

ESTUDO DE CASO:

**OBRAS PÚBLICAS EM PROPRIEDADES
RURAIS PRIVADAS E O DIREITO DE
INDENIZAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS RURAIS.**



**BARBOSA &
SOUZA NETO**
ADVOGADOS ASSOCIADOS



O escritório conseguiu elevar a indenização do produtor para quase quatro vezes o valor inicialmente oferecido pela administração pública, o que corresponde, em valores, a aproximadamente um milhão e quinhentos mil reais.

CONTEXTO: CRESCIMENTO DE OBRAS PÚBLICAS QUE PASSAM POR PROPRIEDADES RURAIS

Nosso país tem feito muitos investimentos em infraestrutura nas últimas décadas. Na verdade, quase toda a infraestrutura que temos em nosso país foi construída nos últimos 70 anos. Nisso estão incluídos rodovias, barragens, cabeamento de energia elétrica, cabeamento de telefonia, torres de internet, tubulação de água e esgoto, construções como aeroportos, órgãos públicos e dezenas de outras coisas que, apesar de importantes no nosso dia-a-dia, nem sequer sabemos que existem.





A tendência é que esses investimentos não parem de acontecer nas próximas décadas. Há centenas de bilhões de reais para serem investidos em infraestrutura, por todo o país.

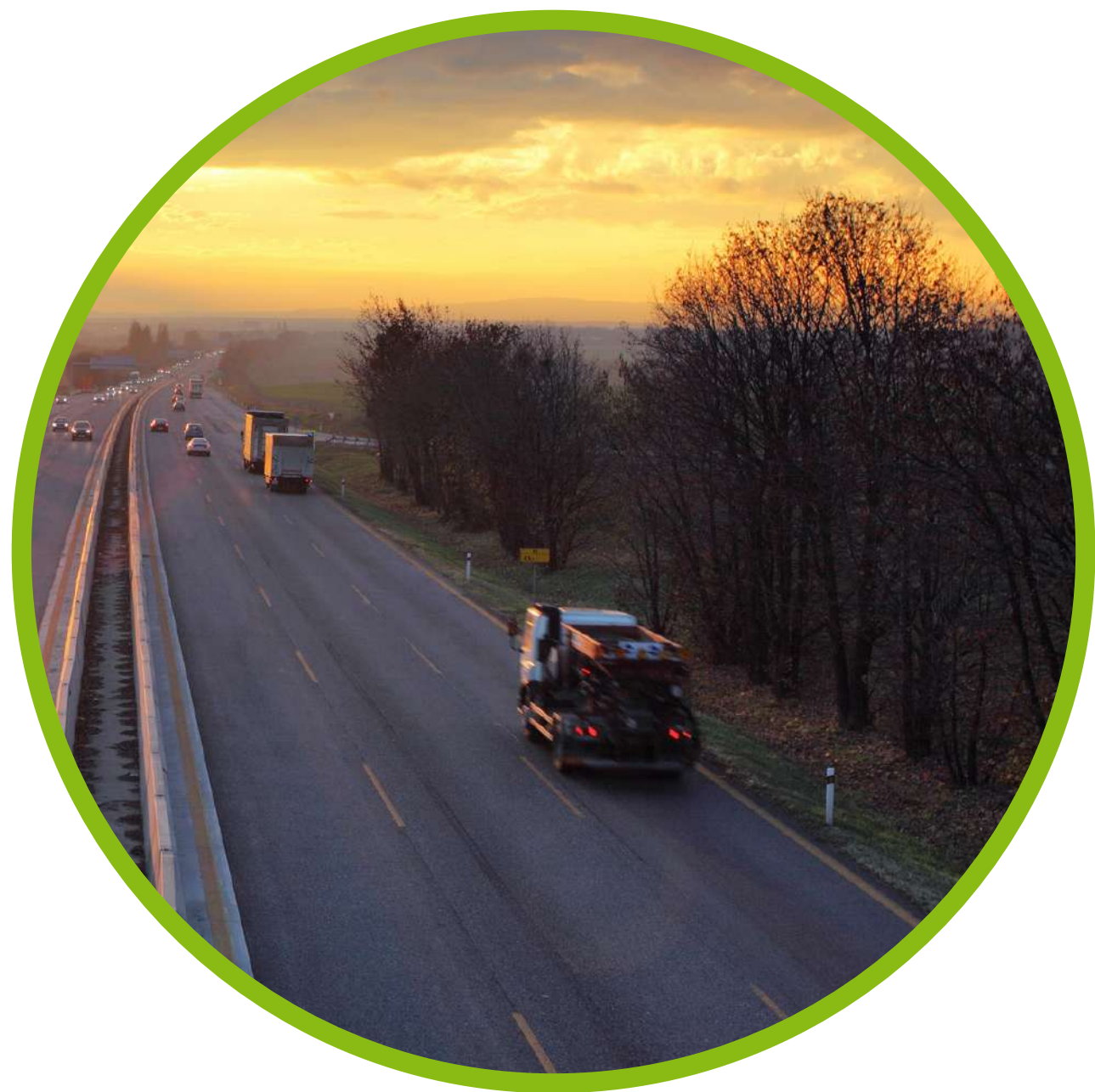
A grande questão é que quase a totalidade dessa infraestrutura é ou foi construída em propriedades privadas, principalmente as propriedades rurais. Aquelas propriedades que se situam próximas às cidades, são as mais afetadas nesse aspecto.

