



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 904.594 - ES (2006/0257009-4)

RELATOR : MINISTRO CASTRO MEIRA
RECORRENTE : MIRIA RIPOLI DA VICTÓRIA
ADVOGADO : SLIN RIOS RIBEIRO E OUTRO(S)
RECORRENTE : ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADOR : ARLETTE ULIANA E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. JUROS COMPENSATÓRIOS. AUSÊNCIA DE IMISSÃO ANTECIPADA NA POSSE. JUSTA INDENIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. CUMULAÇÃO DOS JUROS MORATÓRIOS COM OS COMPENSATÓRIOS. PREJUDICIALIDADE.

1. Não ocorrendo a concreta imissão na posse por parte do Estado, o bem permaneceu nas mãos da desapropriada, não sendo devidos os juros compensatórios. Precedentes.

2. Sob o enfoque apresentado pela expropriada em seu recurso especial em relação ao tema da justa indenização, para majorar o valor de R\$ 14,20 (quatorze reais e vinte centavos) para 23,37 (vinte e três reais e trinta e sete centavos) por metro quadrado, ter-se-ia de reapreciar todo laudo pericial e os elementos colhidos para se saber se o primeiro valor (maior) alcançado é o justo, **mesmo sem qualquer melhoramento no imóvel expropriado**, em comparação com outros imóveis da mesma região. Haveria necessidade, ainda, de apurar quais seriam os melhoramentos verificados nos imóveis da mesma localidade considerados para obter a importância de R\$ 23,37 por metro quadrado. Com isso, aplica-se a vedação contida na Súmula 7/STJ.

3. Mantida a não incidência dos juros compensatórios, ficam prejudicadas as questões (i) da cumulatividade daqueles com os juros moratórios e (ii) da inclusão do referido encargo na base para o cálculo dos honorários.

4. A irresignação do Estado do Espírito Santo quanto à justa indenização vincula-se ao fato de que a avaliação teria decorrido da indevida comparação efetuada pelo perito em relação a imóveis localizados dentro do perímetro urbano, com permissão de uso e ocupação do solo. Consta do acórdão recorrido, entretanto, de forma clara e fundamentada, que o perito levou em consideração "as condições atuais do imóvel expropriado", dentre elas a ausência de diversos melhoramentos (água, esgoto, luz domiciliar, pavimentação, etc.) e o fato de 50% da área ser "alagadiça", não havendo detalhamento a respeito da razão de inexistência dos referidos melhoramentos – se decorreu, exatamente, de eventual obrigatoriedade de preservação ambiental. Com efeito, o acolhimento do recurso especial do Estado do Espírito Santo demandaria, nesse ponto, o indispensável reexame aprofundado das provas produzidas nos autos a respeito dos imóveis paradigmas e expropriado, o que é vedado em recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

5. Dissídio jurisprudencial obstado pela Súmula 7/STJ e pelo fato de que as ementas reproduzidas pelo Estado do Espírito Santo não são suficientes para demonstrar a necessária semelhança fático-processual com o caso em julgamento.

6. Recurso especial da expropriada conhecido em parte e não provido e recurso do Estado do Espírito Santo não conhecido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer em parte do recurso de Miria Ripoli da Victória e, nessa parte, negar-lhe provimento; não conhecer do recurso do Estado do Espírito Santo, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Herman Benjamin (Presidente), Mauro Campbell Marques e Eliana Calmon votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 20 de junho de 2013(Data do Julgamento).

Ministro Castro Meira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 904.594 - ES (2006/0257009-4)

RELATOR : **MINISTRO CASTRO MEIRA**
RECORRENTE : MIRIA RIPOLI DA VICTÓRIA
ADVOGADO : SLIN RIOS RIBEIRO E OUTRO(S)
RECORRENTE : ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADOR : ARLETTE ULIANA E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO CASTRO MEIRA: Os recursos especiais foram interpostos por Miria Ripoli da Victória (fls. 687-703) e pelo Estado do Espírito Santo (fls. 710/726), ambos com base nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra os acórdãos de fls. 597-631 e 673-684 (e-STJ), da Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, assim ementados:

PROCESSUAL CIVIL. REMESSA EX-OFFICIO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. PRELIMINAR DE OFÍCIO DE ILEGITIMIDADE DE PARTE E DE FALTA DE INTERESSE RECURSAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO ACOLHIDA. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA REJEITADA. MÉRITO: VALOR DA JUSTA INDENIZAÇÃO DE ACORDO COM A PERÍCIA TÉCNICA REALIZADA BASEADO NOS VALORES CORRENTES NO MERCADO IMOBILIÁRIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARTIGO 27, § 1º, DO DEC-LEI 3.365/41. JUROS MORATÓRIOS. CONTAGEM A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA. JUROS. TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA. JUROS COMPENSATÓRIOS. DESCABIMENTO. NÃO IMISSÃO PRÉVIA NA POSSE.

1. Carece o Ministério Público de legitimidade e interesse recursal para impugnar a sentença recorrida, já que a demanda que a motivou tem natureza expropriatória, não sendo obrigatória a intervenção ministerial. A destinação que será dada ao imóvel objeto da desapropriação em nada influi no caráter da ação, que continua sendo exclusivamente patrimonial.

2. É de se rejeitar a preliminar de nulidade da sentença, eis que não restou evidenciada a ofensa ao artigo 535, inciso II, do C.P.C.

3. O valor da justa indenização deve ser aquele encontrado pelo *expert*, qual seja: R\$ 209.279,60 (duzentos e nove mil, duzentos e sentença e nove reais e sessenta centavos), eis que os critérios adotados pelo perito oficial para fixação do valor da indenização se basearam nos valores correntes no mercado imobiliário, conforme entendimento da jurisprudência, não havendo motivo para reputá-lo injusto.

4. Os honorários advocatícios, nos termos do artigo 27, § 1º, do Dec.-Lei 3.365/41 devem ser fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença, observado o disposto no § 4º, do art. 30, do CPC. Nesses termos, tenho como razoável a fixação dos honorários da condenação, levando-se em conta fatores como o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço e natureza e importância da causa, trabalho realizado pelo advogado e o tempo despendido para o serviço.

