

do processo 1090-0.018.986-1

Folha de informação nº 1195

em 14/07/14

  
Jussara R. Colares Oliveira  
AGPP - RF 737/979.2.00  
00117/10

**INTERESSADO:** CARLOS ALBERTO DA SILVA E OUTROS

**ASSUNTO:** Desapropriação. Desistência parcial de ação. Registro de mandado de imissão na posse.

**Informação nº 827/2014 – PGM.AJC**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
Assessoria Jurídico-Consultiva  
Senhor Procurador Assessor Chefe**

Reportamo-nos à minuciosa manifestação do Departamento de Desapropriações (DESAP) a fls. 1.167/1.176, em cuja conclusão é solicitada autorização para a desistência da área de 2.645,00 m<sup>2</sup>, que consta como área pública. Ademais, são feitas diversas ponderações acerca da expropriação em comento, com a apresentação de dificuldades observadas durante o seu andamento, bem como de procedimentos visando eliminá-los ou minorá-los.

Trata-se de desapropriação envolvendo área necessária à implantação de Programa Habitacional para População de Baixa Renda – Gleba Inácio Monteiro. A questão envolve nove demandas (uma principal e oito apartados), destacando-se aquela abarcando a área maior, de aproximadamente 150.000m<sup>2</sup> (autos 0601759-06.1991.8.26.0053, em trâmite

Folha de informação nº 1196

em 14 / 07 / 14



Jussara R. Cordeiro Olive  
AGPP - RF 935.878.2.00  
02/07/14

do processo 1990-0.018.986-1

perante a 10ª Vara da Fazenda Pública). Em relação a todas elas, já houve imissão na posse.

Posteriormente, por conta de negativa de registro pelo cartório imobiliário, houve a realização de estudos objetivando proceder a eventuais correções e adequações das áreas envolvidas.

Por conta de tais análises, restou apurado, entre outros aspectos, que o bem objeto do processo expropriatório vertido nos autos principais estaria equivocado, vez que integrado com área já pertencente à Municipalidade, consubstanciada em área livre do arruamento de conjunto habitacional lindeiro. Nesse sentido, o departamento propõe a desistência parcial da ação.

Ademais, DESAP pondera que as áreas públicas decorrentes do loteamento onde implantado o Conjunto Habitacional Inácio Monteiro integraram a indenização, em razão do método adotado pelo perito judicial, que, conforme referido departamento, multiplicou o valor unitário do terreno pela metragem total, desconsiderando o parcelamento. Apesar disso, DESAP entende ser incabível a desistência parcial da ação, por conta do trânsito em julgado da decisão que fixou o valor da indenização.

Outro aspecto suscitado foi, com base em ponderações da COHAB, a sobreposição de áreas tratadas na presente desapropriação (1º apartado e 8º apartado) e parte do viário que teria sido planejado com a implantação do loteamento Vila Hortência.

Ademais, por conta dos estudos técnicos procedidos por DESAP, foi apurado que parte da área ocupada pelo Conjunto Habitacional Inácio Monteiro não era objeto de qualquer das ações expropriatórias referidas acima, tendo-se constatado uma invasão da área pertencente ao Conjunto Habitacional Jardim dos Ypês, lindeiro ao empreendimento tratado no presente.

do processo 1990-0.018.986-1

Folha de informação nº 1197

em 14/07/14

  
Jussara R. Correia Oliveira  
ACPP - RF 739/13.2.00  
DEMAJOC

É o que se entende necessário à guisa de relatório.

São cinco as questões que merecem análise e deliberação, à luz das considerações bem traçadas pelo Departamento de Desapropriações.

**1ª) ÁREA DE 2.645 M<sup>2</sup>, EM RELAÇÃO À QUAL O DEPARTAMENTO DE DESAPROPRIAÇÕES REQUER DESISTÊNCIA PARCIAL**

Como já ressalta acima, foi constatado que uma área pública equivalente a 2.645 m<sup>2</sup> integrou erroneamente a expropriação tratada no presente, motivo pelo qual DESAP roga autorização para desistência parcial da ação.

A incorreção foi percebida pelo Setor de Engenharia de DESAP, que apurou a inserção de tal bem na condição de área livre do arruamento de conjunto habitacional lindeiro (Conjunto Habitacional Prestes Maia), contando com expedição do respectivo alvará e com registro imobiliário. Tal se deu, ainda de acordo com o setor técnico do departamento, em razão de uma má interpretação dos títulos de domínio, resultando em um estudo de domínio insatisfatório. "Pensou-se que a própria Avenida Dr. Guilherme de Abreu Sodré representava o limite da área expropriada quanto, na verdade, havia, entre eles, a área livre aqui citada" (cf. fls. 1.173/1.174).

