



# ANÁLISE DOS ASPECTOS JURÍDICOS DA DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA A AMPLIAÇÃO DO PARQUE DO POVO EM CAMPINA GRANDE - PB

## LEGAL ANALYSIS OF PROPERTY EXPROPRIATION FOR THE EXPANSION OF PARQUE DO POVO IN CAMPINA GRANDE - PB

### Informações dos autores:

**Clara Rafaela Quintans Campos** 

clara.campos@aluno.uepb.edu.br

Universidade Estadual da Paraíba, Campina Grande – Paraíba, Brasil

**Yasmim Iris Lopes Avelino** 

yasmim.avelino@aluno.uepb.edu.br

Universidade Estadual da Paraíba, Campina Grande – Paraíba, Brasil

**Bruna Motta da Matta** 

bruna.matta@aluno.uepb.edu.br

Universidade Estadual da Paraíba, Campina Grande – Paraíba, Brasil

**Glauber Salomão Leite** 

glaubersalomao@servidor.uepb.edu.br

Universidade Estadual da Paraíba, Campina Grande – Paraíba, Brasil

### Contribuição dos autores:

**CRQC; AYIL; MBM.** – Contribuíram com conceituação, investigação e redação. **CCRQ** – Contribuiu na redação da metodologia e edição do artigo. **LGS** – Contribuiu na orientação, leitura e revisão.

### RESUMO

**Introdução:** A presente pesquisa tem como objetivo analisar os aspectos jurídicos relacionados à desapropriação de imóveis decorrente da ampliação do Parque do Povo, localizado no município de Campina Grande – PB. **Objetivos:** O estudo busca verificar a observância dos requisitos legais previstos na legislação vigente, bem como dos princípios constitucionais que orientam a atuação do Poder Público, destacando tanto os aspectos positivos quanto os desafios inerentes ao processo expropriatório. A investigação propõe uma reflexão crítica sobre a legitimidade, os limites e os efeitos da política de desapropriação em contextos de expansão urbana,

Indicação do autor para correspondência:

**Nome Completo:** Clara Rafaela Quintans Campos

**Endereço:** R. Odon Bezerra, 239, Liberdade, Campina Grande, Paraíba - Brasil

**E-mail:** clara.campos@aluno.uepb.edu.br

**Recebido em:** 23/09/2025

**Aprovado em:** 03/11/2025

contribuindo para o debate sobre a aplicação prática das normas e princípios constitucionais que regem o instituto. A pesquisa fundamenta-se em doutrina consagrada, a exemplo de Maria Sylvia Zanella Di Pietro, Hely Lopes Meirelles, Celso Antônio Bandeira de Mello e Kaio Santos Diniz, entre outros autores que abordam o tema. **Metodologia:** Metodologicamente, o estudo adota uma abordagem qualitativa, de caráter jurídico-analítico, baseada em pesquisa bibliográfica e documental, orientada pelo método dedutivo. **Conclusão:** Conclui-se que, embora os dados disponíveis não permitam afirmar de forma definitiva a plena conformidade do procedimento analisado, o estudo contribui para o aprimoramento da compreensão teórico-prática do processo expropriatório e para o fortalecimento do controle social e jurídico das intervenções urbanísticas promovidas pelo Poder Público.

**Palavras-chave:** Desapropriação de imóveis; Parque do Povo; Campina Grande; Desenvolvimento urbano.

## ABSTRACT

**Introduction:** The present research aims to analyze the legal aspects related to the expropriation of properties resulting from the expansion of Parque do Povo, located in the municipality of Campina Grande – PB.

**Objectives:** The study seeks to verify compliance with the legal requirements established in current legislation, as well as the constitutional principles that guide the actions of the Public Authority, highlighting both the positive aspects and the challenges inherent to the expropriation process. The investigation proposes a critical reflection on the legitimacy, limits, and effects of expropriation policies in contexts of urban expansion, contributing to the debate on the practical application of the constitutional norms and principles that govern the institution. The research is based on recognized legal doctrine, such as that of Maria Sylvia Zanella Di Pietro, Hely Lopes Meirelles, Celso Antônio Bandeira de Mello, and Kaio Santos Diniz, among other authors who address the topic.

**Methodology:** Methodologically, the study adopts a qualitative, legal-analytical approach, based on bibliographic and documentary research, guided by the deductive method.

**Conclusion:** It is concluded that, although the available data do not allow for a definitive affirmation of the full conformity of the analyzed procedure, the study contributes to improving the theoretical and practical understanding of the expropriation process and to strengthening the social and legal oversight of urban interventions carried out by the Public Authority.