5. Os juros moratórios nos termos da súmula 70, do Superior Tribunal de Justiça, devem ser contados somente a partir do trânsito em julgado da sentença.

6. Descabe a condenação do ente público no pagamento de juros compensatórios,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

uma vez que não houve imissão prévia na posse do imóvel objeto da desapropriação (e-STJ fls. 602-603).

PROCESSUAL CIVIL – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE OMISSÕES E DE CONTRADIÇÕES;

1) CORREÇÃO MONETÁRIA – DESNECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO EXPRESSA – ART. 1º, DA LEI 6.899/81 – INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 561/STJ E 67/STJ – INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO;

2) CUMULAÇÃO DE JUROS MORATÓRIOS E COMPENSATÓRIOS – POSSIBILIDADE – SÚMULAS 12 E 102, DO STJ – INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO;

3) HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – SÚMULA Nº 141/STJ – INOCORRÊNCIA DE OMISSÃO;

4) JUROS MORATÓRIOS – SÚMULA 70/STJ – AUSÊNCIA DE OMISSÃO;

5) HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – SÚMULA Nº 131/STJ – INAPLICAÇÃO À HIPÓTESE – OMISSÃO NÃO CARACTERIZADA;

6) JUROS COMPENSATÓRIOS – AUSÊNCIA DE ASSINATURA DO "TERMO DE IMISSÃO PROVISÓRIA DE POSSE" POR UMA DAS PARTES E DE HOMOLOGAÇÃO PELO JUÍZO DE PISO – ART. 1028, DO CC/1916 – DESCABIMENTO;

7) ALEGAÇÃO DE QUE O QUANTUM INDENIZATÓRIO NÃO REFLETE O JUSTO PREÇO E NÃO RECOMPÕE SEU PATRIMÔNIO – REDISSCUSSÃO DE QUESTÃO JÁ DECIDIDA – VEDAÇÃO NO ÂMBITO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS;

8) EMBARGOS CONHECIDOS, MAS IMPROVIDOS.

1) Por força legal, a correção monetária incide sobre qualquer débito resultante de decisão judicial, inclusive sobre custas e honorários advocatícios, sendo desnecessária a expressa menção de sua incidência na respectiva decisão (inteligência do art. 1º, da Lei nº 6.899/81). Tratando-se a hipótese dos autos de desapropriação pelo poder público, aplica-se à hipótese as súmulas 561/STF e 65/STJ;

2) É possível a cumulação de juros moratórios e compensatórios. Entretanto, tal não é a hipótese dos autos, pois indevidos os juros compensatórios;

3) Tendo o acórdão embargado expressamente consignado que os honorários advocatícios serão calculados sobre a diferença entre a indenização devida e a oferta, inexistente qualquer omissão a ser suprida, assim como descabe a alegação de inobservância da súmula nº 141, do STJ;

4) Tendo o acórdão recorrido expressamente tratado da questão relativa à incidência da Súmula 70, do STJ, inexistente omissão a ser suprida;

5) Não transitada em julgado a decisão recorrida, é indevida a condenação do Estado no pagamento de juros moratórios, que somente serão devidos se o ente público negar-se a executar voluntariamente a decisão judicial final. É inoportuna a aplicação da Súmula nº 131, do STJ, à hipótese dos autos;

6) Recaindo a transação sobre direitos contestados em juízo, esta far-se-á por termo nos autos, assinado pelos transigentes e homologado pelo juiz (art. 2028, do CC de 1916). Não havendo a imissão prévia na posse do imóvel expropriado, descabe a condenação do ente público no pagamento de juros compensatórios;

7) Os embargos declaratórios têm escopo bem definido, segundo a lei processual, destinando-se a sanar omissão, contradição ou obscuridade de que padeça o ato decisório recorrido. Não se presta, portanto, à mera reabertura da discussão acerca de questão já decididas;

8) Recurso conhecido, mas improvido (e-STJ fls. 675-676).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A primeira recorrente, **Miria Ripoli da Victória**, alega serem devidos os juros compensatórios, tendo em vista que (i) "o governo estadual declarou área de terra como sendo de utilidade pública para o fim de implantação do PARQUE ESTADUAL DE SETIBA" (e-STJ fl. 690), e, (ii) "em petição protocolizada em 15 de maio de 1996, a expropriada e o Estado expropriante, compuseram a imissão de posse, o que foi deferido pelo eminente magistrado" (e-STJ fl. 691). Conclui, nessa parte, ser "uma violência à lei federal e às Súmulas do Superior Tribunal de Justiça [...] dizer que não foi passado ao Estado a imissão na posse do imóvel, se tal imissão se deu de forma amigável e deferida pelo juiz, faltando, tão somente a assinatura do termo pelo Estado, que não foi aos autos faze-lo" (e-STJ fl. 692). Acrescenta que a "conduta de má-fé do Estado expropriante **não pode e não deve ser convertida em pena ao expropriado**, que além de não receber o preço justo, não pode adentrar em seu imóvel onde existe o Parque Estadual Paulo César Vinha" (e-STJ fl. 692). Aponta divergência com as Súmulas 69 e 113/STJ e 618/STF e com o acórdão proferido no EREsp 453.823/MA, 1ª Seção, da minha relatoria para lavrar o acórdão, DJ de 17.5.2004, além de violação dos arts. 15-A e 27 do Decreto-Lei 3.365/1941 e 5º, XXIV, da Constituição Federal.

No tocante à justa indenização, sustenta afronta aos arts. 27 do Decreto-Lei nº 3.365/1941 e 5º, XXIV, da Constituição Federal. Sobre o ponto, afirma que "o acórdão também merece reforma já que entende que o valor encontrado pela Sra. Perita de R\$ 23,37 (vinte e três reais e trinta e sete centavos), sofre descontos efetuados pela mesa perita a título de falta de melhoramentos para chegar ao valor de R\$ 14,20 (quatorze reais e vinte centavos). Argumenta, para tanto, assim:

18. Ora, se o valor primeiro encontrado é o justo, não há que se falar em desconto por falta de melhoramentos, vez que para se chegar ao primeiro valor a perita se valeu de ocorrência de comercialização e oferta de imóveis na região e aos fatores que influenciam na avaliação como pesquisa local e corretores, conforme laudo de fls. 126.

