

INSTITUTO BRASILEIRO DE AUDITORIA DE OBRAS PÚBLICAS - IBRAOP

INSTITUTO RUI BARBOSA – IRB / COMITÊ OBRAS PÚBLICAS

PROC-IBR-GER 016/2016
Análise de desapropriação de imóveis

Primeira edição válida a partir de: ___/___/_____

www.ibraop.org.br

irbcontas.org.br

1. OBJETIVOS/JUSTIFICATIVAS

O procedimento tem por objetivo verificar se o processo de desapropriação de imóveis, para fins de utilidade pública, atendeu aos requisitos legais fundados na necessidade pública, utilidade pública ou interesse social e, se houve a aquisição do imóvel em caráter originário, mediante justa e prévia indenização.

A verificação se faz necessária na medida em que a Constituição Federal explicita o conteúdo da função social rural (art. 186) e da propriedade urbana (art. 182, § 2º) como sendo a adequada utilização dos bens por interesse social.

2. EQUIPAMENTOS/INSTRUMENTOS NECESSÁRIOS

-

3. PROCEDIMENTO

Deverá ser realizada uma análise comparativa entre os procedimentos adotados pelo órgão jurisdicionado e os previstos na legislação vigente, conforme os possíveis achados de auditoria listados a seguir.

Além disso, a Equipe de Auditoria deverá verificar, entre outros, os seguintes aspectos, que poderão estar pautados em regulamentos específicos ou normas técnicas:

- Designação, por portaria, ou instrumento similar, da comissão de desapropriação;
- Parecer jurídico favorável no processo administrativo de desapropriação;
- Situação cadastral dos proprietários dos imóveis;
- O preço da indenização do imóvel a ser desapropriado deve estar coerente com o valor de mercado determinado no laudo pericial de avaliação;
- No caso de processo judicial, o processo deve ser autuado dentro do prazo legal;
- Existência de coerência entre o imóvel avaliado e o objeto da desapropriação;
- Realização de obras no imóvel desapropriado em data posterior ao pagamento da indenização devida.

4. POSSÍVEIS ACHADOS DE AUDITORIA

- a) **O órgão expropriante não tinha legitimação para desapropriar o imóvel:** (art. 2º, § 2º da Lei Federal nº 3.365/41);
- b) **Não houve publicação de decreto de utilidade pública para o imóvel objeto da desapropriação:** (art. 6º da Lei Federal nº 3.365/41);
- c) **Não houve projeto de desapropriação:** (art. 4º da Lei Federal nº 3.365/41);
- d) **Não houve comprovante de pagamento da indenização em dinheiro, no caso de processo amigável:** (art. 32 da Lei Federal nº 3.365/41);
- e) **Não houve registro da escritura de desapropriação:** (art. 15 § 4º da Lei Federal nº 3.365/41);
- f) **Não houve análise da situação cadastral e fiscal dos imóveis a desapropriar:** (art. 15 § 1º alínea c da Lei Federal nº 3.365/41);
- g) **Não houve avaliação prévia do imóvel objeto da desapropriação:** (art. 14 da Lei Federal nº 3.365/41);

h) A avaliação do imóvel não obedeceu ao prescrito na Norma ABNT NBR 14.653/2011: a não adoção dos critérios prescritos na Norma Técnica contraria o art. 39, inc. VIII, da Lei Federal nº 8.078/90;

i) A avaliação do imóvel a ser desapropriado não foi elaborada por profissional habilitado: (art. 7º, alínea “c” da Lei Federal nº 5.194/66);

j) Não houve comprovante do depósito judicial da indenização fixada por sentença, quando houver imissão provisória de posse: (art. 33 da Lei Federal nº 3.365/41).

5. DOCUMENTOS PARA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

- Cópia do Processo Administrativo de Desapropriação;
- Cópia do Projeto de Desapropriação.

6. NORMAS TÉCNICAS RELACIONADAS

- Norma ABNT NBR 14.653/2011 – Avaliação de imóveis.