**Keywords:** Property expropriation; Parque do Povo; Campina Grande; Urban development.

## 1 INTRODUÇÃO

Os direitos e garantias fundamentais são tradicionalmente classificados em diferentes dimensões. A primeira dimensão dos direitos humanos marca a transição do Estado autocrático para o Estado de Direito, caracterizando-se pela imposição de limites à atuação estatal. Entre os direitos inseridos nessa categoria destaca-se o direito à propriedade privada, que expressa um dever de abstenção por parte do Estado — um dever negativo —, destinado a proteger o indivíduo contra interferências arbitrárias do poder público.

Cumpra assinalar, contudo, que nenhum direito fundamental possui caráter absoluto. Diante de eventuais colisões entre direitos constitucionais, impõe-se a aplicação do princípio da concordância prática ou da harmonização, de modo a assegurar a máxima efetividade possível a todos os direitos envolvidos (LENZA, 2022). Nesse contexto, o direito à propriedade privada, expressão clássica dos direitos de primeira dimensão, pode sofrer restrições legítimas, especialmente quando se contrapõe a interesses públicos relevantes, como

ocorre nos processos de desapropriação.

Diante dessa realidade, formula-se a seguinte questão norteadora: do ponto de vista jurídico, a desapropriação em questão atendeu aos requisitos legais previstos na legislação vigente e aos princípios constitucionais que regem a atuação do Poder Público? O instituto da desapropriação encontra-se previsto no artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal de 1988, que estabelece que a lei disporá sobre o procedimento para a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos excepcionais previstos na própria Carta Magna.

Do exposto, alguns eixos analíticos permeiam a discussão: os fundamentos jurídicos que regulam o instituto da desapropriação de imóveis no ordenamento jurídico brasileiro; o contexto histórico, cultural e urbano do Parque do Povo, localizado na cidade de Campina Grande – PB; o processo de desapropriação ocorrido em 2024, com o intuito de verificar a observância dos requisitos legais e constitucionais que legitimam a medida.

A relevância deste estudo torna-se evidente considerando que Campina Grande, ao sediar o evento cultural conhecido como o “Maior São João do Mundo”, confere ao Parque do Povo um papel central na identidade cultural e na dinâmica econômica do município. Assim, a expansão desse espaço, por meio de desapropriações, suscita a necessidade de uma análise jurídica detalhada acerca das bases legais e dos limites dessa intervenção estatal.

Dessa forma, pretende-se que o estudo contribua para o debate acerca dos limites e possibilidades da desapropriação enquanto instrumento de política urbana, promovendo uma reflexão sobre a importância de garantir transparência no processo expropriatório e observância das exigências legais e constitucionais, especialmente quanto à finalidade pública, à regularidade procedimental e à justa indenização.

O objetivo central desta pesquisa é analisar juridicamente o processo de desapropriação de imóveis realizado para fins de ampliação do Parque do Povo, no município de Campina Grande – PB, no ano de 2024.

## 2 FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA DO INSTITUTO DA DESAPROPRIAÇÃO

A desapropriação é um procedimento administrativo do Poder Público que promove a perda involuntária da propriedade privada, mediante declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social. A necessidade pública se configura quando a transferência do bem é imprescindível à resolução de questões administrativas, caracterizando-se por seu caráter de urgência. A utilidade pública, por sua vez, refere-se a situações em que o uso do bem é conveniente à administração, ainda que não seja indispensável. Nessa hipótese, o Poder Público realiza a desapropriação em prol de melhoramentos estruturais. Por fim, o interesse social envolve finalidades voltadas à justiça social e à melhoria das condições de vida da população, como ocorre na reforma agrária e em projetos habitacionais destinados a famílias de baixa renda (Gonçalves, 2016).

A transformação de um bem privado em bem público ocorre mediante o pagamento de indenização justa, prévia e, em regra, em dinheiro, sem a possibilidade de oposição do proprietário ao ato (Lôbo, 2018). Assim, a desapropriação configura-se como um instituto de transferência unilateral e compulsória da propriedade, fundamentado no princípio da função social, assegurando que o interesse coletivo prevaleça sobre o interesse individual.

Sob a ótica conceitual, doutrinadores como Maria Sylvia Zanella Di Pietro, Hely Lopes Meirelles e Celso Antônio Bandeira de Mello destacam o caráter compulsório, administrativo e indenizatório do instituto, ressaltando sua natureza como forma originária de aquisição da propriedade, uma vez que o bem ingressa no patrimônio público livre de ônus anteriores. Essa característica foi reconhecida pelo Superior Tribunal de

Justiça (STJ), conforme decisão que estabelece:

Não se pode negar que a desapropriação seja forma originária de aquisição da propriedade, pois a transferência da propriedade opera-se pelo fato jurídico em si, independentemente da vontade do expropriado, que se submete aos imperativos da supremacia do interesse público sobre o privado. (Brasil, 2006, p. 1).

O procedimento de desapropriação possui respaldo em diversos dispositivos da Constituição Federal de 1988. O artigo 5º, inciso XXIV, estabelece os fundamentos ensejadores — a necessidade pública, a utilidade pública e o interesse social —, além de determinar a obrigatoriedade de indenização ao proprietário.