19. Nesta linha Excelência, se a perita tomou como base para encontrar o preço justo à pesquisa local e corretores chegando-se ao valor R\$ 23,37 (vinte e três reais e trinta e sete centavos) na média é evidente que os melhoramentos, se existentes ao tempo da pesquisa só aumentariam o valor dado pelos corretores e pelo mercado, jamais para diminuí-los.

[...]

21. Ora o raciocínio é lógico, a pesquisa realizada no local foi feita sem os melhoramentos, com os preços de mercado a época sem melhoramentos, assim, tal tabela de desconto da perita não é aplicável ao preço encontrado por pesquisa local e junto a corretores, onde evidentemente, estiveram no local e conhecem que lá não há tais melhoramentos à época (e-STJ fls. 695-696).

Insiste a primeira recorrente, ainda, na cumulatividade dos juros moratórios com os juros compensatórios, trazendo à colação as Súmulas 12 e 102/STJ.

Por último, quanto ao honorários advocatícios, segundo a recorrente, caso sejam devidos os juros compensatórios, deverão abranger a base de cálculo da referida verba sucumbencial, nos termos das Súmulas 131 e 141/STJ.

O segundo recorrente, **Estado do Espírito Santo**, narra haver declarado "utilidade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pública, para fins de desapropriação, uma área de terra medindo 1.462 ha., situada no município de Guarapari destinada à implantação do Parque Estadual de Setiba, estando inserida dentro dessa área, uma área medindo, aproximadamente, 14.850m², de propriedade da expropriada, objeto da presente ação" (e-STJ fl. 711).

Sustenta que o acórdão recorrido "modificou o quantum indenizatório fixado pelo juízo de primeiro grau, data vênua, em flagrante violação às normas federais, quais seja, o art 27 do Dec. 3.365/41 – Lei Geral das Desapropriações e do art. 42 da Lei de Parcelamento de Solo Urbano" (Lei nº 6.766/1979) (e-STJ fl. 714). Salienta, nessa parte, o seguinte:

Ora, o método utilizado pelo perito do juízo é inadequado para se apurar a justa indenização, vez que o imóvel expropriado e os circunvizinhos tem destinação já definida na legislação federal, estadual e municipal, dada suas características predominantes, portanto, com suas restrições de uso já previstas.

O artigo 27 do Dec. lei 3.365/41 estabelece que devem ser considerados no valor indenizatório, ***"o preço de aquisição e interesse que deles aufere o proprietário, à situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos e à valorização ou depreciação..."***

Como visto o critério utilizado pelo perito do juízo e acolhido pelo Tribunal **afronta o artigo 27 da lei geral de desapropriação** que delineia o critério a ser seguido pelo órgão julgador.

Portanto, o valor apurado não foi justo e correto, uma vez que adotou como paradigma imóveis bem afastados, localizados dentro do perímetro urbano, todos com permissão de uso e ocupação do solo, ou seja, locais totalmente urbanizados e valorizados como o balneário de Setiba e Ponta da Fruta.

A área expropriada encontra-se em situação totalmente diversa do ponto de vista urbanístico, onde o preço da terra diverge de uma área urbanizada, sendo localizada *"em área de preservação permanente a vegetação natural situada nas restingas, como fixadoras de dunas e estabilizadoras de mangues"*, portanto, não é permitido o parcelamento do solo devido suas características, nos termos da Lei 6.766/79.

Assim, dados que foram computados pelo Perito do Juiz para apuração da indenização não são válidos, pois o preço unitário do imóvel foi estimado admitindo-se a hipótese do mesmo ser loteado para fins residenciais e comerciais, não levando em consideração a destinação da área, sendo relevante como área de preservação, indispensável ao equilíbrio ecológico e não como forma de especulação imobiliária.

Havendo restrição ao exercício do direito de uso e gozo da área expropriada em sua plenitude, o valor da indenização fixado pela Egrégia Câmara está dissociado do valor econômico da "terra nua". Dessa forma, observa-se pelo laudo apresentado e adotado pelo Julgador que este critério não pode ser considerado para a apuração do justo preço, uma vez que utilizou como parâmetro lotes dotados com situação privilegiada em relação à área expropriada.

Para a fixação da indenização deve-se levar em consideração as restrições naturais do imóvel. Assim, a impossibilidade de aproveitamento econômico da cobertura vegetal e as restrições de uso não podem ser atribuídas apenas à legislação que limitou o uso da propriedade, que seja federal ou estadual, mas sim às relevantes restrições naturais do imóvel (e-STJ fls. 716-717).

Para comprovar o dissídio jurisprudencial, afirma o recorrente trazer precedentes desta Corte, "que tem entendido indevida a indenização pela cobertura vegetal considerada de preservação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

permanente se, anteriormente à desapropriação do imóvel, configurada estava, por força de lei, a impossibilidade de sua exploração econômica. Destarte, não restando caracterizado prejuízo a ensejar indenização" (e-STJ fl. 719). Sobre o tema, então, citou: REsp 78.477/SP, Primeira Turma, Rel. Ministro Cesar Asfor Rocha, DJ de 6.5.1996; REsp 307.535/SP, Primeira Turma, DJ de 13.5.2002; REsp 123.835/SP, Primeira Turma, DJ de 1º.8.2000; REsp 407.212/SP, Segunda Turma, DJ de 6.12.2004 (e-STJ fls. 719-721).

Pede, ao final, a reforma do acórdão "em relação ao valor da indenização, fixando-a de acordo com o laudo do assistente técnico do recorrente, devendo ser mantida a decisão que fixou os honorários advocatícios em 4% sobre a diferença da indenização" (e-STJ 716).

Foram apresentadas contrarrazões relativamente aos dois recursos especiais (e-STJ fls. 737-743 e 751-768), os quais foram admitidos na origem (e-STJ fls. 794-795 e 796-797).