COMO AGE O ESTADO: PODER DE PRÉ-ESTIPULAR UM VALOR DE INDENIZAÇÃO

Quando a União, os Estados ou os Municípios decidem realizar algum investimento em infraestrutura que vai utilizar áreas particulares, existe um procedimento estabelecido pela Lei.

Primeiramente, é publicado um Decreto de Utilidade Pública, que vai informar, dentre outros detalhes, a área que vai ser afetada. Quanto à declaração de utilidade pública não há nada a ser feito na maioria dos casos.





Há casos mais simples, em que o particular convive tranquilamente com a servidão administrativa, como a instalação de uma parada de ônibus na saída de sua residência, mas há casos mais sérios, que geralmente afetam os produtores rurais, em que é necessário derrubar construções e, por vezes, dividir a propriedade em duas, como ocorre na construção de rodovias.

Depois de definida a área, é designado um profissional, que irá avaliar as propriedades afetadas e vai estipular um valor de indenização. Essa indenização leva em conta, dentre outras coisas, o valor da área e o tamanho da restrição imposta ao proprietário.

Quando o poder público toma o imóvel para si, esse procedimento é chamado de desapropriação e a indenização paga é correspondente ao valor da totalidade do imóvel. Por outro lado, quando a propriedade não é transferida para o poder público, mas o particular precisa suportar a servidão em seu imóvel, o procedimento é chamado de servidão administrativa, hipótese em que também deve-se avaliar o grau de comprometimento da área.



A AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE ABAIXO DO VALOR DE MERCADO



Após a avaliação, o Poder Público ingressa com uma ação judicial e pede uma medida liminar, que na maior parte das vezes é deferida.

Nesses casos, principalmente quando se trata de propriedade rural, quando o produtor toma conhecimento da situação, já existe uma liminar em seu desfavor e a obra está prestes a começar, quando já não tenha começado.

Nesse caso, o produtor tem duas opções: aceitar o valor oferecido pelo Poder Público, hipótese em que poderá sacar o valor de imediato ou, então, discutir judicialmente os valores apresentados, hipótese em que poderá sacar 80% do valor oferecido pelo Poder Público.

Na maior parte das vezes, o Poder Público avalia as propriedades em valores muito baixos, que não correspondem à realidade do local. Quando se trata de servidão administrativa, além de avaliar a propriedade abaixo do valor real, consideram que a restrição é muito pequena e, geralmente, abaixam ainda mais a indenização.



O DIREITO DO PROPRIETÁRIO DE REVER OS VALORES INDENIZADOS PELO ESTADO: CASO CONCRETO.



Nós temos, em nosso escritório, diversas ações judiciais que discutem os valores de indenização em situações como as narradas acima. A mais recente é de uma concessionária de energia, que irá fazer uma linha de transmissão de alta tensão entre dois municípios. A linha de transmissão tem mais de 130 km de extensão e passa por aproximadamente 90 propriedades rurais. A maior parte desses produtores discorda dos valores apresentados pelo Poder Público e discute, judicialmente, o valor da indenização.

Algumas ações estão mais avançadas, enquanto outras ainda estão em curso. O valor oferecido pelo Poder Público foi, inicialmente, de aproximadamente quinhentos mil reais.

A sentença determinou que fossem pagos mais de um milhão e setecentos mil reais de indenização, sem considerar a correção monetária, o que pode elevar o valor para um patamar próximo de dois milhões de reais.





O escritório conseguiu, no caso citado acima, elevar a indenização do produtor para quase quatro vezes o valor inicialmente oferecido pela administração pública, que corresponde em valores a aproximadamente um milhão e quinhentos mil reais.



Dr. Giovane Ramalho Sampaio

 (64) 3631-6505

 contato@barbosaesouzaneto.adv.br

 Rua Marechal Rondon, nº 475.
Setor Santa Maria. Jataí-GO



www.barbosaesouzaneto.adv.br