Entre as espécies de desapropriação, destacam-se a ordinária e a extraordinária. A primeira pode ser realizada por qualquer entidade federativa, com base na necessidade, utilidade pública ou interesse social, sem caráter sancionatório. A segunda incide sobre bens que descumprem a função social da propriedade, assumindo natureza punitiva. A desapropriação extraordinária pode ocorrer sobre imóveis rurais que não atendam aos requisitos do artigo 2º, §1º, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), ou sobre imóveis urbanos que estejam em desconformidade com o plano diretor municipal, conforme o artigo 182, §2º, da Constituição Federal.

Além dessas espécies, o ordenamento jurídico brasileiro prevê modalidades especiais de desapropriação, como a desapropriação por zona e a desapropriação urbanística. A primeira está prevista no artigo 4º do Decreto-Lei nº 3.365/1941 e caracteriza-se por abranger não apenas o imóvel diretamente necessário à execução do projeto, mas também as áreas vizinhas que se valorizam em razão do empreendimento. Seu objetivo é facilitar o desenvolvimento do projeto ou possibilitar a futura revenda das áreas desapropriadas.

Já a desapropriação urbanística, prevista no artigo 5º, alínea “i”, do mesmo Decreto-Lei, consiste na decretação de utilidade pública com o propósito de promover o desenvolvimento urbano e assegurar o cumprimento da função social da propriedade. Essa modalidade está vinculada à reurbanização e à realização de melhoramentos urbanísticos planejados.

Consideram-se casos de utilidade pública:

i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais; (Brasil, 1941, art. 5, i).

A desapropriação desenvolve-se em duas fases principais: a fase declaratória e a fase executória. A primeira tem início com a expedição do decreto ou com a publicação de lei que declara o bem como de utilidade pública, necessidade pública ou interesse social, sendo ato privativo dos chefes do Poder Executivo, conforme prevê o artigo 6º do Decreto-Lei nº 3.365/1941. Esse decreto produz efeitos como a submissão do bem a um regime jurídico especial, a fixação do estado da coisa para fins de indenização e a autorização para o ingresso do Poder Público no imóvel, a fim de realizar as avaliações necessárias.

Já a fase executória consiste na efetiva transferência do bem do particular para o Poder Público, podendo ocorrer por meio de acordo administrativo ou pela via judicial, quando não há consenso quanto ao valor da indenização. Nessa etapa, são garantidos ao expropriado o contraditório e a ampla defesa, sendo possível a imissão provisória na posse nos casos de urgência, desde que haja o depósito do valor ofertado pela administração.

Compreendida, portanto, a dinâmica jurídica da desapropriação, torna-se imprescindível examinar o contexto histórico e urbanístico que envolve o Parque do Povo, a fim de compreender, com maior profundidade,

as razões e as implicações do recente processo expropriatório que incide sobre um dos principais símbolos identitários e culturais de Campina Grande – PB: o Parque do Povo.

### 3 CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA E URBANA DO PARQUE DO POVO

Historicamente, até o ano de 1986 — período anterior à consagração do Parque do Povo como espaço oficial do evento intitulado “O Maior São João do Mundo” (MSJM) —, a localidade era composta predominantemente por vegetação nativa, sendo popularmente denominada “Coqueiros de Zé Rodrigues”. À época, coexistiam no espaço algumas edificações residenciais e manifestações socioculturais de matriz rural.

Ressalte-se, contudo, que já nas primeiras décadas do século XX o local servia como palco para apresentações de quadrilhas durante os festejos juninos, demonstrando que sua vocação cultural e festiva antecede a institucionalização do evento.

O Açude Novo sangrava a sudoeste, em um terreno recheado de coqueiros, cujo proprietário era José Rodrigues, que passou a emprestar seu nome a toda extensão do que hoje é o Parque do Povo e a Rua Sebastião Donato. A sudeste (a partir do que conhecemos como a Pirâmide do Parque do Povo) havia uma comunidade com 63 casas onde viviam 255 pessoas, este lugar era simplesmente chamado de Coqueiros de Zé Rodrigues pela vizinhança. (Oliveira, 2014, p. 109).

Nesse ínterim, pode-se afirmar que a conformação do Parque do Povo também está imersa em processos de tensão urbana. Segundo Diniz (2018), a instalação do tradicional “palhoção”, estrutura central construída com madeira e coberta com palhas de coqueiros para acolher danças típicas, apresentações musicais e expressões da cultura popular, pelo então prefeito, Enivaldo Ribeiro, revela não apenas a tentativa de institucionalização das festividades juninas, mas também o embate entre a tradição popular e as dinâmicas de modernização urbana, especialmente diante da primeira desapropriação da área para a construção do centro cultural com cerca de 25 mil metros quadrados.