DESAP considera que a desistência parcial da ação em relação a esta área apresenta-se juridicamente viável, na medida em que ela não foi qualificada pela perícia judicial, já assumindo a condição de bem público em razão do parcelamento contíguo (Conjunto Prestes Maia). Esse Departamento observa, com acerto, que se apresenta como incabível que o Município, a pretexto de legalizar certo loteamento, pague por área que já lhe pertence.

Folha de informação nº 1198

do processo 1990-0.018.986-1

em 14 / 07 / 14

  
Jussara R. Costa Olive  
AGPP - RF 72.976.2.01  
2014/07

Em razão das informações que constam no presente, concorda-se com o entendimento de DESAP. Com efeito, estão presentes os requisitos que legitimam a desistência pretendida, merecendo destaque a inoccorrência do pagamento integral do preço. Com efeito, de acordo com DESAP, foram pagas apenas três parcelas de um total de dez do precatório original.

Desta forma, cremos deva ser autorizada a desistência parcial da ação em relação a esta área de 2.645 m<sup>2</sup>, motivo pelo qual se sugere o encaminhamento para a Secretaria dos Negócios Jurídicos, *ex vi* do art. 15, §3º, do Decreto municipal n.º 53.799/2013.

## **2ª) ÁREA PÚBLICA DECORRENTE DA IMPLANTAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL INÁCIO MONTEIRO. METODOLOGIA ADOTADA NA PERÍCIA JUDICIAL**

Questão tormentosa envolve a retomada da discussão acerca da metodologia utilizada na perícia judicial, que se valeu do método *comparativo direto*, em detrimento do *involutivo*.

De acordo com as ponderações de DESAP, gerou-se uma incongruência, no sentido de que “as vias, praças e áreas livres originadas do loteamento onde implantado o Conjunto Habitacional Inácio Monteiro e constante do processo principal, apesar de destinadas ao Município foram indenizadas por este” (fls. 1.173). Apesar disso, DESAP entende ser incabível a desistência parcial da ação, por conta do trânsito em julgado da decisão que fixou o valor da indenização.

Neste particular, entende-se, data vênua, que à conclusão de DESAP deve ser feito um contraponto, para fins de instauração de uma salutar dialética. A circunstância nodal envolve a indenizabilidade de área pública

Folha de informação nº 1199

em 14 / 07 / 14



JUSSARA R. L. ZINCO DA  
AGPP - N.º 10.500.2  
PROCURADOR

do processo 1990-0.018.986-1

decorrente de parcelamento destinado à implantação de conjunto habitacional. Como se nota, a frase anterior contempla duas expressões antitéticas em um contexto envolvendo desapropriação: “indenizabilidade” e “área pública”. Incabível que o Município seja condenado a indenizar por um bem que, *ex vi legis*, passa a integrar o seu patrimônio.

Para além da própria incongruência jurídica da situação, não se pode deixar de considerar que tal circunstância representa verdadeira ofensa direta à Constituição Federal, que preconiza o caráter justo da indenização em sede de desapropriação (art. 5º, inciso XXV). É evidente que tal dispositivo constitucional merece *dúplice* interpretação, no sentido de que se aplica tanto para o particular expropriado – nas situações em que a indenização abarca montante inferior ao devido –, quanto para a própria Administração expropriante – na ocorrência da circunstância inversa, ou seja, indenização superior ao valor justo.

No caso em comento, parece estar configurada a segunda circunstância: por conta da metodologia empregada na perícia judicial, o Poder Público foi condenado ao pagamento de indenização em montando superior ao devido. Ocorre que tais aspectos estão acobertados pela coisa julgada, no âmbito de um processo judicial em que as partes tiveram a oportunidade de combater a metodologia utilizada pelo *expert*.

Patente, portanto, o conflito entre, de um lado, os efeitos da coisa julgada em ação de desapropriação, e, de outro, a imposição de uma indenização justa.

Neste cenário, entende-se que merece prevalecer o não cabimento de indenização, em detrimento da questão processual atinente à *res judicata*. Tal questão assume interface com o tema da denominada “relativização da coisa julgada”, que, diante da aplicabilidade ao presente caso, merece algumas considerações.

Folha de informação nº 1200

em 14 / 07 / 14

  
JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA  
AGPP - SECRETARIA DE JURISPRUDÊNCIA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

do processo 1990-0.018.986-1

É cediço que o instituto da coisa julgada, prestigiada constitucionalmente (art. 5º, inciso XXXVI), não detém caráter absoluto, seja nas situações em que admitida ação rescisória, seja nas hipóteses em que a doutrina e a jurisprudência vêm admitindo a desconstituição da *res judicata* nas hipóteses em que o prazo da rescisória já transcorreu.

