



Número: **0806444-02.2019.8.15.0731**

Classe: **DESAPROPRIAÇÃO**

Órgão julgador: **4ª Vara Mista de Cabedelo**

Última distribuição : **03/12/2019**

Valor da causa: **R\$ 3.697.341,00**

Assuntos: **Desapropriação, Desapropriação por Interesse Social Comum / L 4.132/1962**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
MUNICÍPIO DE CABEDELO PB (AUTOR)			
RAFAEL ANDRE DE ARAUJO CUNHA (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
34798 982	28/09/2020 09:06	<a href="#">SOBRESTAMENTO DE PARCELA - DESISTENCIA DE LOTES - INTIMAR PROMOVIDO</a>	Informações Prestadas

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª  
VARA DA COMARCA DE CABEDEL-PB**

**Processo nº 0806444-02.2019.815.0731**

**Promovente: MUNICÍPIO DE CABEDEL**

**Promovido: RAFAEL ANDRÉ DE ARAÚJO CUNHA**

**O MUNICÍPIO DE CABEDEL**, já qualificado nos autos da Ação de Desapropriação em epígrafe, vem, através dos seus procuradores devidamente constituídos, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o seguinte:

Em 16 de dezembro de 2019 foi celebrado, em audiência, acordo de Desapropriação no valor total de **R\$ 2.950.000,00** (dois milhões novecentos e cinquenta mil reais), **a ser pago em 10 (dez) parcelas de R\$ 295.000,00** (duzentos e noventa e cinco mil reais), referente a desapropriação dos 120 (cento e vinte) lotes descritos na exordial e no Decreto nº 74 de 27 de novembro de 2019.

Conforme comprovantes de pagamento já anexados aos autos, o Município de Cabedelo vem adimplindo fielmente o referido acordo, tendo procedido ao pagamento da 9ª (nona) parcela em 26 de agosto de 2020, de acordo com o comprovante em anexo (doc. 01).

Além disso, o Município de Cabedelo efetuou, junto ao Cartório de Registro de Imóveis Figueiredo Dornelas, o pagamento das guias de recolhimento (comunicação de escritura, emolumentos e FARPEN), referente ao registro e escrituração dos 120 (cento e vinte) lotes desapropriados.

Assim, em 28 de agosto de 2020 o Cartório de Registro de Imóveis de Cabedelo encaminhou à Procuradoria Geral desta Municipalidade a Escritura Pública de Desapropriação definitiva dos lotes objeto da presente ação de desapropriação, conforme escritura em anexo.



Ocorre que ao analisar minuciosamente a referida Escritura Pública constatou-se a ausência de 10 (dez) lotes, são eles:

QUADRA	LOTE
5A	20 e 25
10A	21
33B	27
15C	59, 61 e 63
17C	17, 27 e 66

Ao diligenciar junto ao Cartório de Registro de Imóveis de modo a verificar o motivo pelo qual os lotes em epígrafe não foram incluídos na Escritura Pública de Desapropriação, este informou, em 04 de setembro de 2020, por meio do Ofício nº 615/2020 (em anexo), o seguinte:

LOTE	QUADRA	MOTIVO DE NÃO ESCRITURAR
17	17C	Propriedade de terceiros, que lavraram escritura de venda ao Promovido, porém não foi registrado na matrícula do bem em razão de um bloqueio judicial
27	17C	Propriedade de terceiros, que lavraram escritura de venda ao Promovido, porém não foi registrado na matrícula do bem em razão de um bloqueio judicial
66	17C	Propriedade de terceiros, que lavraram escritura de venda ao Promovido, porém não foi registrado na matrícula do bem em razão de um bloqueio judicial
21	10A	Vendido pelo Promovido em 19/01/2020 ao Sr. MARCOS ANTONIO DE MOURA SANTOS – CPF nº 204.076.534-49 e S/M MARIA LUIZA DA COSTA SANTOS
25	5A	Vendido pelo Promovido em 22/09/2015 à Sra. JOSILDA EVARISTO PEREIRA DA SILVA – CPF nº 022.277.024-73 e S/M JOÃO BERNARDO DA SILVA



20	5A	Vendido pelo Promovido em 22/09/2015 à Sra. MARIA JOSEFA DO NASCIMENTO – CPF nº 015.470.964-62
27	33B	Vendido pelo Promovido em 09/08/2012 ao Sr. ITAMAR VITORINO DE FRANÇA – CPF nº 038.154.944-51
59	15C	Vendido pelo Promovido em 18/12/2012 à ARLSEPI ÁGUIA DO ORIENTE – CNPJ nº 01.165.248/0001-03
61	15C	Vendido pelo Promovido em 18/12/2012 à ARLSEPI ÁGUIA DO ORIENTE – CNPJ nº 01.165.248/0001-03
63	15C	Vendido pelo Promovido em 18/12/2012 à ARLSEPI ÁGUIA DO ORIENTE – CNPJ nº 01.165.248/0001-03

As informações prestadas pelo Cartório de Registro de Imóveis apontam que os 10 (dez) lotes em epígrafe não pertencem ao Promovido RAFAEL ANDRÉ DE ARAÚJO CUNHA. Assim, este não possui legitimidade para receber a indenização pela desapropriação de tais imóveis.