A localização privilegiada do espaço fomentou o fortalecimento de políticas públicas na área, uma vez que possui até hoje, acesso facilitado por importantes ruas do centro da cidade, como as Ruas Treze de Maio e Sebastião Donato. Outrossim, evidencia-se o intento dos governantes em camuflar a pobreza acentuada presente no entorno urbano, especialmente nas imediações de uma das comunidades mais antigas da cidade, a Comunidade Coqueiros de José Rodrigues. É nesse contexto que se observam os primeiros processos de desapropriação voltados à urbanização de vazios urbanos e áreas alagáveis na região.

Segundo Lima (2023), já na década de 1970, instituiu-se um Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) em Campina Grande - PB, isto é, um modelo de planejamento urbano centralizado, visando à modernização e o desenvolvimento da cidade. A proposta consistia na criação de um Sistema de Espaços Livres através da integração entre o Parque Evaldo Cruz (popularmente conhecido como Açude Novo) e o Parque Vergniaud Wanderley (Açude Velho), por meio de uma passagem de nível inferior (PDLI, 1973, p. 135).

Embora o plano previsse melhorias nas condições de lazer e urbanidade, incluindo a construção de um centro cultural e a criação de áreas voltadas ao uso recreativo, não contemplava, de forma adequada, a situação das famílias que ocupavam a área desapropriada pelo projeto. Carvalho (2011, p. 140) coloca o PDLI como um “plano que reforça a imagem técnica da cidade em dissociação à cidade real, vivida e em contraposição”.

Além disso, segundo Diniz (2018), inicialmente a área do Parque do Povo contava com aproximadamente 27 mil metros quadrados, o que posteriormente foi sendo ampliado, dado o sucesso alcançado pelo evento.

Os primeiros processos de desapropriações atingiram os imóveis circunvizinhos do parque, especificamente as famílias moradoras da comunidade Coqueiros de José Rodrigues, aglomerado de casas informais que foi definitivamente removida pelo projeto CURA (Comunidade Urbana para Renovação Acelerada) durante as décadas de 1970 e 1980.

Por isso, apontamos que a construção do Parque do Povo e a construção do Parque Açude Novo, assim como a remoção das comunidades (São Joaquim e Coqueiros José Rodrigues) remontam ações higienistas que culminaram com a expulsão dessas famílias que não se adequavam aos projetos do governo municipal. (Diniz, 2018, p. 80).

É oportuno rememorar que, na década de 1980, Ronaldo Cunha Lima foi eleito prefeito de Campina Grande e investiu significativamente na promoção do turismo cultural e no fortalecimento das expressões populares. A construção do Parque do Povo configurou-se como uma das primeiras iniciativas de seu governo voltadas ao entretenimento e à valorização da cultura local. Nesse contexto, surgiu a proposta de edificação da chamada “Pirâmide”, projeto concebido pelo arquiteto Carlos Alberto de Almeida (Diniz, 2018).

Inaugurado em 14 de maio de 1986, o espaço foi cenário da primeira edição do evento que viria a ser conhecido nacionalmente como “O Maior São João do Mundo”, conferindo à cidade de Campina Grande destaque no cenário cultural brasileiro (Lima, 2023).

Consoante Lima (2023), na segunda metade da década de 1990, O Maior São João do Mundo passou a incorporar elementos como uma cidade cenográfica, uma fogueira artificial e camarotes. A criação desse cenário temático é frequentemente justificada pelos organizadores e pela mídia como uma forma de proporcionar aos visitantes a oportunidade de conhecer a história local e reviver o passado de Campina Grande.

No entanto, observa-se uma dissociação entre discurso e prática: enquanto, durante o evento, espaços históricos são simbolicamente “reconstruídos” de maneira estética e bem preservada, os edifícios reais da cidade — como o antigo Cassino Eldorado — permanecem, ao longo do ano, em estado de abandono e sem ações efetivas de conservação. Essa discrepância entre a valorização simbólica e a negligência material do patrimônio urbano insere-se em um processo mais amplo de transformação do Parque do Povo, marcado por lógicas de apropriação econômica do espaço público.

O que, no início do século passado, configurava-se como um espaço simples, de caráter rural e voltado aos festejos juninos tradicionais, transformou-se, na contemporaneidade, no palco de um megaevento de dimensão nacional, mediado por interesses econômicos e responsável por injetar milhões de reais na economia local e nacional.

A partir de 2017, na gestão do prefeito Romero Rodrigues, a festa que era de iniciativa pública passou a ser uma parceria de cunho público-privada (PPP). [...] Através de processo licitatório, a administração municipal transfere a responsabilidade de organização e gestão do evento para uma empresa privada, mediante o recebimento de verbas municipais, além de captar recursos de outras empresas. (Lima, 2023, p. 44-45).

