



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 830.515 - SC (2015/0321727-1)

RELATOR : **MINISTRO SÉRGIO KUKINA**
AGRAVANTE : PRONTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO : EVERALDO LUÍS RESTANHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : EGÍDIO ALBERTO LOCKS
AGRAVADO : COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO SANTA MÔNICA LTDA
AGRAVADO : MARIA IGNÊS DE GOUVÊA LOCKS
ADVOGADO : MARCELO PEREIRA PIAZZA E OUTRO(S)
INTERES. : MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

EMENTA

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. UTILIDADE PÚBLICA. VALOR DA INDENIZAÇÃO CONTEMPORÂNEO À AVALIAÇÃO. PRECEDENTES. REVISÃO DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça tem asseverado que *"o valor da indenização deve ser contemporâneo à avaliação, tendo como base o laudo adotado pelo juiz para a fixação do justo preço, pouco importando a data da imissão na posse ou mesmo a da avaliação administrativa."* (**Resp 1.314.758/CE**, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJe 24/10/2013).

2. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, tal como colocada a questão nas razões recursais, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da PRIMEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Regina Helena Costa, Gurgel de Faria, Napoleão Nunes Maia Filho e Benedito Gonçalves votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 03 de março de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO SÉRGIO KUKINA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 830.515 - SC (2015/0321727-1)

RELATOR : **MINISTRO SÉRGIO KUKINA**
AGRAVANTE : PRONTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO : EVERALDO LUÍS RESTANHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : EGÍDIO ALBERTO LOCKS
AGRAVADO : COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO SANTA MÔNICA LTDA
AGRAVADO : MARIA IGNÊS DE GOUVÊA LOCKS
ADVOGADO : MARCELO PEREIRA PIAZZA E OUTRO(S)
INTERES. : MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO SÉRGIO KUKINA: Trata-se de agravo regimental contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, sob os seguintes fundamentos: (I) de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o valor da indenização deve ser contemporâneo à avaliação, tendo como base o laudo adotado pelo juiz para a fixação do justo preço, pouco importando a data da imissão na posse ou mesmo a da avaliação administrativa; e (II) a alteração das conclusões do acórdão recorrido, tal como colocado nas razões recursais, demandaria novo exame fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

Inconformada, a parte agravante, em suas razões, sustenta que não incide o óbice sumular citado, bem como reitera os argumentos apresentados no apelo desprovido alegando que *"o valor da indenização, que reflete o valor de mercado contemporâneo à avaliação apurada pelo Laudo Pericial de fls. 333/364, somente ocorreu pelas melhorias promovidas pelo Expropriante, quais sejam, as obras de implantação do sistema viário (implantação da Rua Byron Barcellos) e a retificação do curso d'água existente no local"* (fl. 855).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 830.515 - SC (2015/0321727-1)

VOTO

O SENHOR MINISTRO SÉRGIO KUKINA (Relator): A irresignação não merece acolhimento.

Trata-se de ação ajuizada pelo Município de Florianópolis em face de Egídio Alberto Locks e outros objetivando a desapropriação de imóvel pertencente aos requeridos para melhoria e implantação do acesso ao Bairro Santa Mônica.

A sentença julgou procedente a ação (fls. 538/548).

Interposta apelação pela empresa ora agravante, na qualidade de assistente litisconsorcial do Município, o Tribunal de origem negou-lhe provimento, consignando o seguinte (fls. 684/5):

A tese recursal não merece prosperar, sobretudo porque não se pode inferir que o fator determinante do aumento de preços na região tenha sido as obras de infraestrutura promovidas pela apelante, tendo em vista que a amostragem utilizada no laudo pericial para obter o valor da área expropriada, consoante se observa na imagem aérea de fls. 346, não sofreu influência direta das referidas melhorias.

Estimou o perito ainda que, em 2007, o valor do metro quadrado seria em torno de R\$ 391,99, advertindo, contudo, que, "por não contemplar na avaliação a viabilidade e a localização, fatores que na região em estudo interferem significativamente no valor do imóvel, não é possível utilizar de forma segura esta estimativa".