Noutra banda, de posse dessas informações, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação ao diligenciar nos imóveis em epígrafe, constatou que:

LOTE	QUADRA	SITUAÇÃO	PROVIDÊNCIA
17, 27 e 66	17C	Há interesse na desapropriação, vez que tem famílias ocupando os imóveis	Intimar o Promovido para que se manifeste acerca das informações prestadas pelo Cartório de Registro de Imóveis Figueiredo Dornelas e comprove a propriedade do bem
21	10A	Não há interesse na desapropriação, vez que os moradores do imóvel, Sr. MARCOS ANTONIO DE MOURA SANTOS e S/M MARIA LUIZA DA COSTA SANTOS, que seriam beneficiados pelo programa, são os compradores do imóvel do Promovido.	Excluir lote da desapropriação



25	5A	Não há interesse na desapropriação, vez que a moradora do imóvel, Sra. JOSILDA EVARISTO PEREIRA DA SILVA, que seria beneficiada pelo programa, é a pessoa que adquiriu o imóvel do Promovido.	Excluir lote da desapropriação
20	5A	Não há interesse na desapropriação, vez que a moradora do imóvel, Sra. MARIA JOSEFA DO NASCIMENTO, que seria beneficiada pelo programa, é a pessoa que adquiriu o imóvel do Promovido.	Excluir lote da desapropriação
27	33B	Não há interesse na desapropriação, vez que o imóvel encontra-se em nome de terceiro e não há família no bem que consta como terreno	Excluir lote da desapropriação
59, 61 e 63	15C	Há interesse na desapropriação, vez que tem famílias ocupando os imóveis	Intimar o Promovido para que se manifeste acerca das informações prestadas pelo Cartório de Registro de Imóveis Figueiredo Dornelas e comprove a propriedade do bem, bem como citar a empresa ARLSEPI ÁGUIA DO ORIENTE para, querendo, contestar a presente ação

Diante do imbróglío formado, se faz necessário que seja determinada a **SOBRESTAMENTO** do pagamento da última parcela do acordo de desapropriação celebrado, o qual resta apenas uma única parcela no valor de R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), a fim de que seja esclarecido a quem pertence os lotes que ainda não foram escriturados em favor do Município de Cabedelo.

Outrossim, esta Municipalidade informa que **desiste** de prosseguir com o presente feito, em relação ao Lote nº 21 da Quadra 10A; Lotes nº 20 e 25 da Quadra



5A; e, Lote nº 27 da Quadra 33B, requerendo assim, na forma do art. 485, inciso VIII, do Código de Processo Civil, que se declare extinto o processo no tocante a esses lotes, sendo homologada a presente desistência.

É importante dizer que é plenamente possível a desistência da ação de desapropriação em relação a esses lotes, vez que a orientação que vem pacificada na jurisprudência é a de que, enquanto não procedida a prévia indenização, não há o elemento constitucional que autoriza a aquisição.

Ou seja, a Administração só adquirirá o bem após completar os elementos indicados constitucionalmente para tanto, onde se encontra o pagamento da indenização. Portanto, como não houve o pagamento integral do acordo, ainda não incorporou a Administração o bem à sua esfera patrimonial.

No caso em tela **não houve o pagamento da respectiva indenização** pelo expropriante, **nem a imissão na posse** haja vista que os moradores são os verdadeiros proprietários, **tampouco a transcrição desses imóveis para o Município**.

Considerando-se estes fatos, inexistem dúvidas sobre a admissibilidade da desistência da ação de desapropriação, valendo sobre o assunto os seguintes julgados do STJ:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. DESISTÊNCIA DA AÇÃO. INCOMPETÊNCIA DO STJ PARA APRECIAR O PEDIDO. RECURSO ESPECIAL QUE IMPUGNA LAUDO PERICIAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. (...) 5. Além disso, e mais importante, é que, embora haja no STJ o entendimento de que “**é possível a desistência da desapropriação, a qualquer tempo, mesmo após o trânsito em julgado**”, o mesmo Tribunal condiciona esse ato processual a que “ainda não tenha havido o pagamento integral do preço e o imóvel possa ser devolvido sem alteração substancial que impeça que seja utilizado com antes” (Recurso Especial 1.368.773/MS, Relator para



acórdão Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 6.12.2016). No mesmo sentido: REsp 1.397.844/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 24.9.2013 (...)