Essa reconfiguração institucional da festa, aliada à ampliação do protagonismo de agentes e reconfiguração de uso, refletindo as dinâmicas sociais, políticas e econômicas que permeiam o espaço urbano de Campina Grande. Portanto, faz-se necessário analisar o mais recente episódio desse processo de transformação: a desapropriação de imóveis no entorno do parque, ocorrida em 2024, e as intervenções promovidas pela Prefeitura Municipal de Campina Grande, que culminaram na expansão da área Sul.

Ao longo do tempo, a topografia, os limites físicos e as funções urbanas foram transformadas em decorrência de processos de desapropriação e da crescente influência de interesses privados. A partir dessa perspectiva, o parque pode ser geograficamente subdividido em três setores distintos: Norte, Central e Sul.



Em síntese, constata-se que o Parque do Povo tem sido continuamente moldado por processos de ressignificação e reconfiguração de uso, refletindo as dinâmicas sociais, políticas e econômicas que atravessam o espaço urbano de Campina Grande. Portanto, é necessário analisar o mais recente episódio desse processo de transformação: a desapropriação de imóveis no entorno do parque, ocorrida em 2024, e as intervenções promovidas pela Prefeitura Municipal de Campina Grande, que culminaram na expansão da área Sul.

### 3.1 RECENTE PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO DO PARQUE DO POVO

Ao longo do tempo, a topografia, os limites físicos e as funções urbanas foram transformados em decorrência de processos de desapropriação e da crescente influência de interesses privados. Sob essa perspectiva, o parque pode ser geograficamente subdividido em três setores distintos: Norte, Central e Sul.

Em síntese, constata-se que o Parque do Povo tem sido continuamente moldado por processos de ressignificação e reconfiguração de uso, refletindo as dinâmicas sociais, políticas e econômicas que atravessam o espaço urbano de Campina Grande. Dessa forma, torna-se necessário analisar o mais recente episódio desse processo de transformação: a desapropriação de imóveis no entorno do parque, ocorrida em 2024, e as intervenções promovidas pela Prefeitura Municipal de Campina Grande, que resultaram na expansão da área Sul.

Diante da expressiva importância do evento para o município e da superlotação recorrente nos períodos festivos, têm sido promovidas sucessivas intervenções no espaço urbano com vistas à sua adequação funcional. Nesse contexto, o Parque do Povo passou por significativas transformações promovidas pela Prefeitura Municipal de Campina Grande, por intermédio da Secretaria de Obras (SECOB), por meio do Decreto Municipal nº 4.799/2023. O empreendimento de ampliação do parque implicou a incorporação de 34 lotes de imóveis, entre casas e terrenos, ao patrimônio público municipal.

Com isso, a área total do parque obteve um acréscimo de 7.161 m<sup>2</sup> em sua extensão territorial. Tais desapropriações ocorreram com fundamento na prerrogativa de interesse público, conforme previsto no Decreto nº 4.799/2023.

CONSIDERANDO que a expansão territorial do Parque do Povo se apresenta como uma nova realidade de desenvolvimento econômico e cultural para o Município; [...] CONSIDERANDO que se trata de assunto de interesse social e utilidade pública do Município, com fundamento no Art. 30, inciso I, da Constituição Federal, e no Art. 10, inciso I, da Lei Orgânica do Município. (Campina Grande, 2023).

Conforme já mencionado, desde a década de 1970, o Poder Público Municipal, por meio do Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI), vislumbrava a necessidade de integrar, centralizar e modernizar o sistema de espaços livres urbanos. Dentre as diretrizes previstas, destacava-se a proposta de conexão entre os parques Evaldo Cruz (Açude Novo) e Vergniaud Wanderley (Açude Velho), por meio da construção de uma passagem em nível inferior. Entretanto, apenas no ano de 2024 essa concepção urbanística foi efetivamente concretizada, com o início das obras de integração.

É evidente que o principal escopo da ampliação consistiu em adequar o espaço para acolher um público maior durante os festejos juninos, com ênfase na reinstalação do palco principal na porção sul do parque, com o propósito de fomentar o turismo cultural e impulsionar o desenvolvimento econômico local, conforme estabelece o Decreto Municipal nº 4.799/2023: “a execução de tais obras possibilitará o efetivo

desenvolvimento econômico e o progresso social do Parque do Povo”.

Contudo, destaca-se também o projeto conjunto de requalificação urbana, que visou à integração entre o Açude Velho e o Açude Novo, conferindo nova funcionalidade a uma área anteriormente subutilizada. A revitalização do Parque Evaldo Cruz, nesse contexto, promoveu significativas melhorias em sua infraestrutura, tais como reurbanização, iluminação cênica, paisagismo, entre outras intervenções, contribuindo para a valorização e utilização concreta do espaço público.

