



Número: **0864944-19.2023.8.10.0001**

Classe: **DESAPROPRIAÇÃO**

Órgão julgador: **2ª Vara da Fazenda Pública de São Luís**

Última distribuição : **23/10/2023**

Valor da causa: **R\$ 15.162,08**

Assuntos: **Desapropriação, Desapropriação de Imóvel Urbano**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
MUNICIPIO DE SAO LUIS (AUTOR)			
MARIA DO CARMO ABENANTE DUCANGES (REU)			
LAZARO BEZERRA DUCANGES (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10475 9631	25/10/2023 13:17	<a href="#">Decisão</a>	Decisão



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO

TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO LUÍS DA COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS

2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Processo nº 0864944-19.2023.8.10.0001

Autor: Município de São Luís

Réus: Lázaro Bezerra Ducanges e Maria do Carmo Abenan

## **DECISÃO**

Trata-se de AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO COM PEDIDO LIMINAR ajuizada pelo Município de São Luís em desfavor de Lázaro Bezerra Ducanges e a esposa Maria do Carmo Abenan, todos qualificados.

O autor alega que através do Decreto Municipal nº 59.602/23 declarou de utilidade pública para fins de desapropriação, parte do imóvel de propriedade dos requeridos, com localização na margem da Estrada Anil – Olho D'água, Avenida São Luís Rei de França, Turu, São Luís/MA, registrados sob a matrícula nº 7.625 no 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA.

Explica que o objeto da ação é a desapropriação de uma área de 175,76 m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco vírgula setenta e seis metros quadrados), a ser desmembrada de uma área maior de R\$ 3.300,00 m<sup>2</sup> (três mil e trezentos metros quadrados).

Informa que a desapropriação busca atender finalidades do “Projeto Trânsito Livre”.

Acrescenta que o procedimento de desapropriação administrativa foi infrutífero, pois os requeridos recusaram a proposta oferecida pelo Município de São Luís no valor de R\$ 15.162,08 (quinze mil, cento e sessenta e dois reais e oito centavos), conforme avaliação juntada ao ID 104588646), sendo necessário o acionamento da via judicial devido à discordância do valor.



Ressalta que a desapropriação é urgente, pois as obras já estão em andamento, requerendo a imissão provisória na posse para evitar atrasos e prejuízos.

Requeriu ao final: o deferimento da imissão provisória na posse da área especificada condicionada ao depósito no valor ofertado, com a consequente expedição do mandado e registro na matrícula do imóvel; no mérito, a procedência da ação e decretação da desapropriação do bem imóvel em favor do expropriante, com averbação na matrícula do imóvel informando a desapropriação em favor do Município de São Luís e integração da área desapropriada à infraestrutura urbana municipal.

Juntou documentos no ID 104588641 e seguintes, dentre eles a avaliação do imóvel por comissão do Município de São Luís, no ID 104588646.

Juntou ainda a resposta do requerido Lázaro Bezerra Ducanges à notificação extrajudicial, discordando com o valor oferecido pelo Município de São Luís, ID 104588647.

O Município de São Luís aditou a inicial para substituir o requerido Lázaro Bezerra Ducanges por “Espólio de Lázaro Bezerra Ducanges”, pedindo que seja citado na pessoa de Manoel Abenante Ducanges, ID 104601559.

Vieram-me os autos conclusos.

#### **É o relatório, passo à decisão.**

O autor pretende o deferimento de imissão provisória da posse de área de propriedade pertencente aos requeridos com o objetivo de realizar obras de infraestrutura no local.

A imissão provisória da posse equivale à perda antecipada da posse pelo titular do domínio, de um bem que pretende-se desapropriar, **quando o requerente justifica a urgência e deposita determinando valor em juízo, em favor do proprietário.**

No presente caso, o Município de São Luís pretende desapropriar área de 175,76 m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco vírgula setenta e seis metros quadrados), a ser desmembrada de uma área maior de R\$ 3.300,00 m<sup>2</sup> (três mil e trezentos metros quadrados), localizada na Avenida São Luís Rei de França.