Opina a Dra. Gilda Pereira de Carvalho, ilustrada Subprocuradora-Geral da República, "pelo conhecimento parcial e improvimento do recurso da expropriada e pelo conhecimento parcial e provimento do recurso do Estado do Espírito Santo para que seja restabelecido o *quantum* indenizatório fixado na sentença" (e-STJ fl. 811), estando o respectivo parecer assim ementado:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. UTILIDADE PÚBLICA. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. JUSTA INDENIZAÇÃO. AVALIAÇÃO TÉCNICA. JUROS COMPENSATÓRIOS.

1. A Lei nº 4.771/65, que instituiu o Código Florestal, em seu artigo 2º, alínea "f", estabelece que as áreas de vegetação natural situadas nas restingas como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues constituem áreas de preservação permanente.

2. Os imóveis onde houve desmatamento e urbanização não servem de paradigma para a fixação do preço do imóvel expropriando em razão de que este está localizado em área de preservação permanente e, dessa forma, não pode sofrer tais modificações.

3. O artigo 15-A do Decreto-Lei nº 3.365/41 estabelece que os juros compensatórios são devidos, em ação de desapropriação, no caso de imissão prévia na posse, na razão de 6% ao ano, a contar da imissão. Ausente a imissão prévia na posse, não cabe o pagamento de juros compensatórios.

4. Não cabem juros compensatórios quando a área expropriada nunca foi explorada por seu proprietário ou quando não houve comprovação de sua viabilidade econômica, apontando-se qual o lucro que efetivamente deixaria de ter o proprietário com a desapropriação.

5. Pelo conhecimento parcial e improvimento do recurso da expropriada. Pelo conhecimento parcial e provimento do recurso especial do Estado do Espírito Santo (e-STJ fl. 804).

O Ministério Público Federal reiterou o seu parecer (e-STJ FLS. 821-823).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 904.594 - ES (2006/0257009-4)

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. JUROS COMPENSATÓRIOS. AUSÊNCIA DE IMISSÃO ANTECIPADA NA POSSE. JUSTA INDENIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. CUMULAÇÃO DOS JUROS MORATÓRIOS COM OS COMPENSATÓRIOS. PREJUDICIALIDADE.

1. Não ocorrendo a concreta imissão na posse por parte do Estado, o bem permaneceu nas mãos da desapropriada, não sendo devidos os juros compensatórios. Precedentes.

2. Sob o enfoque apresentado pela expropriada em seu recurso especial em relação ao tema da justa indenização, para majorar o valor de R\$ 14,20 (quatorze reais e vinte centavos) para 23,37 (vinte e três reais e trinta e sete centavos) por metro quadrado, ter-se-ia de reapreciar todo laudo pericial e os elementos colhidos para se saber se o primeiro valor (maior) alcançado é o justo, **mesmo sem qualquer melhoramento no imóvel expropriado**, em comparação com outros imóveis da mesma região. Haveria necessidade, ainda, de apurar quais seriam os melhoramentos verificados nos imóveis da mesma localidade considerados para obter a importância de R\$ 23,37 por metro quadrado. Com isso, aplica-se a vedação contida na Súmula 7/STJ.

3. Mantida a não incidência dos juros compensatórios, ficam prejudicadas as questões (i) da cumulatividade daqueles com os juros moratórios e (ii) da inclusão do referido encargo na base para o cálculo dos honorários.

4. A irrisignação do Estado do Espírito Santo quanto à justa indenização vincula-se ao fato de que a avaliação teria decorrido da indevida comparação efetuada pelo perito em relação a imóveis localizados dentro do perímetro urbano, com permissão de uso e ocupação do solo. Consta do acórdão recorrido, entretanto, de forma clara e fundamentada, que o perito levou em consideração "as condições atuais do imóvel expropriado", dentre elas a ausência de diversos melhoramentos (água, esgoto, luz domiciliar, pavimentação, etc.) e o fato de 50% da área ser "alagadiça", não havendo detalhamento a respeito da razão de inexistência dos referidos melhoramentos – se decorreu, exatamente, de eventual obrigatoriedade de preservação ambiental. Com efeito, o acolhimento do recurso especial do Estado do Espírito Santo demandaria, nesse ponto, o indispensável reexame aprofundado das provas produzidas nos autos a respeito dos imóveis paradigmas e expropriado, o que é vedado em recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

5. Dissídio jurisprudencial obstado pela Súmula 7/STJ e pelo fato de que as ementas reproduzidas pelo Estado do Espírito Santo não são suficientes para demonstrar a necessária semelhança fático-processual com o caso em julgamento.

6. Recurso especial da expropriada conhecido em parte e não provido e recurso do Estado do Espírito Santo não conhecido.

VOTO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O EXMO. SR. MINISTRO CASTRO MEIRA (Relator): O Estado do Espírito Santo propôs contra o Espólio de Vera Ripoli da Vitória (representado por Miria Ripoli da Vitória, ora recorrente) ação de desapropriação, a qual foi julgada procedente, constando da sentença o seguinte:

Apesar de, para o local, existir projeto do "Loteamento Praia do Sol", esclareceu a perícia que a área desapropriada trata-se de área não urbanizada, sem quaisquer benfeitorias, de topografia plana e dista aproximadamente 25 Km desta cidade e da cidade de Vila Velha-ES.

Esclareceu a perícia que a área mede 14.738 m² e que o valor médio local por metro quadrado é de R\$ 14,20.

Inobstante a primorosa confecção do laudo pericial, cabe-me fixar o preço da indenização consoante apreciação das circunstâncias ditadas pelos artigos 26 e 27 do D.L. nº 3.365/41.

Dada a notória proximidade do terreno com a orla marítima e com centros urbanos, concluo que sua destinação mais apropriada seria para implantação de loteamento urbano e/ou exploração de atividades turísticas em área urbanizada.

De acordo com o artigo 4º, § 1º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 5.766/79), ao executar projeto de loteamento, o loteador deve obrigatoriamente destinar 35% de todo o espaço do terreno para bens de uso público o que restaria para efetivo parcelamento e comercialização uma área útil de 9.579,70 m².

Tomando por base o preço médio de R\$ 14,20 o metro quadrado, conforme estimado pela perícia, o valor venal de terreno útil para comercialização seria de R\$ 136.031,74.

