Na Mídia

09/12/2019 | Consultor Jurídico

Novos horizontes nas disputas do valor da indenização de imóveis desapropriados

Luciana Goulart Penteado e Julio Cesar de Oliveira

Terreno fértil para disputas envolvendo o poder público e particulares, as desapropriações por utilidade pública são regidas por legislação promulgada em 1941 (Decreto-Lei nº 3365), ainda sob os auspícios do Era Vargas. As hipóteses legais foram ampliadas com a Lei 4.132/1962, que passou a prever,também,a possibilidade de expropriação por interesse social.

É uma das mais significativas formas de flexibilização do direito à propriedade e de interferência do Estado na propriedade privada;expressão mais cristalina do princípio da supremacia do interesse público sobre o direito privado.

Nos termos da vetusta legislação, promovida a declaração de utilidade pública ou social pelo presidente da República, governador ou prefeito, passa a ser permitida a posse imediata do prédio desapropriado, esperando-se que os agentes públicos cheguem a um acordo com os particulares sobre a efetivação da desapropriação, sendo assegurado ao poder público recorrer ao Judiciário em caso de recusa.

Do mesmo modo, efetuada a declaração, o particular passa a ter o direito de ser indenizado pela desapropriação do imóvel, sendo a discussão em torno do valor da indenização a principal fonte de surgimento de processos judiciais nestes casos. O valor da indenização deve compreender o valor do imóvel expropriado, assim como, no mínimo,das benfeitorias e frutos.

Ainda que se possa aplicar normas técnicas para mensurar o valor das indenizações, issonão é suficiente para evitar a judicialização em torno da matéria, que é bastante expressiva, recorrente e envolve a realização de uma perícia técnica (normalmente custosa), prevista por lei, para apurar se o valor oferecido pelo poder público é, de fato, insuficiente.

De acordo com o Conselho Nacional de Justiça – CNJ, uma ação judicial com realização de perícia técnica, com todas as suas etapas, pode levar até seis anos para chegar à fase de execução(CNJ, Justiça em Número, 2019, p. 39).

Há, portanto, três fatores que tornam as disputas judiciais em torno da matéria um mal a ser evitado: a complexidade da perícia técnica, os custos envolvidos e o tempo que a ação judicial levará para ser concluída.

Vem em boa hora, portanto, a Lei 13.867/2019, recentemente promulgada, que passa a reforçar a possibilidade de utilização de mecanismos consensuais para definição do valor da indenização e evitar o processo judicial.

A lei passa a incentivar que o poder público e o particular possam lançar mão de técnicas específicas de negociação e, até mesmo, o envolvimento de instituições especializadas e um terceiro facilitador, que é o mediador. Interessante notar que o próprio poder público poderá criar câmaras de mediação para promover as negociações.

A mediação e a conciliação, espécies de mecanismos consensuais de resolução de disputas, têm ganhado cada vez mais espaço em âmbito nacional, sobretudo como alternativa adequada ao processo judicial "clássico", que se desenvolve no Judiciário.

A utilização desses mecanismos consensuais pelo poder público é polêmica e o principal ponto nefrálgico gira em torno de uma suposta indisponibilidade absoluta dos direitos e bens públicos, o que significa dizer que os entes públicos, em tese, estariam impedidos de efetuar concessões recíprocas ou mesmo negociar um acordo. Esta visão, entretanto, parece estar atualmente superada.

A exemplo da legislação aqui comentada, vê-se muito claramenteque a indisponibilidade é apenas condicionada a algumas circunstâncias, dentre as quais, as condições legais. Se uma lei autoriza que o valor da indenização do imóvel desapropriado seja objeto de transação, a questão da indisponibilidade fica superada, o que garante ao particular e ao agente público a utilização desses novos mecanismos de resolução de disputas em detrimento do Judiciário.

Além disso, a Lei 13.867/2019 também autoriza a utilização da arbitragem, um mecanismo chamado pelos juristas de "adjudicatório"e cujo produtofinal, a sentença arbitral, terá o mesmo peso da sentença proferida por um juízo estatal.

A arbitragem é mecanismo já consolidado na prática brasileira e que consegue resolver conflitos, em média, em até um ano e meio. Apesar de custoso, o fator tempo para resolução da controvérsia constitui um de seus principais atrativos.

Imagine-se que o proprietário de um imóvel expropriado seja uma empresa. Sopesado o princípio de mercado "tempo é dinheiro", a arbitragem desponta, nesse cenário, como mecanismo bastante vantajoso.

Em resumo, aLei 13.867/2019 é bastante feliz não apenas por ampliar os mecanismos que o particular passa a ter à disposição para resolver eventual conflito sobre o valor da indenização a ser paga, como também por não deixar dúvidas sobre a possibilidade de o poder público celebrar acordo ou se submeter à arbitragem nessas circunstâncias.

Luciana Goulart Penteado é advogada, sócia do Demarest Advogados.

Julio Cesar de Oliveira é advogado sênior do Demarest Advogado.