Conquanto ainda assuma caráter controverso, abalizados juristas vêm admitindo a flexibilização da coisa julgada. De acordo com Cândido Rangel Dinamarco, “a doutrina e os tribunais começam a despertar para a necessidade de repensar a garantia constitucional e o instituto técnico-processual da coisa julgada, na consciência de que *não é legítimo eternizar injustiças a pretexto de evitar a eternização de incertezas*”<sup>1</sup>. Com base nisto, o autor pondera sobre a necessidade de se prestigiarem outros valores de índole constitucional, que, contrapostos com a coisa julgada, sobressaem-se a tal ponto de possibilitar a sua desconstituição.

Dinamarco acentua, em relação às situações de indigitada flexibilização, as seguintes:

I – O princípio da *razoabilidade* e da *proporcionalidade* como condicionantes da imunização dos julgados pela autoridade da coisa julgada material;

II – a *moralidade administrativa* como valor constitucionalmente proclamado e cuja efetivação é óbice a essa autoridade em relação a julgados absurdamente lesivos ao Estado;

III – o **imperativo constitucional do justo valor das indenizações em desapropriação imobiliária**, o qual tanto é **transgredido quando o ente público é chamado a pagar mais**, como quando ele é autorizado a pagar **menos que o correto**” (negrito nosso).

<sup>1</sup> “Relativizar a coisa julgada material”, In: *Revista da Procuradoria Geral do Estado*, vol. 55/56, janeiro/dezembro de 2001, p. 32.

Folha de informação nº 1201

do processo 1990-0.018.986-1

em 14 / 07 / 14

  
Aussara R. Colina Olive  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Ora, no caso presente, envolvendo o pagamento de indenização em valor muito superior ao devido, em decorrência da absorção de bens públicos oriundos de loteamento consolidado, verifica-se infringência direta ao preceito da justa indenização, como também aos princípios da proporcionalidade, razoabilidade e da moralidade administrativa.

No mesmo sentido encontra-se Ovídio Baptista da Silva<sup>2</sup>:

“De resto, poderíamos ir mais longe, para advertir que as hipóteses que mais diretamente causaram revolta àqueles ilustres juristas – não por acaso magistrados e ex-magistrados – foram as avaliações judiciais produtoras de valores ‘absurdos’. Cuidava-se, porém, de sentenças homologatórias rigorosamente incongruentes, caracterizadas por manifesta oposição à respectiva sentença que condenara ao pagamento do justo valor.

O cálculo produzido na respectiva execução da sentença subvertia inteiramente o julgado, fazendo com que o ‘justo valor’ se transformasse em fonte de enriquecimento ilícito”.

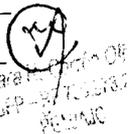
Acentue-se que a jurisprudência prestigia tal solução, sobretudo nas situações envolvendo o valor justo nas desapropriações, como se extrai de julgados tanto do Tribunal de Justiça de São Paulo, quanto do Superior Tribunal de Justiça e do próprio Supremo Tribunal Federal.

Cite-se recente decisão do Tribunal de Justiça paulista, em que se discutiu o afastamento da coisa julgada, para fins de devolução da indenização relativa à área que constava no pedido inicial (Apelação n.º 0253432-38.2009.8.26.0000, Relator Des. Barros Vidal, julgamento em 9/09/2013). Nesse sentido, nas situações em que a coisa julgada infringe princípios constitucionais, “notadamente o da justa indenização”, cabível a sua relativização.

<sup>2</sup> *Revista Jurídica*, n.º 316, fevereiro/2004, pp. 15-17.

Folha de informação nº 1202

do processo 1990-0.018.986-1

em 14/07/14 

O Superior Tribunal de Justiça igualmente abraça tal solução, conforme se verifica em Acórdãos memoráveis, como aquele decorrente do Recurso Especial n.º 602.636-MA, Rel. Des. José Delgado, DJ 14/06/2004. Nos termo da ementa:

“Posicionamento do Relator: filiação à corrente que entende ser impossível a *res judicata*, só pelo fundamento de impor segurança jurídica, sobrepor-se aos princípios da moralidade pública e da razoabilidade nas obrigações indenizatórias assumidas pelo Estado. Esse pensamento não nega a proteção do direito subjetivo de qualquer uma das partes, pelo contrário, a sua preservação apresenta-se devidamente fortalecida quando a decisão operante da coisa julgada vivifica sem qualquer ataque a princípios maiores constitucionais e que se refletem na proteção da cidadania.

Há razoabilidade em ato judicial de determinação de nova perícia técnica no intuito de se aferir, com maior segurança, o valor real no mercado imobiliário da área em litígio, sem prejudicar qualquer das partes envolvidas. Resgarse-se, nesse atuar, maior proximidade com a garantia constitucional da justa indenização, seja pela proteção ao direito de propriedade, seja pela preservação do patrimônio público”.

