



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 328.668 - ES (2013/0111466-4)

RELATOR : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
AGRAVANTE : ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADOR : ROGER FAICAL RONCONI E OUTRO(S)
AGRAVADO : MÁRIO GIURIZATTO NETO
ADVOGADOS : ESTEFANO ALBANO BALARINI
LUCIANO PAVAN DE SOUZA E OUTRO(S)

EMENTA

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA E INTERESSE SOCIAL. REDUÇÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. VALOR FUNDAMENTADO EM LAUDO PERICIAL. NECESSIDADE DE REEXAME PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRADO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. A Corte *a quo* manteve a Sentença quanto ao valor da indenização, considerando a prova pericial, imparcial e criteriosa, cuja conclusão, no que concerne ao valor da terra nua, foi realizada por meio de diversas pesquisas. A alteração destas conclusões, na forma pretendida no presente recurso, demandaria necessariamente a incursão no acervo probatório dos autos, o que é vedado em sede do Recurso Especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

2. A tese da revisão do valor indenizatório, em função de fixação do justo preço da desapropriação, somente é cabível aos casos de exorbitância ou exigüidade manifestas, o que não é a hipótese presente.

3. Agravo Regimental do Estado do Espírito Santo desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da PRIMEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao Agravo Regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Sérgio Kukina, Regina Helena Costa e Marga Tessler (Juíza Federal convocada do TRF 4ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Benedito Gonçalves.

Brasília/DF, 04 de novembro de 2014 (Data do Julgamento).

NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO

MINISTRO RELATOR



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 328.668 - ES (2013/0111466-4)

RELATOR : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
AGRAVANTE : ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADOR : ROGER FAICAL RONCONI E OUTRO(S)
AGRAVADO : MÁRIO GIURIZATTO NETO
ADVOGADOS : ESTEFANO ALBANO BALARINI
LUCIANO PAVAN DE SOUZA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

1. Trata-se de Agravo Regimental interposto pelo ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, em face da decisão que negou provimento a seu Agravo em Recurso Especial, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA E INTERESSE SOCIAL. REDUÇÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. VALOR FUNDAMENTADO EM LAUDO PERICIAL. NECESSIDADE DE REEXAME PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO (fls. 931).

2. Em suas razões (fls. 943/952), o agravante sustenta, em síntese, que a desnecessidade de reexame de provas, pois o que se quer é ver confrontado o método de cálculo adotado pelo Tribunal de origem com o teor do art. 42 da Lei 6.766/79, matéria estritamente de direito.

3. Requer o conhecimento e provimento do presente recurso e, em consequência, do Recurso Especial.

4. É o relatório.

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 328.668 - ES (2013/0111466-4)

RELATOR : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
AGRAVANTE : ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADOR : ROGER FAICAL RONCONI E OUTRO(S)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVADO : MÁRIO GIURIZATTO NETO
ADVOGADOS : ESTEFANO ALBANO BALARINI
LUCIANO PAVAN DE SOUZA E OUTRO(S)

VOTO

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA E INTERESSE SOCIAL. REDUÇÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. VALOR FUNDAMENTADO EM LAUDO PERICIAL. NECESSIDADE DE REEXAME PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. A Corte a quo manteve a Sentença quanto ao valor da indenização, considerando a prova pericial, imparcial e criteriosa, cuja conclusão, no que concerne ao valor da terra nua, foi realizada por meio de diversas pesquisas. A alteração destas conclusões, na forma pretendida no presente recurso, demandaria necessariamente a incursão no acervo probatório dos autos, o que é vedado em sede do Recurso Especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

2. A tese da revisão do valor indenizatório, em função de fixação do justo preço da desapropriação, somente é cabível aos casos de exorbitância ou exigüidade manifestas, o que não é a hipótese presente.

3. Agravo Regimental do Estado do Espírito Santo desprovido.

1. A despeito das alegações do agravante, razão não lhe assiste, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos:

7. A questão do valor da indenização foi enfrentada e decidida pelo Tribunal de origem nos seguintes termos:

No laudo pericial produzido às fls. 564/614, o r. expert explicita os motivos que ensejaram a aplicação do método involutivo em detrimento dos usuais métodos comparativo e evolutivo:

Avaliar a área como imóvel rural em função de sua vocação atual, mesmo utilizando amostras bem valorizadas, pode levar à sub-valorização uma vez que a área está dentro do limite urbano, próximo a a malha adensada, caracterizando área de expansão urbana, ou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

gleba urbanizável, que a médio ou longo prazo é passível de valorização. Esta abordagem direta como área rural, mesmo valorizada, traria um resultado que representaria um limite inferior para o valor da área.

De maneira simétrica, avaliar incondicionalmente a porção de terra com um lote urbano é super-valorizar a mesma, pelas razões observadas na seção 2.2.5 (Infraestrutura urbana, pág. 11) e, dado a dimensão da área, far-se-ia necessário obras de urbanização/infra-estrutura interna para que, assim, fosse possível fazer comparações com outros lotes do município. Vale lembrar que nas cercanias da área em questão, o uso atual do solo é predominantemente de atividade rural (pastagem). Esta abordagem traria de forma análoga um limite superior para o valor da área.

No caso em questão, não dispomos de elementos amostrais que estejam nas mesmas condições do bem em questão para, com o devido tratamento estatístico, obter um resultado seguro.

Na ausência de informações suficientes e/ou seguras a respeito do valor da área em questão utilizaremos uma abordagem lógica, estruturada, considerando a área em questão como uma gleba urbanizável e, com esta premissa, utilizar o método involutivo para detectar cenários."