Diligenciando junto a várias incorporadores, construtores e corretores de imóveis, apurei que, para executar um projeto de loteamento sobre terrenos em iguais características geofísicas e de localização da área expropriada, afora a área que obrigatoriamente deve ser destinada a bens de uso público, o loteador despende 60% do valor venal do terreno útil remanescente com os seguintes itens: projeto geotopográfico, aprovação e registro do projeto em vários órgãos da administração pública, desmate, remoção de entulhos, transporte, aterros, escavações, aquisição de materiais e equipamentos para implementação urbano-comunitário (ruas, praças e áreas livres), abastecimento e armazenamento de água potável, serviço de esgoto, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, coleta e drenagem de águas pluviais, mão-de-obra, "marketing", comissão de vendas e outros. Tudo com o fim de liquidar o investimento financeiro.

[...]

Por tais motivos, com base nos artigos 24/27 do D.L. nº 3.365/41, fixo o preço da indenização em R\$ 54.412,69 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e doze reais e sessenta e nove) corrigido legalmente, com juros e correção monetária, e, consequentemente, CONDENO o expropriante ao pagamento deste valor, após dele deduzindo o "quantum" já depositado, em favor da desapropriada MIRIA RIPOLI DA VICTÓRIA.

Condeno ainda o expropriante ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro em 15% (quinze por cento) do valor de condenação (e-STJ fls. 383-384).

O Tribunal de origem, por sua vez, reformou a sentença para adotar o valor encontrado pelo perito, de R\$ 209.279,60 (duzentos e nove mil, duzentos e setenta e nove reais e sessenta centavos), fixando a verba honorária em 4% sobre a diferença da condenação.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Encerrado o breve relato acima, passo a enfrentar os recursos especiais.

I. Recurso especial de Miria Ripoli da Victória

I.a. Juros compensatórios/imissão na posse

Os juros compensatórios foram afastados corretamente no acórdão recorrido por efetiva ausência de antecipada imissão na posse por parte do Estado, cabendo reproduzir os seguintes fundamentos adotados pelo Tribunal de origem no julgamento dos declaratórios:

Afere-se das fls. 23/24 que a embargante e o embargado, através de seus representantes legais, pactuaram amigavelmente e requereram ao juízo de piso que fosse concedida a imissão provisória na posse do terreno em litígio em favor do Estado do Espírito Santo, tendo o juízo de piso deferido tal pleito no rosto da respectiva petição (fls. 23).

Ocorre que o embargado não assinou o "Termo de Imissão Provisória de Posse", às fls. 51. Ou seja, o referido termo não foi assinado por ambas as partes nem homologado pelo juízo de piso, não podendo produzir os efeitos legais pretendidos pela embargante, *ex vi* do disposto no art. 1.028, do CC/1916, que prescreve, *verbis*:

"Art. 1.028 – Se a transação recair sobre direitos contestados em juízo, far-se-á:

I – por termo nos autos, assinado pelos transigentes e homologado pelo juiz;

II – *omissis*."

Diante desses fatos, improcede a irrisignação da embargada, não devendo incidir, na hipótese, os juros compensatórios (e-STJ fl. 682).

Com efeito, se a intenção do autor e da ré não se consumou, incorrendo a concreta imissão na posse por parte do Estado, o bem permaneceu nas mãos da desapropriada e os juros compensatórios não são realmente devidos, tendo em vista que se destinam a restituir "o que o expropriado deixou de ganhar com a perda antecipada" e "a expectativa de renda, considerando a possibilidade do imóvel 'ser aproveitado a qualquer momento de forma racional e adequada'" (REsp 1.116.364/PI, Primeira Seção, da minha relatoria, DJe de 10.9.2010). Incidem, *v.g.*, os seguintes julgados mais recentes:

PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. JUROS COMPENSATÓRIOS. MP Nº 1.577/97 E REEDIÇÕES. PRINCÍPIO DO *TEMPUS REGIT ACTUM*.

[...]

4. Para aferir a incidência dos juros compensatórios em imóvel improdutivo, deve ser observado o princípio do *tempus regit actum*, assim como acontece na fixação do percentual desses juros, de modo que:

a) Os juros compensatórios são devidos sobre o imóvel improdutivo desde a imissão na posse até a entrada em vigor das MPs 1.901-30, 2.027-38 e reedições – que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

suspendem a incidência dos referidos juros –, os quais voltam a incidir a partir da publicação da MC na ADI 2.332/DF (DJU de 13.9.2001), até a data da expedição do precatório original, segundo a dicção do § 12 do art. 100 da CF, com a redação dada pela EC 62/2009, salvo se houver mudança de entendimento do Pretório Excelso quando do julgamento de mérito da referida ação de controle abstrato.

b) A taxa dos juros compensatórios em desapropriação é de 12% ao ano, salvo no período compreendido 11.6.1997 e 13.9.2001, quando a referida taxa é de 6% ao ano.

5. Recurso especial não provido (REsp 1.351.812/MA, Segunda Turma, da minha relatoria, DJe de 21.5.2013);

ADMINISTRATIVO – INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE PRIVADA – DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA CRIAÇÃO DE RESERVA EXTRATIVISTA – POSSIBILIDADE DE DESAPROPRIAÇÃO DO VALOR DA COBERTURA FLORESTAL EM SEPARADO DA TERRA NUA – JUROS COMPENSATÓRIOS DEVIDOS EM FACE DA SIMPLES PERDA DA POSSE.

[...]

3. A incidência dos juros compensatórios dá-se com a simples perda antecipada da posse, mesmo quando improdutivo o imóvel. Isso tem uma razão de ser, uma vez que garante ao menos minimamente a prévia indenização determinada pela Constituição Federal.

Agravo regimental improvido (AgRg no REsp 872.879/AC, Segunda Turma, Rel. Ministro Humberto Martins, DJe de 28.5.2012);

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO EVIDENCIADA. DESAPROPRIAÇÃO PARA REFORMA AGRÁRIA. IMÓVEL IMPRODUTIVO. PERÍODO DE INCIDÊNCIA DOS JUROS COMPENSATÓRIOS. ADEQUAÇÃO AO DECIDIDO PELA PRIMEIRA SEÇÃO NO JULGAMENTO DO RESP 1.116.364/PI, SOB O RITO DO ART. 543-C.

[...]