Igual posicionamento é acolhido pelo Supremo Tribunal Federal, que admite, em homenagem ao princípio da justa indenização, que se proceda à nova avaliação do imóvel, prevalecendo o conteúdo teleológico da Constituição, não obstante a existência de sentença anterior, já transitada em julgado, com definição do *quantum* indenizatório. Cite o Acórdão proferido no Recurso Extraordinário n.º 508.283-MA, Rel. Min. Dias Toffoli, DJe 21/05/2012:

“O Tribunal de origem, ao reconhecer a possibilidade da realização de nova perícia para avaliação da terra desapropriada em fase de execução de sentença expropriatória, para que fosse devidamente observado o princípio constitucional da justa indenização, prestigiou entendimentos assente nesta Suprema Corte sobre o tema, que admite, em determinadas hipóteses excepcionais, a relativização da coisa julgada”.

Folha de informação nº 1203

do processo 1990-0.018.986-1

em 14/07/14



JUSSARA R. COELHO  
10/07/2014

No que se refere à jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, convém destacar que o entendimento remonta à década de 70 e 80, em que restou reconhecido o seguinte<sup>3</sup>:

“O deferimento de nova avaliação em sede de liquidação, em casos excepcionais, conforme entendimento da Suprema Corte, não encontra obstáculos na coisa julgada” (Agravo n.º 75.773, rel. Min. Leitão de Abreu, DJU 3/05/79, p. 3.496).

Em razão de tal entendimento prevalente na seara doutrinária e jurisprudencial é que se extrai a possibilidade de se pleitear judicialmente a exclusão, no cômputo da indenização, dos bens públicos decorrentes do processo de loteamento.

Tomada tal premissa – admissibilidade da flexibilização da coisa julgada -, convém considerar o meio técnico-processual tendente a alcançá-la.

Uma análise comparativa em relação aos julgados descritos acima permite deduzir que uma ação autônoma, desconstitutiva da *res judicata*, se presta a tanto.

No entanto, conforme as lições de Dinamarco, com esteio em decisões judiciais, “os tribunais não têm sido particularmente exigentes quanto à escolha do remédio técnico-processual ou da via processual ou procedimental adequada ao afastamento da coisa julgada nos casos em exame”<sup>4</sup>. Ainda de acordo com o processualista, com base nas lições de Pontes de Miranda, se apresentam as seguintes possibilidades: a) propositura de nova demanda igual à primeira, desconsiderada a coisa julgada; b) resistência à execução, por meio

<sup>3</sup> Vale ressaltar, a propósito, a existência de entendimentos pelos quais a mudança do *quantum* indenizatório não consubstancia violação da coisa julgada (cf. decisões pretéritas do STF, bem assim nos termos dos votos de alguns Ministros lotados atualmente na Corte, a exemplo de Luiz Fux).

<sup>4</sup> “Relativizar a coisa julgada material”, In: *Revista da Procuradoria Geral do Estado*, vol. 55/56, janeiro/dezembro de 2001, p. 68.

Folha de informação nº 1204

em 14/07/14



do processo 1990-0.018.986-1

de embargos a ela ou mediante alegações incidentes ao próprio processo executivo; e c) a alegação *incidenter tantum* em algum outro processo.

Transplantando tais considerações para o caso sob exame, ponderamos que não se pode afastar, como repellido por DESAP, o manuseio de uma mera desistência em relação aos bens públicos decorrentes do loteamento. Trata-se, evidentemente, de uma desistência com feições próprias, a ser exercida em caráter excepcional, veiculadora de uma pretensão cujo desiderato é afastar a condenação ao pagamento de indenização referente a bens públicos. Neste caso, o requisito que se sobressai a legitimar a desistência consubstancia o não pagamento da totalidade da indenização.

A nosso ver, trata-se de estratégia que pode ser inicialmente adotada, sendo que, caso se mostre infrutífera, não há qualquer frustração quanto ao manuseio de ulterior ação autônoma.

De todo modo, independentemente do mecanismo processual a ser utilizado, entende-se que, para além de uma possibilidade, trata-se de um dever do Poder Público em repudiar tal situação anacrônica, ofensiva à Constituição Federal.

A única dificuldade que se coloca em relação à desconstituição da indenização fixada judicialmente é a falta de precisa configuração da titularidade pública em relação à parte da área objeto de desapropriação. Na medida em que a desapropriação incidiu sobre área envolvendo loteamento não aprovado e não implantado, remanesce o óbice de se arguir perante o Judiciário a configuração da premissa adotada por DESAP. Tal aspecto se extrai de diversas informações constantes no presente processo, a exemplo da manifestação de fls. 269, indicando que o “arruamento nunca foi implantado”, “encontrando-se a área em seu estado original.”