Quanto à valorização da área remanescente, esclareceu o perito que "a pavimentação e implantação de vias tendem a valorizar os imóveis lindeiros, assim como, de forma específica, o melhor aproveitamento do terreno decorrente do recuo do curso d'água. No entanto, não foi possível apropriar o montante de valorização ocorrida somente em função destes fatores" (fls. 355).

[...]

Dessa maneira, impende privilegiar a conclusão técnica do perito judicial, mesmo porque "o laudo pericial, elaborado por perito judicial, com base em critérios técnicos, de pesquisa e avaliação sobre as condições do bem expropriado, deve ser utilizado como parâmetro para se decidir sobre as questões' atinentes ao imóvel em litígio" (TJSC, Apelação Cível n. 2013.007488-5, de Balneário Camboriú, rel. Des. Sérgio Roberto Baasch Luz, j. 01-04-2014). Assim, considerando que, a teor do art. 26 do Decreto-Lei n. 3.365/1941, o "valor da indenização [...] será



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contemporâneo da avaliação", escoreita a sentença ao definir o valor da indenização.

Sobre o tema, de acordo com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, *"o valor da indenização deve ser contemporâneo à avaliação, tendo como base o laudo adotado pelo juiz para a fixação do justo preço, pouco importando a data da imissão na posse ou mesmo a da avaliação administrativa"* (**Resp 1.314.758/CE**, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJe 24/10/2013). Nesse mesmo sentido, destacam-se os seguintes precedentes:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. VALOR DA INDENIZAÇÃO CONTEMPORÂNEO À DATA DA AVALIAÇÃO E NÃO DA IMISSÃO NA POSSE OU DA VISTORIA DO ENTE EXPROPRIANTE.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, nas ações de desapropriação por utilidade pública, o valor da indenização será contemporâneo à data da avaliação, não sendo relevante a data em que ocorreu a imissão na posse, tampouco a data em que se deu a vistoria do ente expropriante.

2. Em casos excepcionais, tal regra pode ser mitigada quando o longo prazo entre o início da expropriação e a elaboração do laudo pericial ocasiona relevante valorização do imóvel, o que não ocorreu no caso dos autos.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp 1.436.510/PE, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/04/2014, DJe 14/04/2014)

DIREITO ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. UTILIDADE PÚBLICA. JUSTA INDENIZAÇÃO. CONTEMPORANEIDADE. AVALIAÇÃO JUDICIAL. EXPLICITAÇÃO. METODOLOGIA.

NÃO CONSIDERAÇÃO. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA. UTILIZAÇÃO. NORMA CONSTITUCIONAL. MOTIVAÇÃO. ELEMENTO. ARGUMENTAÇÃO. DESNECESSIDADE. INTERPOSIÇÃO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. AFASTAMENTO. SÚMULA 126/STJ.

1. Na hipótese de o acórdão recorrido ter utilizado, na motivação, uma norma constitucional como elemento de argumentação, mas não tendo esse preceito relevância para a resolução da controvérsia, não se justifica exigir da parte a interposição concomitante de recurso extraordinário e de recurso especial, afastando-se, pois, o óbice da Súmula 126/STJ.

2. O art. 26 do Decreto-Lei 3.365/1941 atribui à justa indenização o predicado da contemporaneidade à avaliação judicial, sendo desimportante, em princípio, o laudo elaborado pelo ente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

expropriante para a aferição desse requisito.

3. O acórdão recorrido explicitou pormenorizadamente a metodologia empregada pelo perito judicial para a fixação do montante indenizatório, não se tendo notícia a respeito da consideração da valorização imobiliária como elemento para a definição da justa reparação.

4. Agravo regimental provido parcialmente.

(AgRg no REsp 1.400.056/CE, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/02/2014, DJe 28/02/2014)

Saliente-se, ademais, que infirmar os fundamentos do acórdão recorrido, no sentido de que o valor encontrado no laudo elaborado pelo ente expropriante é o que melhor reflete o princípio da justa indenização, demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial. A propósito, confirmam-se:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO. ACOLHIMENTO DO LAUDO PERICIAL OFICIAL. ADOÇÃO DO PRINCÍPIO DA LIVRE CONVICÇÃO DO JUIZ. PRECEDENTES. SÚMULA 7/STJ.