4. Os juros compensatórios são devidos sobre o imóvel improdutivo desde a imissão na posse até a entrada em vigor das MP's 1.901-30, 2.027-38 e reedições, as quais suspendem a incidência dos referidos juros. A partir da publicação da MC na ADI 2.332/DF (DJU de 13.09.2001) tais juros voltam a incidir sobre a propriedade improdutiva, até a data da expedição do precatório original, segundo a dicção do § 12 do art. 100 da CF, com a redação dada pela EC 62/2009, salvo se houver mudança de entendimento do Pretório Excelso quando do julgamento de mérito da referida ação de controle abstrato.

5. Embargos de declaração acolhidos, com atribuição de efeito infringente (EDcl no AgRg no REsp 1.259.321/BA, Primeira Turma, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, DJe de 15.4.2013).

ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. JUROS COMPENSATÓRIOS. TERMO INICIAL. IMISSÃO NA POSSE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. "Na desapropriação direta, os juros compensatórios são devidos desde a antecipada imissão na posse e, na desapropriação indireta, a partir da efetiva ocupação do imóvel" (Súmula 69/STJ).

2. No caso, a imissão na posse ocorreu em 3/11/05 e não há comprovação no sentido de que a anterior criação do Parque Estadual do Rio Ivinhema tenha impedido a exploração econômica do imóvel.

3. Agravo regimental não provido (AgRg no REsp 1.168.613/MS, Primeira Turma, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, DJe de 26.11.2012);



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DESAPROPRIAÇÃO. JUROS COMPENSATÓRIOS. IMISSÃO NA POSSE. DESCABIMENTO NA HIPÓTESE. INDENIZAÇÃO. VALOR. DISCUSSÃO. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ.

I - No âmbito das desapropriações diretas os juros compensatórios são devidos a partir da imissão na posse. Súmulas 69 e 113 deste Superior Tribunal de Justiça.

II - O Tribunal *a quo* afastou a condenação de tais juros sob a conclusão de que não houve a imissão provisória do Estado na posse do respectivo imóvel.

III - Inviável a pretensão de rediscussão do valor da indenização, porquanto fixado pela instância ordinária em análise do farto conjunto de provas dos autos, o qual não pode ser revisto na via do recurso especial, em observância aos ditames da Súmula 7/STJ.

IV - Agravo improvido (AgRg no AREsp 100.554/RJ, Primeira Turma, Rel. Ministro Francisco Falcão, DJe de 11.6.2012).

Violação dos arts. 15-A e 27 do Decreto-lei nº 3.365/1941, portanto, não está caracterizada, fugindo da esfera de decisão no recurso especial a apontada contrariedade ao art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal.

I.b. Justa indenização

Nesse ponto, o enfoque dado pela recorrente implica simples reexame de provas, incidindo a vedação contida na Súmula 7/STJ. Para chegar a tal conclusão, basta conferir os seguintes argumentos contido no especial:

18. Ora, se o valor primeiro encontrado é o justo, não há que se falar em desconto por falta de melhoramentos, vez que para se chegar ao primeiro valor a perita se valeu de ocorrência de comercialização e oferta de imóveis na região e aos fatores que influenciam na avaliação como pesquisa local e corretores, conforme laudo de fls. 126.

19. Nesta linha Excelência, se a perita tomou como base para encontrar o preço justo à pesquisa local e corretores chegando-se ao valor R\$ 23,37 (vinte e três reais e trinta e sete centavos) na média é evidente que os melhoramentos, se existentes ao tempo da pesquisa só aumentariam o valor dado pelos corretores e pelo mercado, jamais para diminuí-los.

[...]

21. Ora o raciocínio é lógico, a pesquisa realizada no local foi feita sem os melhoramentos, com os preços de mercado a época sem melhoramentos, assim, tal tabela de desconto da perita não é aplicável ao preço encontrado por pesquisa local e junto a corretores, onde evidentemente, estiveram no local e conhecem que lá não há tais melhoramentos à época (e-STJ fls. 695-696).

Sem dúvida, para majorar o valor de R\$ 14,20 (quatorze reais e vinte centavos) para 23,37 (vinte e três reais e trinta e sete centavos) por metro quadrado, na forma como posta acima, ter-se-ia de reapreciar todo laudo pericial e os elementos colhidos para se saber se o primeiro valor (maior) alcançado é o justo, **mesmo sem qualquer melhoramento no imóvel expropriado**, em comparação com outros imóveis da mesma região. Ter-se-ia que verificar quais seriam os melhoramentos verificados nos imóveis da mesma localidade considerados para obter a importância de R\$ 23,37 por metro quadrado.

Para reforçar a incidência da Súmula 7/STJ em desfavor das alegações da recorrente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sobre a indenização fixada, confirmam-se as seguintes passagens do acórdão da apelação:

Em que pese os fundamentos expostos pelo magistrado de piso, não compartilho com a sua conclusão. Pois bem, de acordo com a perícia técnica de fls. 120/139, o valor médio inicialmente encontrado pelo *expert* foi de R\$ 23,37 (vinte e três reais e trinta e sete centavos) o metro quadrado. O valor final, por sua vez, foi de R\$ 14,20 (quatorze reais e vinte centavos) o metro quadrado. **Para chegar a este último valor, o perito judicial levou em consideração diversos melhoramentos que o imóvel expropriado não possui, como: água, esgoto, luz domiciliar, pavimentação, etc. Considerou-se, ainda, que parte do imóvel expropriado – aproximadamente 50% (cinquenta por cento) – situa-se em área alagadiça.**

Ou seja, para chegar ao valor de R\$ 14,20 (quatorze reais e vinte centavos) o metro quadrado, o laudo pericial já fez as considerações necessárias, levando-se em consideração as condições atuais do imóvel expropriado. Dessa forma, não poderia o julgador de piso, no seu entender, fazer novos descontos em relação a tal valor, baseado na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, mormente porque não há nos autos qual a destinação que a recorrida, Miria Ripoli da Victória, daria ao terreno expropriado.

O valor da indenização, no meu sentir, deve ser aquela encontrada pelo perito, qual seja: R\$ 209.279,60 (duzentos e nove mil, duzentos e setenta e nove reais e sessenta centavos), **eis que os critérios adotados pelo perito oficial para a fixação do valor da indenização se basearam nos valores correntes no mercado imobiliário**, conforme entendimento da jurisprudência, não havendo motivo para reputá-lo injusto (e-STJ fls. 627-628 – grifos meus).