Em suma, embora o óbice jurídico-processual relativo à coisa julgada possa ser afastado, deve-se avaliar o risco atinente à alegação de que

Folha de informação nº 1205

em 14 / 07 / 14



do processo 1990-0.018.986-1

as vias, praças e áreas livres originadas do loteamento onde implantado o Conjunto Habitacional Inácio Monteiro foram indenizados pelo Município.

Diante de tais circunstâncias, sugere-se o encaminhamento para a Secretaria dos Negócios Jurídicos, para deliberação conclusiva.

### **3ª) SOBREPOSIÇÃO DE LOTES SOBRE O VIÁRIO PREVISTO PARA O LOTEAMENTO VILA HORTÊNSIA**

COHAB alega a ocorrência de uma sobreposição entre os lotes tratados no presente (1º e 8º apartados) e o viário previsto para o loteamento Vila Hortênsia. Em relação a tal aspecto, DESAP entende que não existem providências a serem tomadas, na medida em que referido loteamento não foi aprovado e nem executado.

As conclusões expedidas por DESAP merecem acatamento, por força das razões que as embasaram.

Desta forma, as vias, praças e áreas livres previstas no projeto original de indigitado não passaram ao domínio da Municipalidade, “não tendo tal sobreposição mais relevância neste particular. Deve-se levar em consideração a conformação atual do loteamento onde fora instituído o Conjunto Habitacional Inácio Monteiro, como as suas vias, praças e áreas livres destinadas ao Município”.

### **4ª) ÁREA OCUPADA PELO CONJUNTO HABITACIONAL INÁCIO MONTEIRO. INVASÃO DA ÁREA DE EMPREENDIMENTO LINDEIRO**

Por conta dos estudos técnicos procedidos por DESAP, foi apurado que parte da área ocupada pelo Conjunto Habitacional Inácio Monteiro não era objeto de qualquer das ações expropriatórias referidas acima, tendo-se constatada uma invasão da área pertencente ao Conjunto Habitacional Jardim dos Ypês, lindeiro ao empreendimento tratado no presente.



Em relação a tal área, DESAP conclui que não há o que ser feito no momento, esclarecendo que a sua regularização pressupõe a expedição de matrículas próprias para as áreas aqui tratadas, "ocasião em que COHAB, detentora do domínio de tal área conforme se depreende da Transcrição 94.250, do 7º CRI, possa desmembrá-la e unificá-la aos títulos acima apontados".

As conclusões expedidas por DESAP merecem acatamento, por força das razões que as embasaram. O procedimento proposta pelo departamento se apresenta como o mais conveniente para a finalidade a ser atingida.

#### **5ª) PROVIDÊNCIAS VISANDO AO REGISTRO DA IMISSÃO NA POSSE**

Todas as questões acima discutidas assumem relação com a pretensão manifestada pela COHAB acerca do registro imobiliário da imissão na posse referente aos imóveis envolvidos, condição necessária à regularização fundiária do empreendimento habitacional.

Em relação a tal aspecto, DESAP pondera, no tocante à ação principal, que a desistência parcial da área acima referida (de 2.645 m<sup>2</sup>) seria questão preliminar ao registro da imissão na posse, limitada à área exproprianda.

A despeito de ser possível o registro em relação aos demais apartados, o departamento entende ser recomendável a apresentação concomitante de todas as áreas, "porquanto nosso objetivo é ter o registro de NOVE áreas que, apenas quando vistas como um todo, formam o Conjunto Habitacional Inácio Monteiro" (cf. fls. 1.034, ratificada a fls. 1.175/1.176).

Evidentemente, a solução proposta acarretará uma delonga no processo de obtenção do registro.

do processo 1990-0.018.986-1

Folha de informação nº 1207

em 14/07/14



Aliás, caso se opte pela desistência (ou pelo manuseio de ação autônoma) no tocante às áreas públicas decorrentes do loteamento, tal qual exposto acima, a perspectiva da demora sofrerá, a nosso ver, notável incremento.

No entanto, não se vislumbra outra solução que compatibilize os aspectos ora abordados e a regularização fundiária pretendida.

A propósito, no tocante à ação proposta pelo Ministério Público no sentido da regularização do empreendimento, convém apresentar ao Departamento Judicial as dificuldades ora tratadas, para fins de sua apresentação em juízo.

Por fim, em relação às considerações de COHAB acerca da inexistência de óbice ao registro imobiliário do auto de imissão na posse originado do processo principal, por conta da natureza originária da desapropriação, cabível tecer uma ponderação.