Como se vê, a utilização do método involutivo foi plenamente justificada pelo r. perito, diante da necessidade de adoção de um critério médio e razoável de acordo com as características do imóvel e sua localização, sob pena de valorização a maior ou menos, uma vez que a área não pode de ser considerada totalmente urbana ou rural, situando-se em zona especial de expansão urbana, consoante demonstrado às fls. 571/3.

Por essa razão, revela-se adequada a reprodução na gleba avaliada de situação observada em assentamento urbano próximo, equiparando-se o valor médio dos lotes que a gleba comporta aos dos lotes existentes e obtidos em pesquisa, determinando-se o quanto se poderia pagar por uma área bruta de maneira que, uma vez loteada e vendida, alcançasse um valor capaz de cobrir as despesas decorrentes de sua implantação e de gerar lucro que justificasse tal investimento.

Nesse contexto, não se constata qualquer correlação entre o método utilizado e a norma descrita no art. 42 da Lei 6.766/79, considerando que o primeiro se apresenta como avaliação hipotética, probabilística, com respaldo em dados científicos, enquanto que a indigitada prescrição legal, interpretada teleologicamente, se dirige aos casos de loteamentos irregulares,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sem o devido registro e aprovação pelo ente público.

(...).

Assevere-se ainda que, ao contrário do alegado pelo recorrente, inexistem na região imóveis com as mesmas características do desapropriado, que paradoxalmente explora atividade rural e situa-se ao lado de lote urbano e em região com infraestrutura considerável em virtude da implantação do aeroporto local e de estabelecimento prisional.

Com efeito, não se constata qualquer mácula no laudo pericial colacionado aos autos, tanto em relação ao método adotado como ao valor médio atingido, situado entre os limites mínimo e máximo de aproximadamente R\$ 560,000,00 e R\$ 1.100.000,00 (fls. 854/858).

8. *Conforme se observa nos trechos acima transcritos, o valor da indenização foi decidido com base na análise das provas constantes nos autos, de modo que não há como esta Corte Superior infirmar as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, sob pena de afronta à Súmula 7/STJ.*

9. *Com efeito, a instância ordinária, soberana na análise das provas, entendeu que o laudo pericial era o que melhor se ajustava ao valor*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de mercado do imóvel. Concluir em sentido contrário demandaria o revolvimento da matéria fático-probatória, o que foge da missão constitucional deste Tribunal.

10. Nesse sentido, as ementas dos seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 165, 458 E 535, II DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. ARTIGOS DE LEI TIDOS POR VIOLADOS NÃO PREQUESTIONADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO A QUO INATACADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DO REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES.

(...)

4. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento de que a reapreciação dos parâmetros utilizados para a fixação de indenização devida em ação de desapropriação implica necessariamente o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor do disposto na Súmula n. 7 do STJ. Precedentes: REsp 1090221/PE, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, Primeira Turma, DJe 29/09/2009; REsp 911.443/MT, Rel. Min. João Otávio Noronha, Segunda Turma, DJ 28/09/2007.

5. Agravo regimental não provido (AgRg no AREsp 63.796/RJ, Rel. Min. BENEDITO GONÇALVES, DJe 13.12.2011).

✧ ✧ ✧

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. VALOR DA INDENIZAÇÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ.

1. A discussão acerca do quantum indenizatório reconhecido pela sentença e ratificado pelo aresto não cabe neste grau de recurso, pois seria o mesmo que fazer do STJ, em sede de recurso especial, uma terceira instância recursal, o que é impossível, por expressa determinação constitucional (art. 105, III, "a", da CF).

2. As questões suscitadas no recurso especial, relacionadas à correção do laudo quanto ao valor das benfeitorias, demandam o reexame do contexto fático-probatório dos autos.

Agravo regimental improvido (AgRg no AREsp 32.244/SE, Rel. Min. HUMBERTO MARTINS, DJe 4.11.2011).

✧ ✧ ✧



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. INTERESSE SOCIAL. REFORMA AGRÁRIA. INDENIZAÇÃO. VALOR. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. IMPRODUTIVIDADE DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA. PERCENTUAL. EFICÁCIA DA MP 1.577/97. ADIN 2.332/2001.

1. O STJ entende que a controvérsia relativa ao valor da indenização, em desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, dirimida à luz do contexto fático-probatório carreado nos autos, atrai a incidência da Súmula 7 deste Superior Tribunal.

(...)

5. Agravo regimental provido apenas no tocante aos juros compensatórios (AgRg no AgRg no Ag 1.284.540/PE, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, DJe 14.12.2010) (fls. 932/936).

2. Diante do exposto, permanecendo íntegros os fundamentos da decisão agravada, nega-se provimento ao Agravo Regimental. É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0111466-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 328.668 / ES**

Números Origem: 014090029084 01409002908420120120 14090029084 200300271067 2007009338274582
38274582

EM MESA

JULGADO: 04/11/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **DARCY SANTANA VITO BELLO**

Secretária

Bela. **BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADOR : ROGER FAICAL RONCONI E OUTRO(S)
AGRAVADO : MÁRIO GIURIZATTO NETO
ADVOGADOS : LUCIANO PAVAN DE SOUZA E OUTRO(S)
ESTEFANO ALBANO BALARINI

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 : ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADOR : ROGER FAICAL RONCONI E OUTRO(S)
AGRAVADO : MÁRIO GIURIZATTO NETO
ADVOGADOS : LUCIANO PAVAN DE SOUZA E OUTRO(S)
ESTEFANO ALBANO BALARINI

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 Sérgio Kukina, Regina Helena Costa e Marga Tessler (Juíza Federal convocada do TRF 4ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Benedito Gonçalves.