1. Com efeito, não merece prosperar a irresignação do recorrente, uma vez que, no tocante à discussão dos valores da indenização fixados e o laudo pericial acolhido, tal debate não cabe em sede de recurso especial, pois seria o mesmo que fazer do STJ uma terceira instância recursal, o que é impossível por expressa determinação constitucional (art. 105, III, "a", da CF). O Tribunal a quo firmou entendimento com base no conjunto probatório dos autos, não cabendo a esta Corte Superior o reexame da matéria, por força do óbice imposto pela Súmula 7/STJ.

2. Ressalte-se, ainda, que cabe ao magistrado decidir a questão de acordo com o seu livre convencimento, utilizando-se dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso concreto. Nessa linha de raciocínio, o disposto no art. 131 do Código de Processo Civil.

Agravo regimental improvido. **(AgRg no AREsp 103.206/MT, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe 20/11/2012).**

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. PRINCÍPIO DA JUSTA INDENIZAÇÃO. PERÍCIA JUDICIAL. REVISÃO DO ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA DE JUROS COMPENSATÓRIOS AINDA QUE A ÁREA EXPROPRIADA SEJA IMPRODUTIVA. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DA PORCENTAGEM APLICADA. MATÉRIA APRECIADA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

NESTA CORTE SOB O RITO DO ART. 543-C, DO CPC (REsp 1.111.829/SP).

1. O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático probatório dos autos, no tocante ao valor indenizatório do bem expropriado, adotou como razões de decidir a seguinte fundamentação (fls. 797-798): "A fixação da indenização, nos casos de desapropriação por utilidade pública e interesse social, é realizada mediante a aferição de um preço justo, que lhe preserve o valor real. O laudo do perito judicial, além de estar bem elaborado, foi realizado ao amparo do crivo do contraditório e observou o valor de mercado, fixando o valor de R\$457.347,70 (quatrocentos e cinquenta e sete mil, trezentos e quarenta e sete reais e setenta centavos)"[...] "ao analisarmos o Laudo Pericial, às fls. 394/461, verificamos que foram esgotados todos os aspectos previstos no artigo supratranscrito, tendo assim entrado todos os pontos com a imparcialidade que se espera do vistor oficial".

2. Revisar o entendimento exarado pelo Tribunal de origem, tal como posto no acórdão recorrido, demanda o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é inadmissível em sede de recurso especial, ante o óbice contido na Súmula n. 7/STJ.

[...]

5. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 58.111/CE, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, DJe 18/9/2012).

Em face do exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0321727-1

AgRg no
AREsp 830.515 / SC

Números Origem: 00635873120158240000 023063866652 20140671840 20140671840000100
20140671840000101 20140671840000200 20140671840000201 23063866652

EM MESA

JULGADO: 03/03/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SÉRGIO KUKINA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **SÉRGIO KUKINA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MANOEL DO SOCORRO T. PASTANA**

Secretária

Bela. **BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PRONTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO : EVERALDO LUÍS RESTANHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : EGÍDIO ALBERTO LOCKS
AGRAVADO : COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO SANTA MÔNICA LTDA
AGRAVADO : MARIA IGNÊS DE GOUVÊA LOCKS
ADVOGADO : MARCELO PEREIRA PIAZZA E OUTRO(S)
INTERES. : MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Intervenção
do Estado na Propriedade - Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : PRONTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO : EVERALDO LUÍS RESTANHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : EGÍDIO ALBERTO LOCKS
AGRAVADO : COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO SANTA MÔNICA LTDA
AGRAVADO : MARIA IGNÊS DE GOUVÊA LOCKS
ADVOGADO : MARCELO PEREIRA PIAZZA E OUTRO(S)
INTERES. : MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Regina Helena Costa, Gurgel de Faria, Napoleão Nunes Maia Filho e Benedito Gonçalves votaram com o Sr. Ministro Relator.