A despeito de inequívoco o entendimento de que a expropriação assume a condição de forma originária de aquisição da propriedade, tal situação não afasta a necessidade de precisa individualização do imóvel objeto da expropriação, por força da aplicação do princípio da especialidade objetiva. É o que se extrai de diversas decisões do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, a exemplo da seguinte (Apelação Cível 0000026-65.2011.8.26.0534, relator Des. José Renato Nalini, DJ 29/08/2012):

“Dentro do contexto exposto - reconhecido o modo originário de aquisição da propriedade pelo Poder Público, precedida da perda compulsória do bem pelo particular -, a observação do princípio registral da continuidade é prescindível, ainda mais diante da regra emergente do artigo 35 do Decreto-Lei n.º 3.365/1941.

De todo modo, **não se dispensa a obediência ao princípio da especialidade objetiva**, na pacífica compreensão do Colendo Conselho

Folha de informação nº 1208

em 14/07/14



do processo 1990-0.018.986-1

Superior da Magistratura deste Tribunal de Justiça e no oportuno magistério de Serpa Lopes, de acordo com quem é exigível "o requisito da individualização da coisa desapropriada", inobstante a aquisição originária da propriedade" (destaque nosso).

Tal circunstância não pode ser olvidada no processo de registro imobiliário da imissão na posse.

### **CONCLUSÃO**

Com essas considerações a propósito dos aspectos acima expostos:

1º) Recomenda-se seja autorizada a desistência parcial da ação em relação à área pública de 2.645 m<sup>2</sup>;

2º) Entende-se que o óbice processual suscitado por DESAP não merece prevalecer, ante a possibilidade de relativização da *res judicata*;

3º) Em relação à sobreposição entre os lotes tratados no presente (1º e 8º apartados) e o viário previsto para o loteamento Vila Hortência, entende-se que inexistem providências a serem tomadas;

4º) Em relação à área que ocupa empreendimento habitacional lindeiro, não inserido na desapropriação tratada no presente, entende-se que inexistem providências imediatas a serem tomadas;

5º) No que se refere ao registro imobiliário das imissões na posse, sugere-se que os respectivos autos judiciais sejam apresentados no cartório imobiliário de modo concomitante, abarcando toda a área do Conjunto Habitacional Inácio Monteiro;

do processo 1990-0.018.986-1

Folha de informação nº 1209

em 14/07/14



6º) Por fim, sugere-se que as conclusões alcançadas no presente sejam levadas ao conhecimento do Departamento Judicial, que cuida de ação civil pública movida pelo Ministério Público visando à regularização do loteamento.

Diante disto, sugere-se submeter o presente à Secretaria dos Negócios Jurídicos, para deliberação conclusiva.

São Paulo, 27 de maio de 2014.

**RODRIGO BORDALO RODRIGUES  
PROCURADOR DO MUNICÍPIO  
OAB/SP nº 183.508  
PGM/AJC**

De acordo.

São Paulo, 29/05 /2014.

**TIAGO ROSSI  
PROCURADOR ASSESSOR CHEFE - AJC  
OAB/SP 195.910  
PGM**

Folha de informação nº 1210

do processo 1990-0.018.986-1

em 14 / 07 / 14

  
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**INTERESSADO:** CARLOS ALBERTO DA SILVA E OUTROS

**ASSUNTO:** Desapropriação. Desistência parcial de ação. Registro de mandado de imissão na posse.

**Cont. da Informação nº 827/2014 – PGM.AJC**

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS  
Senhor Secretário**

Encaminho o presente, com a manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Procuradoria Geral, que acompanho, no seguinte sentido:

1º) Recomenda-se seja autorizada a desistência parcial da ação em relação à área pública de 2.645 m<sup>2</sup>;

2º) Entende-se que o óbice processual suscitado por DESAP não merece prevalecer, ante a possibilidade de relativização da *res judicata*;

3º) Em relação à sobreposição entre os lotes tratados no presente (1º e 8º apartados) e o viário previsto para o loteamento Vila Hortência, entende-se que inexistem providências a serem tomadas;

4º) Em relação à área que ocupa empreendimento habitacional lindeiro, não inserido na desapropriação tratada no presente, entende-se que inexistem providências imediatas a serem tomadas;

5º) No que se refere ao registro imobiliário das imissões na posse, sugere-se que os respectivos autos judiciais sejam apresentados no

do processo 1990-0.018.986-1

Folha de informação nº 1211

em 14 / 07 / 14

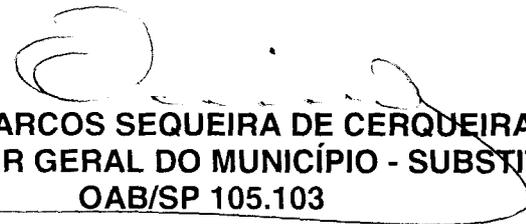
  
Assinatura R. [illegible]  
Mun. SP - [illegible]

cartório imobiliário de modo concomitante, abarcando toda a área do Conjunto Habitacional Inácio Monteiro;

6º) Por fim, sugere-se que as conclusões alcançadas no presente sejam levadas ao conhecimento do Departamento Judicial, que cuida de ação civil pública movida pelo Ministério Público visando à regularização do loteamento.