I.c. Cumulatividade dos juros moratórios com os juros compensatórios

O presente tema encontra-se prejudicado diante da não incidência dos juros compensatórios, conforme decidido no item **I.a.**, no caso concreto.

I.d. Honorários advocatícios

A respeito dessa questão, sustentou e postulou a recorrente apenas assim:

"36. A decisão quando os reduziu, fixou-os sobre a diferença da indenização. O relator informou ser possível aplicação da súmula desde que devidos juros compensatórios, *verbis*:

Quanto aos "juros compensatórios", como se verá adiante, com mais detalhes, estes não são devidos, haja vista que o Estado não foi emitido provisoriamente na posse, razão pela qual a verba honorária não poderá incidir sobre tal rubrica.

37. Neste sentido, requer acolhimento e provimento do recurso especial, **para em havendo incidência dos juros compensatórios** incida as súmulas 141 e 131, do STJ.

No tocante à verba honorária, o Tribunal de origem decidiu no julgamento da apelação:

Ainda em suas razões recursais, o Estado do Espírito Santo postula a reforma da sentença em relação aos honorários advocatícios, sob o fundamento de que houve violação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ao disposto no artigo 27, § 1º, do Decreto Lei 3.361/45.

Com efeito, dispõe mencionado dispositivo legal:

"Art.

27

—

.....
§ 1º A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar honorários do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença, observado o disposto no § 4º do art. 20 do Código de Processo Civil, não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais). (Redação dada pela MP nº 2.183-56, de 24.08.2001)".

Com razão o ente público, ora recorrente, uma vez que a sentença recorrida condenou o expropriante ao pagamento dos honorários advocatícios em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, sendo que a fixação deveria ser entre meio e cinco por cento do valor da diferença.

Nesses termos, tenho como razoável a fixação dos honorários advocatícios em 4% (quatro por cento) sobre a diferença da condenação, levando-se em conta fatores como o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço e natureza e importância da causa, trabalho realizado pelo advogado e o tempo despendido para o serviço (e-STJ fls. 628-629).

No julgamento dos declaratórios, por sua vez, afirmou a Corte local sobre os honorários assim:

Afirma também a embargante, no que tange aos honorários advocatícios, que a decisão recorrida teria se baseado apenas no recurso de apelação do embargado, omitindo-se em apreciar a possível incidência, à hipótese, das súmulas nº 131 e 141, do STJ.

Pois bem. Prescreve a **súmula 141, do STJ**, que: "**os honorários de advogado em desapropriação direta são calculados sobre a diferença entre a indenização e a oferta, corrigidas monetariamente.**"

Ora, ao ser reformada a sentença, ficou claro no voto condutor que os honorários advocatícios serão calculados sobre a diferença entre a condenação e a oferta, inexistindo qualquer omissão a ser suprida.

Já, quanto à aludida omissão acerca da incidência da súmula 131/STJ, também entendo que inexistente qualquer lacuna a ser suprida.

ora, prescreve a **súmula nº 131/STJ**, que: "**nas ações de desapropriação incluem-se no cálculo da verba advocatícia as parcelas relativas aos juros compensatórios e moratórios, devidamente corrigidas.**"

Quanto aos "juros compensatórios", como se verá adiante, com mais detalhes, estes não são devidos, haja vista que o Estado não foi emitido provisoriamente na posse, razão pela qual a verba honorária não poderá incidir sobre tal rubrica.

Já, quanto aos "juros moratórios", conforme vimos anteriormente, nos termos da súmula 70, do STJ, enquanto não transitada em julgado a decisão judicial, é indevida a condenação do Estado no pagamento de tal rubrica, que somente será devida se o ente público negar-se a cumprir voluntariamente a decisão final. Portanto, é inoportuna a aplicação da Súmula nº 131, do STJ, à hipótese dos autos (e-STJ fls. 680-681).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Diante, portanto, do que foi decidido pelo Tribunal de origem, falta interesse recursal no tocante à aplicação da Súmula 141/STJ, porque já adotada. Ainda, encontra-se prejudicada a pretendida incidência da Súmula 131/STJ, tendo em vista que, não sendo devidos os juros compensatórios e, até o momento, os moratórios, não há como impor que os referidos encargos, de imediato, sejam incluídos na base para o cálculo dos honorários.

II. Recurso especial do Estado do Espírito Santo

II.a. Justa indenização – arts. 27 do Decreto-Lei nº 3.365/1941 e 42 da Lei nº 6.766/1979 e dissídio jurisprudencial.

Para demonstrar a violação dos dispositivos mencionados, o Estado do Espírito Santo argumenta:

Portanto, o valor apurado não foi justo e correto, uma vez que adotou como paradigma imóveis bem afastados, localizados dentro do perímetro urbano, todos com permissão de uso e ocupação do solo, ou seja, locais totalmente urbanizados e valorizados como o balneário de Setiba e Ponta da Fruta.

A área expropriada encontra-se em situação totalmente diversa do ponto de vista urbanístico, onde o preço da terra diverge de uma área urbanizada, sendo localizada *"em área de preservação permanente a vegetação natural situada nas restingas, como fixadoras de dunas e estabilizadoras de mangues"*, portanto, não é permitido o parcelamento do solo devido suas características, nos termos da Lei 6.766/79.

Assim, dados que foram computados pelo Perito do Juiz para apuração da indenização não são válidos, pois o preço unitário do imóvel foi estimado admitindo-se a hipótese do mesmo ser loteado para fins residenciais e comerciais, não levando em consideração a destinação da área, sendo relevante como área de preservação, indispensável ao equilíbrio ecológico e não como forma de especulação imobiliária.

Havendo restrição ao exercício do direito de uso e gozo da área expropriada em sua plenitude, o valor da indenização fixado pela Egrégia Câmara está dissociado do valor econômico da "terra nua". Dessa forma, observa-se pelo laudo apresentado e adotado pelo Julgador que este critério não pode ser considerado para a apuração do justo preço, uma vez que utilizou como parâmetro lotes dotados com situação privilegiada em relação à área expropriada.