(STJ – AgInt nos EDcl no REsp: 1809413 SP 2019/0068168-2, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 20/02/2020, T2 – SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/05/2020)

ADMINISTRATIVO. SENDO A DESISTÊNCIA DA DESAPROPRIAÇÃO DIREITO DO EXPROPRIANTE, O ÔNUS DA PROVA DA EXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO DO SEU EXERCÍCIO (IMPOSSIBILIDADE DE RESTAURAÇÃO DO IMÓVEL AO ESTADO ANTERIOR) É DO EXPROPRIADO. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE NÃO ESTABELECEU A EXISTÊNCIA DE PROVA DA IMPOSSIBILIDADE DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ÀS SUAS CONDIÇÕES ORIGINAIS. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DESISTÊNCIA QUE DEVE SER HOMOLOGADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. HISTÓRICO DA DEMANDA (...) 5. **A jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido de que é possível a desistência da desapropriação, a qualquer tempo, mesmo após o trânsito em julgado, desde que ainda não tenha havido o pagamento integral do preço e o imóvel possa ser devolvido sem alteração substancial que impeça que seja utilizado como antes.** Entendimento fixado a partir do REsp 38.966/SP, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, Segunda Turma, julgado em 21/2/1994. A DESISTÊNCIA É DIREITO DO EXPROPRIANTE E A IMPOSSIBILIDADE É FATO IMPEDITIVO DO SEU EXERCÍCIO - QUESTÃO JURÍDICA - NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ 6. A alegada violação ao art. 267, VIII, do CPC/1973 é passível de conhecimento, não havendo óbice trazido pela Súmula 7/STJ. O problema se resolve por uma questão de direito, pertinente ao ônus da prova. 7. O acórdão recorrido imputou indevidamente à desapropriante o ônus de provar que o imóvel de cuja expropriação pretende desistir não foi afetado fisicamente ou em sua finalidade econômica. 9. A regra é a possibilidade de desistência da desapropriação. Contra essa, pode ser alegado fato impeditivo do direito de desistência, consistente na



impossibilidade de o imóvel ser devolvido como recebido ou com danos de pouca monta.10. Por ser fato impeditivo do direito de o expropriante desistir da desapropriação, é ônus do expropriado provar sua existência, por aplicação da regra que vinha consagrada no art. 333, II, do CPC/1973, hoje repetida no art. 373 do CPC/2015. O ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO ESTABELECEU A IMPOSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL AO SEU ESTADO ANTERIOR 19. **Como a regra é a possibilidade de desistência da desapropriação, o desistente não tem de provar nada para desistir, cabendo ao expropriado requerer as perdas e danos a que tiver direito por ação própria.** Pretendendo o réu, porém, impedir a desistência, poderá alegar que não há condição de o bem ser devolvido no estado em que recebido ou com danos de pouca monta, mas é seu o ônus da prova. (REsp 1368773/MS, Rel. Ministro OG FERNANDES, Rel. p/ Acórdão Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/12/2016, DJe 02/02/2017)

Dessa forma, requer se digne Vossa Excelência **homologar a presente desistência**, na forma do art. 485, inciso VIII, do Código de Processo Civil, **em relação ao Lote nº 21 da Quadra 10A; Lotes nº 20 e 25 da Quadra 5A; e, Lote nº 27 da Quadra 33B.**

Ademais requer o prosseguimento da ação no tocante aos Lotes nº 17, 27 e 66 da Quadra 17C e Lotes nº 59, 61 e 63 da Quadra 15C, devendo ser esclarecido e comprovado quem tem legitimidade para receber a indenização pela desapropriação desses lotes. Para tanto, requer:

a) que seja determinada a **SOBRESTAMENTO** do pagamento da última parcela do acordo de desapropriação celebrado, o qual resta apenas uma única parcela no valor de R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), a fim de que seja esclarecido a quem pertence os lotes que ainda não foram escriturados em favor do Município de Cabedelo.



b) a intimação do Promovido **RAFAEL ANDRÉ DE ARAÚJO CUNHA** para que se manifeste acerca das informações prestadas pelo Cartório de Registro de Imóveis Figueiredo Dornelas, devendo juntar aos autos documentos que provem ser proprietário dos 06 (seis) lotes acima descritos (Lotes nº 17, 27 e 66 da Quadra 17C e Lotes nº 59, 61 e 63 da Quadra 15C).

c) a citação do Sr. **OSVALDO VIEIRA DE ARAÚJO FILHO**, residente na Rua Juarez Távora, nº 343, Camalaú, Cabedelo/PB, telefone para contato: (83) 99985-9466, responsável (“Venerável Mestre”) pela Loja Maçônica de Cabedelo - **ARLSEPI ÁGUIA DO ORIENTE, CNPJ nº 01.165.248/0001-03** (Ofício nº 615/2020 do Cartório de Registro de Imóveis) **ou CNPJ nº 11.652.487/0001-03** (constante no Sistema Integrado de Administração Tributária - SIAT), para, querendo, apresentar contestação no prazo legal.

Nestes termos,  
Pede e espera deferimento.

Cabedelo, 25 de setembro de 2020.

**DIEGO CARVALHO MARTINS**  
PROCURADOR-GERAL

**JOÃO AUGUSTO DA NÓBREGA NETO**  
PROCURADOR-GERAL ADJUNTO

**DANIELLA CABRAL DE ALBUQUERQUE**  
OAB/PB 17.078