Mantido acompanhante (TID 10552614).

São Paulo, 11/07 /2014.

  
**JOSÉ MARCOS SEQUEIRA DE CERQUEIRA  
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO - SUBSTITUTO  
OAB/SP 105.103**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

Folha de informação n.º 1212  
do processo nº 1990-0.018.986-1 em 20 JUL 2014 (a) \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*  
LDBP/VGS

**INTERESSADO:** CARLOS ALBERTO DA SILVA E OUTROS

**ASSUNTO:** Desapropriação. Desistência parcial de ação.  
Registro de mandado de imissão na posse.

Informação nº 1948/2014-SNJ.G.

**SNJ.G**

Senhor Secretário

Trata-se de expediente de acompanhamento de ação expropriatória promovida em face de Carlos Alberto da Silva e outros. Reporto-me ao minucioso relatório do Departamento de Desapropriações – Desap – de fls. 1167/1176. Submetidas diversas questões à Procuradoria Geral do Município – PGM, elaborou-se o parecer de fls. 1195/1209, acolhido em fls. 1210/1211.

A questão foi analisada de maneira aprofundada no referido parecer. Portanto, passo a opinar de forma sintética sobre os pontos suscitados:

1. Apurou-se que, por equívoco, a ação expropriatória abarcou área pública de 2.645 m<sup>2</sup>. Verificado isso, Desap sugere seja autorizada a desistência parcial do feito, proposta acolhida pela PGM.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

Folha de informação n.º 1213  
do processo nº 1990-0.018.986-1 em 24 JUL 2014 (a) \_\_\_\_\_

Entendemos que, como a indenização não foi integralmente paga, e como não há que se falar em imissão na posse de bem municipal, a desistência deve ser autorizada nos termos propostos.

2. Há dúvida sobre a metodologia utilizada para avaliação do valor do imóvel desapropriado – utilizou-se o método comparativo direto, em detrimento do involutivo, que supostamente seria mais adequado.

Com isso, de acordo com o relatado, “as vias, praças e áreas livres originadas do loteamento onde implantado o Conjunto Habitacional Inácio Monteiro e constante do processo principal, apesar de destinadas ao Município foram indenizadas por este” (fls. 1173). Consta, todavia, que teria sido apresentado projeto do loteamento, denominado “Villa Hortência”, (fls. 981), mas não foi aprovado, tampouco executado (fls. 1171). De acordo com o Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário – DGPI – em fls. 1189, não foi localizado croqui ou expediente para o referido loteamento, de onde se conclui que não foi implantado. A informação de que o loteamento não é regular consta dos documentos da ação, por exemplo em fls. 85, 129, 998.

A escolha do método a ser empregado para a avaliação de imóvel é questão de natureza técnica, sobre a qual pouco ou quase nada podemos opinar. De acordo com a NBR 14653-1, norma técnica editada pela ABNT para disciplinar a avaliação de bens, método involutivo é aquele que



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

Folha de informação n.º 1274

12 JUL 2014

do processo nº 1990-0.018.986-1 em \_\_\_\_\_ (a) \_\_\_\_\_

"[i]dentifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante **hipotético empreendimento** compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto" (item 8.2.2, destacamos).

Ou seja, não se trataria de descontar da área avaliada os bens públicos (vias, praças e áreas livres) já existentes, mas sim de atribuir à gleba o valor que teria caso fosse implantado empreendimento no local.

Não por outra razão, a Lei federal nº 6.766/79 estabelece o momento em que as vias, praças e áreas livres passam a integrar o patrimônio municipal:

**Art. 22.** Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Certo é que a Norma para avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/2011 preceitua:

14.1.1.1- As avaliações nas desapropriações totais podem ser feitas pelo método comparativo de dados do mercado e de quantificação de custo e eventualmente, pelo método da renda, evolutivo e involutivo, com indicação dos valores de mercado ou outros valores, quando pertinentes. Quando essas avaliações discreparem de forma acentuada, o avaliador deve apresentar os resultados como alternativas para decisão por quem de direito.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

Folha de informação n.º 1215

do processo nº 1990-0.018.986-1 em 21 JUL 2014 (a)

Teria, portanto, sido conveniente que o perito judicial tivesse apresentado avaliações lastreadas tanto no método comparativo quanto no método involutivo. Aparentemente, não o fez, conforme informado, por exemplo, em fls. 1033. Ressalte-se que caberia ao juízo decidir pela avaliação que reputasse adequada, não havendo comando legal expresso determinando seja empregado tal ou qual método. Assim, não há patente ilegalidade na escolha do método.