Para a fixação da indenização deve-se levar em consideração as restrições naturais do imóvel. Assim, a impossibilidade de aproveitamento econômico da cobertura vegetal e as restrições de uso não podem ser atribuídas apenas à legislação que limitou o uso da propriedade, que seja federal ou estadual, mas sim às relevantes restrições naturais do imóvel (e-STJ fls. 716-717).

Veja-se que a irresignação do recorrente vincula-se ao fato de que a avaliação teria decorrido da indevida comparação efetuada pelo perito em relação a imóveis localizados dentro do perímetro urbano, com permissão de uso e ocupação do solo. É que, diversamente, o imóvel em debate encontrar-se-ia localizado em área de proteção permanente, cuja ocupação mediante loteamento seria vedada por lei e por restrições naturais. Pede que seja restabelecida a avaliação adotada na sentença.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ocorre que a premissa fático-probatória adotada pelo recorrente não encontra amparo na sentença ou no acórdão. Na decisão de primeiro grau, por exemplo, conforme já reproduzido mais extensamente acima, o Juiz afirmou:

Apesar de, para o local, existir projeto do "Loteamento Praia do Sol", esclareceu a perícia que a área desapropriada trata-se de área não urbanizada, sem quaisquer benfeitorias, de topografia plana e dista aproximadamente 25 Km desta cidade e da cidade de Vila Velha-ES.

[...]

Dada a notória proximidade do terreno com a orla marítima e com centros urbanos, concluo que sua destinação mais apropriada seria para implantação de loteamento urbano e/ou exploração de atividades turísticas em área urbanizada (e-STJ fl. 383).

O Tribunal de origem, por sua vez, assim fundamentou o acórdão recorrido nessa parte:

Em suas razões recursais, o Estado do Espírito Santo alega que o critério adotado pelo julgador de piso para a apuração do valor justo é inadequado, principalmente por não ter considerado as restrições que a comercialização destes imóveis sofrem em decorrência da legislação ambiental. Requer, assim, a redução da indenização fixada na sentença recorrida.

De modo contrário, Miria Ripoli da Victória, em seu apelo, postula a majoração do "quantum" indenizatório fixado pelo julgador monocrático.

[...]

Pois bem, o julgador de piso fixou a indenização em R\$ 54.412,69 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e doze reais e sessenta e nove centavos) [...]

[...]

Em que pese os fundamentos expostos pelo magistrado de piso, não compartilho com sua conclusão. Pois bem, de acordo com a perícia técnica de fls. 120/139, o valor médio inicialmente encontrado pelo *expert* foi de R\$ 23,37 (vinte e três reais e trinta e sete centavos) o metro quadrado. O valor final, por sua vez, foi de R\$ 14,20 (quatorze reais e vinte centavos) o metro quadrado. Para chegar a este último valor, o perito judicial levou em consideração diversos melhoramentos que o móvel expropriado não possui, como: água, esgoto, luz domiciliar, pavimentação, etc. Considerou-se, ainda, que parte do imóvel expropriado – aproximadamente 50% (cinquenta por cento) – situa-se em área alagadiça. Ou seja, para chegar ao valor de R\$ 14,20 (quatorze reais e vinte centavos) o metro quadrado, o laudo pericial já fez as considerações necessárias, levando-se em consideração as condições atuais do imóvel expropriado. Dessa forma, não poderia o julgador de piso, no meu entender, fazer novos descontos em relação a tal valor, baseado na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, mormente porque não há nos autos qual a destinação que a recorrida, Miria Ripoli da Victória, daria ao terreno expropriado.

O valor da indenização, no meu sentir, deve ser aquela encontrada pelo perito, qual seja: R\$ 209.279,60 (duzentos e nove mil, duzentos e setenta e nove reais e sessenta centavos), eis que os critérios adotados pelo perito oficial para fixação do valor da indenização se basearam nos valores correntes no mercado imobiliário, conforme entendimento da jurisprudência, não havendo motivo para reputá-lo injusto (e-STJ fls. 624-628).

Observe-se que nem a sentença reformada em segundo grau nem o acórdão recorrido fizeram alusão às características dos imóveis adotados como paradigmas com o propósito de permitir a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

avaliação do imóvel em debate.

Por outro lado, o Tribunal de origem, de forma clara e fundamentada, asseverou que o perito levou em consideração "as condições atuais do imóvel expropriado", dentre elas a ausência de diversos melhoramentos (água, esgoto, luz domiciliar, pavimentação, etc.) e o fato de 50% da área ser "alagadiça". Não houve maior detalhamento se a ausência de melhoramentos decorreu, exatamente, da obrigatoriedade de preservação ambiental.

Com efeito, o acolhimento do recurso especial do Estado do Espírito Santo demandaria, nesse ponto, o indispensável reexame aprofundado das provas produzidas nos autos a respeito dos imóveis paradigmas e expropriado, o que é vedado em recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

Quanto ao dissídio jurisprudencial, além de também obstado pela Súmula 7/STJ, as ementas reproduzidas (e-STJ fls. 719-721) não são suficientes para demonstrar a necessária semelhança fático-processual com o caso em julgamento.

Ante o exposto, **conheço parcialmente do recurso especial interposto por Miria Ripoli da Victória e nego-lhe provimento e não conheço do recurso interposto pelo Estado do Espírito Santo.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2006/0257009-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 904.594 / ES**

Números Origem: 21951009931 21980130096 40495

PAUTA: 20/06/2013

JULGADO: 20/06/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **CASTRO MEIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ CARLOS PIMENTA**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MIRIA RIPOLI DA VICTÓRIA
ADVOGADO : SLIN RIOS RIBEIRO E OUTRO(S)
RECORRENTE : ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADOR : ARLETTE ULIANA E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Intervenção do Estado na Propriedade - Desapropriação Indireta

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso de Miria Ripoli da Victória e, nessa parte, negou-lhe provimento; não conheceu do recurso do Estado do Espírito Santo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a), sem destaque e em bloco."

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Herman Benjamin (Presidente), Mauro Campbell Marques e Eliana Calmon votaram com o Sr. Ministro Relator.