Não obstante tais benefícios, impõe-se a análise da conformidade jurídica do processo expropriatório, especialmente no que se refere à observância dos princípios constitucionais e das garantias legais que regem a desapropriação enquanto instrumento de política urbana.

## 4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os esclarecimentos apresentados a seguir foram fornecidos pelo setor jurídico da Secretaria de Obras (SECOB) do Município de Campina Grande, por meio de resposta a protocolo virtual (Nº 34.283/2025). A partir dos dados fornecidos, passa-se à análise dos principais aspectos relacionados à conformidade legal do procedimento expropriatório.

De acordo com as informações fornecidas, foram desapropriados 34 imóveis, situados majoritariamente no bairro de São José, totalizando um montante de R\$ 10.206.977,06 em indenizações. Os valores oscilam entre R\$ 6.488,79 e R\$ 2.603.446,92, evidenciando disparidade indenizatória.

As indenizações mais elevadas foram pagas por imóveis localizados nas ruas Dr. João Moura (números 326 e 332) e Major Belmiro (números 374 e 384), bem como por valores significativos recebidos por M.I.F. e M.N.S.S., o que indica que o eixo formado pelas referidas ruas concentrou os imóveis mais valorizados, provavelmente em razão da localização estratégica no perímetro de expansão do parque ou da concentração de edificações de uso misto.

Em contrapartida, o menor valor registrado na tabela, R\$ 6.488,79, pago à empresa Lucena Imobiliária e Comércio Ltda. (L.I. e C.L.), por imóvel situado na rua Dr. João Moura, sugere tratar-se de indenização referente a parte residual, benfeitoria de baixo valor econômico ou fração complementar de indenização anterior, principalmente considerando que a mesma empresa recebeu outro pagamento expressivo para o mesmo endereço.

As variações indicadas sugerem a heterogeneidade dos bens expropriados, quanto à metragem, à destinação (residencial, comercial ou mista) e à localização específica, o que pode justificar a adoção de critérios diferenciados de avaliação.

Os laudos técnicos de avaliação elaborados no âmbito do processo de desapropriação não foram disponibilizados ao público em geral, sendo acessíveis apenas aos envolvidos diretamente na negociação. Essa restrição de acesso foi justificada pelo fato de tais documentos conterem dados pessoais e sensíveis, que demandam tratamento específico conforme as diretrizes legais relativas à proteção de dados e à intimidade dos indivíduos, especialmente à luz da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n.º 13.709/2018).

Dessa feita, embora não tenham sido disponibilizados os laudos técnicos, a Prefeitura Municipal emitiu nota quanto aos critérios utilizados na avaliação dos bens desapropriados. No tocante à fixação do valor da indenização, a Comissão de Avaliação de Imóveis adotou como principal metodologia o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com as recomendações técnicas estabelecidas pela NBR 14.653:2011, partes 1 e 2, que normatizam a avaliação de bens imóveis urbanos para desapropriação. Essa abordagem baseia-se na comparação entre o bem desapropriado e outros imóveis com características



semelhantes, cujos valores de mercado sejam conhecidos e verificáveis.

Outrossim, para a operacionalização dessa metodologia, utilizou-se o programa computadorizado SISDEA, ferramenta desenvolvida para auxiliar na modelagem estatística e na sistematização de dados de mercado voltados à avaliação imobiliária. Através desse sistema, foram realizados os cálculos necessários à homogeneização dos dados, à descrição e análise das variáveis envolvidas, à definição do modelo adotado, à elaboração da equação de avaliação e ao tratamento estatístico dos resultados obtidos.

Nessa lógica, a desapropriação do Parque do Povo possui potencial de ser símbolo de um processo de desapropriação bem elaborado e atento às regras jurídicas. Por outro lado, o difícil acesso aos dados pelo público em geral dificulta uma análise específica e comparada das avaliações em questão.

Outro ponto que merece destaque diz respeito ao imóvel localizado na rua Major Belmiro, nº 358, o qual figura em diversas entradas da planilha de pagamentos, estando associado a diferentes beneficiários e a valores indenizatórios significativamente distintos, que variam entre R\$ 13.333,33 e R\$ 160.000,00. De acordo com a gestão municipal, a disparidade de valores associada à multiplicidade de registros vinculados a um mesmo endereço ocorreu devido ao imóvel ser fruto de herança, tendo o pagamento sido realizado aos herdeiros conforme sua respectiva cota-parte.

Ademais, a Prefeitura esclareceu que a falta de indicação da data de pagamento para imóveis pertencentes a A.M.F. e M.E.M. ocorreu em razão de impedimentos legais, neste caso inventários pendentes de conclusão. Em virtude da ausência de relação de herdeiros, não foi possível a realização da indenização prévia devida.

Apesar de não se tratar do caso em tela, por dispor de desapropriação judicial, o artigo 15-A do Decreto-Lei nº 3.365/1941 indica a possibilidade de imissão prévia na posse por parte do ente público. Assim, é válido que a posse seja transferida ao ente antes mesmo da conclusão de todos os trâmites, como o pagamento da indenização.