Na sentença cuja cópia encontra-se em fls. 475/482, menciona-se ter o perito judicial apurado "o valor do imóvel, baseado, outrossim, em vistoria 'in loco' e em comparação com outros imóveis de características semelhantes", salientando que acatava a observação do assistente técnico da Fazenda expropriante, que teria apontado equívoco no cômputo da média aritmética de valores. A sentença reitera não ter havido implantação de loteamento regular no local, fato que teria sido admitido e comprovado nos autos. Em apelação, a Fazenda impugnou o método de avaliação utilizado pelo perito judicial (fls. 483/492). Não logrou êxito, permitindo a conclusão estampada na manifestação de fls. 1033/1035 de que "houve um critério judicial transitado em julgado que estabeleceu o preço".

Assim sendo, temos que não se trata de controvérsia semelhante à relatada no item 1, em que efetivamente foi incluída na indenização a parcela de área pública. Trata-se de situação em que o método de avaliação deveria considerar situação hipotética de loteamento, calculando o aproveitamento comercial do terreno e descontando as áreas que seriam destinadas a vias, praças e espaços livres, nos termos da Lei federal nº 6.799/79. Ou seja, não houve



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

Folha de informação n.º 1276

do processo nº 1990-0.018.986-1 em 23 JUL 2014 (a)

indenização por área pública, mas sim escolha de método de avaliação cuja adequação seria questionável, tanto assim que foi questionada em juízo pela Fazenda Municipal, que não se sagrou vitoriosa.

Em que pese a bem fundamentada manifestação da PGM, dando conta da possibilidade de reversão da coisa julgada, não nos parece ser o caso de autorização para desistência parcial da ação. Isso porque a premissa para a revisão do julgado, a de que teria havido indenização por área pública, não corresponde exatamente ao ocorrido, conforme visto.

**3.** Nada a reparar nas conclusões atingidas por Desap e pela PGM. Considerando que o loteamento não foi aprovado nem executado, não há providências a serem tomadas em relação à sobreposição entre o viário e os lotes previstos.

**4.** Acompanho, da mesma forma, o entendimento de Desap e da PGM em relação à área ocupada pelo Conjunto Habitacional Inácio Monteiro e à invasão da área de empreendimento lindeiro.

**5.** Por fim, sugere Desap que seja desde já requerida a expedição de mandados de registro dos autos de imissão na posse das áreas envolvidas. Quanto ao momento de apresentação para registro, entendo que seria conveniente obter informações, junto ao Departamento Judicial, sobre o andamento da Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público para a regularização do loteamento, desde logo esclarecendo a unidade sobre o andamento das expropriações.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

Folha de informação n.º 1217

do processo nº 1990-0.018.986-1 em 21 JUL 2014 (a) \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*  
LDB/GS/IBDP  
RF  
SP

À superior consideração.

São Paulo, 18 de julho de 2014

*[Handwritten signature]*

**LUCIA B. DEL PICCHIA**  
Procuradora do Município  
OAB/SP 223.788  
SNJ/ATJ

De acordo.

São Paulo, 21 JUL 2014

*[Handwritten signature]*

**VINÍCIUS GOMES DOS SANTOS**  
Procurador do Município  
Chefe da Assessoria Técnica e Jurídica  
OAB/SP 221.793  
SNJ.G.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

Folha de informação n.º 7278

21 JUL 2014

do processo nº 1990-0.018.986-1 em \_\_\_\_\_

(a)

*[Handwritten signature]*  
LUIZ FERNANDO MASSONETTO  
SNJ.G.

**INTERESSADO:** CARLOS ALBERTO DA SILVA E OUTROS

**ASSUNTO:** Desapropriação. Desistência parcial de ação.  
Registro de mandado de imissão na posse.

Informação nº 1948a/2014-SNJ.G.

**DEPARTAMENTO DE DESAPROPRIAÇÕES**

Senhora Diretora

1. Em face das manifestações da Procuradoria Geral do Município e da Assessoria Jurídica de fls. retro, que acompanho, e de tudo mais que dos autos consta, **AUTORIZO**, com fundamento no artigo 15, §3º do Decreto nº 53.799/2013, de 27 de março de 2013, a desistência parcial da ação de desapropriação objeto do presente, relativa à área pública de 2.645 m<sup>2</sup>. Com a desistência, devem ser implementadas as providências cabíveis para a devolução ao erário dos valores já desembolsados;

2. Após as demais providências solicitadas pela Procuradoria Geral do Município, peço o encaminhamento do presente ao Departamento Judicial para informações e acompanhamento da ação civil pública que trata da regularização do loteamento.

São Paulo,

21 JUL 2014

*[Handwritten signature of Luís Fernando Massonetto]*

**LUÍS FERNANDO MASSONETTO**  
Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos  
SNJ.G.