto pode ocorrer de forma extrajudicial – para os casos onde o expropriante e o expropriado chegam administrativamente a um acordo acerca do preço do bem; ou judicialmente, situação esta que caberá ao juiz fixar o valor da indenização. A partir de então, tem-se fase de Imissão Provisória na Posse. Nesta fase, a posse do bem objeto da desapropriação é transferida para o expropriante, mediante ordem judicial, no início do processo.

O expropriado deve receber indenização justa, que corresponda ao real valor do bem, de forma que não tenha seu patrimônio diminuído. Este valor devem estar corrigido e incluir as taxas de juros moratórios e compensatórios, os honorários de advogado e demais despesas com o procedimento de desapropriação.

A desapropriação se consuma apenas após o pagamento da indenização e, enquanto não consumada, cabe à entidade da administração pública a possibilidade de desistir do procedimento, desde que devolva o bem e indenize o proprietário dos prejuízos sofridos. No caso onde o pagamento se dá através de títulos, a transferência do bem ocorrerá apenas após a emissão do título.

Referencias bibliográficas

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de direito administrativo. 30ª Ed. Revista e atualizada até a Emenda Constitucional 71, de 29.11.2012.

LIMONGI,Rubens França, manual prático das desapropriações.

Decreto-Lei n° 3.365, de 21 de Junho de 1941.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de direito administrativo. 25ª Ed. Malheiros. São Paulo,2008.

Constituição Federal de 1988.

1. Érika Ribeiro Moreno cadêmica do curso de Direito da Universidade Positivo. E-mail: erika.ribeiro\_moreno@hotmail.com*.* [↑](#footnote-ref-2)