Entretanto, apesar da impossibilidade de a indenização ser realizada em virtude dos impedimentos indicados pela gestão municipal, entende-se que esse valor deve estar garantido, seja em depósito judicial, se possível, ou em reserva orçamentária. Ademais, vislumbra-se a possibilidade de que os legítimos proprietários do imóvel ajuizem ações para atualização monetária, juros compensatórios e moratórios, em virtude da retenção de depósito, o que pode gerar ainda mais encargos ao ente público.

Esclarecidas as principais lacunas existentes nos dados disponibilizados, destaca-se a atuação da Procuradoria Geral do Município nas negociações e procedimentos administrativos, uma vez que todo o processo de desapropriação referente à área do Parque do Povo ocorreu de forma extrajudicial, mediante acordos diretos com os proprietários.

A prática encontra respaldo no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente no artigo 10 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, que prevê expressamente a possibilidade de a Administração Pública promover a desapropriação de forma amigável, por meio de acordo com o expropriado, após a devida declaração de utilidade pública do bem. Nesses casos, presume-se consenso quanto ao valor da indenização e às demais condições do ato, evitando-se, portanto, o ajuizamento de ações judiciais, o que confere celeridade, economicidade e eficiência ao procedimento — princípios essenciais da Administração Pública.

No que tange aos comprovantes de pagamento aos expropriados, estes podem ser obtidos junto à Secretaria de Finanças do Município, responsável pelos desembolsos. Embora tais documentos não tenham sido analisados diretamente neste estudo, sua disponibilidade foi confirmada pela gestão municipal, sendo este um dado relevante para fins de transparência e rastreabilidade do processo indenizatório.

Entende-se que a ampliação do Parque do Povo, decorrente das desapropriações de imóveis circundantes, representa um avanço significativo em termos de projeção econômica e valorização do espaço urbano. Ressalte-se, contudo, como aspecto negativo, a não disponibilização dos laudos técnicos de avaliação dos imóveis, documentos essenciais para a aferição da adequação dos valores indenizatórios. Soma-se a isso certa morosidade na prestação de informações por parte de alguns setores da administração, o que pode comprometer, ainda que parcialmente, a confiança da população na condução do processo.

Em síntese, o material disponibilizado pelo ente público não se mostrou suficiente para uma análise exaustiva do processo expropriatório, especialmente no que se refere aos impactos sociais e urbanísticos decorrentes da desapropriação. Contudo, o estudo apresenta como aspecto positivo a análise jurídico-normativa do caso concreto, a partir da qual foi possível compreender a aplicação prática dos princípios constitucionais e legais que regem o instituto da desapropriação.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atingidos os objetivos propostos, conclui-se pela conformidade parcial do processo de desapropriação do Parque do Povo, uma vez que os elementos disponíveis indicam adequação prática às normas legais e constitucionais, embora subsistam lacunas documentais e limitações quanto à avaliação dos impactos sociais e urbanísticos decorrentes da medida.

Em primeiro lugar, observa-se que o ente público respeitou a fase declaratória, uma vez que o Poder Executivo, na figura do Prefeito Municipal, expediu o Decreto nº 4.799, de 27 de novembro de 2023, com fundamento no interesse social e na utilidade pública. Referido decreto especificou os objetivos, diretrizes, bens desapropriados e demais providências cabíveis, atendendo ao disposto no artigo 6º do Decreto-Lei nº 3.365/41.

No que diz respeito à fase executória, que consiste na efetiva transferência do bem do particular para o Poder Público, constatou-se que todo o processo de desapropriação em questão ocorreu de forma extrajudicial, não sendo possível identificar potenciais reclamações administrativas. Nessa etapa, o Poder Público celebrou acordos diretamente com os particulares, não havendo necessidade de ajuizamento de ação judicial para definição dos valores indenizatórios.

Tendo em vista o caráter de urgência destacado no art. 36 do Decreto nº 4.799/2023, justifica-se a imissão provisória na posse de alguns imóveis, uma vez que o ente municipal depositou o valor ofertado e acordado para os imóveis pendentes de regularização da titularidade (casos de inventários ainda não concluídos, por exemplo).

Outrossim, a fase expropriatória conclui-se com a atualização das matrículas dos imóveis, refletindo a nova titularidade em nome do Município, registrada no Cartório de Registro de Imóveis local (Ivandro Cunha Lima), conforme declarado pela SECOB/CG.

Em síntese, fazem-se necessárias pesquisas como esta, a fim de conferir maior publicidade ao processo de desapropriação, processo que enfrenta um desafio natural: o equilíbrio entre a supremacia do interesse público e o direito de propriedade, ambos imprescindíveis para o desenvolvimento da sociedade.

