

O PASSO A PASSO DA DESAPROPRIAÇÃO

O que é desapropriação?

Desapropriação é o procedimento pelo qual o Poder Público despeja alguém de certo bem mediante justa e prévia indenização devido à perda do imóvel. É, em geral, um ato promovido pela Prefeitura ou Estado, mas poderá ser concedido a particulares permissionários ou concessionários de serviços públicos, mediante autorização da Lei ou de Contrato com a Administração.

Fonte: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Desapropriação>

Exemplos

Quando o METRÔ precisa do imóvel para fazer uma nova estação; Quando a DERSA necessita de imóveis para fazer as estradas e o RODOANEL; Quando a Prefeitura necessita do imóvel para duplicar uma rua ou avenida.

Denominação

Expropriante é o Poder Público.

Expropriado é o proprietário do imóvel.

Como é o procedimento da desapropriação?

01ª passo

– FASE ADMINISTRATIVA:

A administração por meio de um Decreto de Utilidade Pública ou Interesse Social descreve o local e o destino dos imóveis que serão desapropriados;

É feita avaliação do valor do imóvel;

O proprietário recebe uma notificação de proposta amigável pelo imóvel;

Se for aceita a proposta o valor é pago ao proprietário;

Se não for aceita a proposta inicia-se uma ação judicial de desapropriação;

02ª Passo

- FASE JUDICIAL:

É enviado do fórum um mandado de citação;

É o momento de seu advogado apresentar defesa impugnando o valor oferecido e requerer Perícia para reavaliação;

O Juiz nomeia um Perito Técnico em Engenharia de sua confiança para avaliar o valor do imóvel;

Após a avaliação, é feito depósito judicial do valor do imóvel com o objetivo de tomar posse do seu imóvel;

O proprietário deve levantar 80% (oitenta por cento) do valor depositado;

Caso houver, é aberto prazo para as manifestações e impugnações do laudo;

É proferida sentença e o juiz arbitra o valor da indenização (valor justo) pelo imóvel;

Esgotados os recursos, ocorre o levantamento dos 20% (vinte) por cento do saldo que restou do valor depositado pela indenização;

IMÓVEL COMERCIAL

O imóvel comercial também sofre a perda pelo seu estabelecimento e os lucros que ganharia com ele. Neste caso, terá amparo pelo FUNDO DE COMÉRCIO que é uma indenização até o momento que o comerciante recomponha sua fonte de renda.

Tanto o proprietário recebe a indenização quanto o inquilino/locatário que desenvolve suas atividades empresariais.

Fonte: DECRETO-LEI Nº 3.365, DE 21 DE JUNHO DE 1941.