Após avaliação unilateral juntada no ID 104588646, o autor estabeleceu o valor de **R\$ 15.162,08 (quinze mil, cento e sessenta e dois reais e oito centavos)** a ser pago pela área, requerendo a sua desapropriação de forma administrativa. O requerido, por sua vez, alegou em resposta administrativa (ID 104588647) que o valor não condiz com a realidade e apresentou **parecer técnico de avaliação mercadológica**, contratado por ele, que fixou o metro quadrado do local em R\$ 942,92 (novecentos e quarenta e dois reais e noventa e dois centavos), estabelecendo que a área pretendida pelo Município possui valor de **R\$ 165,727,61 (cento e sessenta e cinco mil, setecentos e vinte e sete reais e sessenta e um centavos).**

O Decreto-Lei nº 3.365/41, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública, estabelece, no artigo 15, os critérios para fixação do valor a ser arbitrado para desapropriação. Em resumo, o valor deve ser arbitrado



após perícia judicial ou seguir os critérios fixados no §1º.

Nestes autos, o valor indicado pelo Município de São Luís foi apurado unilateralmente, não ficando demonstrado que seguiu os critérios citados acima, inclusive, corresponde a valor notavelmente inferior àquele indicado pelos requeridos através de laudo confeccionado e juntado no processo administrativo.

Ainda, o autor não juntou os métodos utilizados ou o valor fiscal do imóvel para fins de cobrança de IPTU de forma atualizada, informações que facilitariam a fixação de valor provisório.

O Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.185.583/SP) possuiu precedente qualificado reconhecendo que é cabível avaliação pericial provisória como condição à imissão na posse, nas ações regidas pelo Decreto-Lei nº 3.365/41, quando não observados os requisitos previstos em seu artigo 15, §1º.

Desse modo, apesar de reconhecer a urgência alegada pelo Município de São Luís por tratar-se de obras de infraestrutura necessárias, não é razoável, nesta fase processual, reconhecer um valor fixado unilateralmente e que foge à razoabilidade da média de valores de imóveis para região, que é uma das Avenidas mais movimentadas e comerciais desta capital.

Portanto, necessária a realização de **perícia judicial provisória** para estabelecimento de valor como condição à imissão de posse, já que o valor apresentado pelo município representa menos de 10%(dez por cento) do valor apresentado pela parte requerida, impossibilitando uma mediação neste momento.

Defiro o aditamento da inicial, determinando à Secretaria que substitua Lázaro Bezerra Ducanges por Espólio de Lázaro Bezerra Ducanges no polo passivo.

Considerando que os requeridos ainda não foram intimados para manifestação judicial, **CITEM-SE** o Espólio de Lázaro Bezerra Ducanges na pessoa de Manoel Abenante Ducanges endereço no (ID 104603980) e Maria do Carmo Abenante Ducanges para **TOMAR CIÊNCIA DESTA DECISÃO** e para, querendo, **CONTESTAR A AÇÃO**, fixando o prazo de 15 (quinze) dias. Em caso de contestação, intime-se novamente a parte autora para oferecer réplica no prazo de 30 (trinta) dias.

Ato seguinte nomeio a perita judicial arquiteta urbanista TYAHN ARAI BARBOSA DE SOUZA, ENDEREÇO: Avenida Jerônimo de Albuquerque, 06, sala 4; e-mail: tyahn.arai@gmail.com; telefone: (98) 99151-2332, para realização da perícia judicial provisória com o objetivo de estipular valor correspondente à imissão de posse.

Arbitro a quantia de R\$ 2.000 (dois mil reais) a título de honorários periciais (Res. 232/2016 – CNJ), a qual deverá ser paga pelo autor.

Intime-se a perita nomeada para, no prazo de 05 (cinco) dias, dizer se aceita o encargo.

Apresentada a aceitação da perícia, intemem-se as partes para, no prazo de 05 (cinco) dias, apresentarem os assistentes técnicos e os quesitos, bem como o autor para efetuar o pagamento do valor arbitrado.

Comprovado o pagamento, intime-se a perita para dar início aos trabalhos, ocasião em que deverá informar data e hora da realização do ato, para ciências das partes, bem como entregar o laudo em 10 (dez) dias após a realização da perícia.



Uma via desta decisão será utilizada como MANDADO devendo ser cumprido por Oficial de Justiça.

São Luís (MA), data do sistema.

**Juiz OSMAR GOMES DOS SANTOS**

Titular da 2ª Vara da Fazenda Pública de São Luís