A ampliação do Parque do Povo traz inegáveis benefícios. A requalificação urbana representa um potencial de melhoria na infraestrutura e valorização do espaço público. A discussão em torno do caso em análise abre margem para a valorização urbana de outros pontos estratégicos do município, a exemplo do Cassino Eldorado, anteriormente mencionado, bem como para futuros estudos que abordem os impactos sociais e econômicos sobre os moradores das áreas afetadas. Tais perspectivas contribuem para o aperfeiçoamento

das políticas públicas de requalificação urbana e para o fortalecimento do diálogo entre o planejamento administrativo e o direito à cidade.

Destaca-se, ainda, a necessidade de maior transparência e acessibilidade dos dados à população em geral. Conclui-se, portanto, que os resultados obtidos com a pesquisa puderam satisfazer os objetivos inicialmente propostos, ao passo que contribuíram para elucidar a problemática em questão. Ademais, o estudo estabelece parâmetros para investigações futuras, ainda mais específicas, contribuindo para o aprofundamento do debate acadêmico e prático acerca do instituto da desapropriação.

Por fim, registram-se agradecimentos ao CNPq – Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – Brasil (PIBIC-Af/CNPQ-UEPB) pelo apoio a esta pesquisa, bem como à pesquisa científica em todo o Brasil, cujo incentivo possibilita a realização de estudos de relevância acadêmica e social como o aqui apresentado.

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Adriano; SOUZA, Emanuel. **Retalhos históricos de Campina Grande**. Blog CGRetalhos, 12 mar. 2012. Disponível em: <http://cgretalhos.blogspot.com/2012/03/campina-grande-antiga.html>. Acesso em: 23 jun. 2025.

BRASIL. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941. República Federativa do Brasil. Brasília: Senado Federal, 2025.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 468.150. Relatora: Ministra Denise Arruda - Primeira Turma. Julgamento em: 6 de dezembro de 2005. **Diário de Justiça Eletrônico**. Brasília, 2006. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200201067941&dt\\_publicacao=06/02/2006](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200201067941&dt_publicacao=06/02/2006). Acesso em 23 jun. 2025.

CAMPINA GRANDE. Prefeitura Municipal. **Plano de Desenvolvimento Local Integrado - PDLI**. Campina Grande: COMDECA, 1973.

CAMPINA GRANDE. Decreto n.º 4.799, de 30 de novembro de 2023. Dispõe sobre a declaração de interesse social e utilidade pública para efeito de desapropriação dos imóveis que menciona, e dá outras providências. **Semanário Oficial do Município de Campina Grande: Separata**, Campina Grande, PB, ed. esp., 5 dez. 2023.

CARVALHO, Maria Jackeline Feitosa. **Discursos e imagens da cidade: o processo de requalificação urbana de Campina Grande-PB (1970-2000)**. Tese (Doutorado) CCHLA, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2011.

CASTRO, Janio R. B. de. **Da casa à praça pública: a espetacularização das festas juninas no espaço urbano**. EDUFBA, Salvador, 2012.

DINIZ, Kaio Santos. **Revitalização urbana: uma análise sobre mudanças realizadas nos espaços públicos da área central de Campina Grande - PB (2000–2016)**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba, Centro de Ciências Exatas e da Natureza, João Pessoa, 2018.

G1 PARAÍBA. **São João 2023 de Campina Grande recebeu 2,5 milhões de pessoas; veja números do Parque do Povo**. Disponível em: <https://g1.globo.com/pb/paraiba/sao-joao/2023/noticia/2023/07/05/sao-joao-2023-de-campina-grande-recebeu-25-milhoes-de-pessoas-veja-numeros-do-parque-do-povo.ghtml>. Acesso em: 12 jun. 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil esquematizado**: volume 2. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.  
LENZA, Pedro. **Direito constitucional**. 26. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

LIMA, Bruna Almeida de. **Parque para que povo?:** um estudo sobre o direito à cidade nos usos e apropriações do Parque do Povo em Campina Grande-PB. Monografia (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Tecnologia e Recursos Naturais, Campina Grande, 2023.

LÔBO, Paulo. **Direito civil**: 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

OLIVEIRA, Thomas Bruno Pereira de. **Imprensando o feio e dando passagem ao belo**: a segunda grande transformação urbana de Campina Grande-PB (1970-1980). Dissertação (Mestrado) - Centro de Humanidades, Universidade Federal de Campina Grande, Campina Grande, 2014.

PADILHA, Rodrigo. **Direito constitucional**. 4. ed. São Paulo: Método, 2014.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE. **Público vai viver O Maior São João do Mundo 2024, em novo Parque do Povo**. Campina Grande, 2024. Disponível em: <https://campinagrande.pb.gov.br/publico-vai-viver-o-maior-sao-joao-do-mundo-2024-em-novo-parque-do-povo/>. Acesso em: 23 jun. 2025.