



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.286.886 - MT (2011/0246262-4)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA
AGRÁRIA - INCRA
PROCURADOR : VALDEZ ADRIANI FARIAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : GERALDO XAVIER GRUNWALD E OUTRO
ADVOGADO : VERONICA TOLEDO DE A NEVES E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. DIVERGÊNCIA ENTRE A ÁREA REGISTRADA E A PLANIMETRADA DO IMÓVEL. JUSTA INDENIZAÇÃO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA.

1. Cuida-se de Ação de Desapropriação para fins de Reforma Agrária proposta pelo Incra contra Geraldo Xavier Grunwald e sua esposa, visando a desapropriar propriedade rural denominada "Fazenda Barreirão", com área registrada de 5.823,1246 hectares, localizada no Município de Nortelândia, Estado do Mato Grosso.

2. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 535 do CPC.

3. Atende ao postulado da justa indenização o acórdão adequadamente fundamentado que fixa seu montante em conformidade com os critérios legais (art. 12 da Lei 8.629/1993).

4. Havendo divergência entre a área registrada e a medida, o expropriado somente poderá levantar o valor da indenização correspondente à registrada. O depósito indenizatório relativo ao espaço remanescente ficará retido em juízo até que o expropriado promova a retificação do registro ou seja decidida, em ação própria, a titularidade do domínio (art. 34 do DL 3.365/1941).

5. Recurso Especial parcialmente provido.

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: "A Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques (Presidente), Assusete Magalhães e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Og Fernandes.

Brasília, 06 de maio de 2014(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.286.886 - MT (2011/0246262-4)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
PROCURADOR : VALDEZ ADRIANI FARIAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : GERALDO XAVIER GRUNWALD E OUTRO
ADVOGADO : VERONICA TOLEDO DE A NEVES E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Trata-se de Recurso Especial (art. 105, III, "a", da CF) interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 1ª Região cuja ementa é a seguinte:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. LEI Nº 8.629/93 E LC Nº 76/93. APELAÇÃO DO INCRA E RECURSO ADESIVO DOS EXPROPRIADOS. VALOR DA TERRA NUA E BENFEITORIAS. FAZENDA BARREIRÃO. JUSTA INDENIZAÇÃO. ÁREA MEDIDA MAIOR DO QUE A REGISTRADA. PREÇO DE MERCADO. LAUDO OFICIAL. PREÇO DO IMÓVEL BEM AVALIADO. AVALIAÇÃO QUE CORRESPONDE AO PREÇO DE MERCADO DO IMÓVEL. JUROS DE MORA. TERMO A QUO. MP 2.183-56, de 24.08.2002. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

1. Havendo divergência entre a área decorrente de medição e aquela constante do registro imobiliário, deve prevalecer a primeira, visto que aferida por meios técnicos modernos, apresentando grau de precisão confiável, de sorte que, ao desprezá-la por opção a do registro constante do cartório de imóveis, estar-se-ia a premiar o expropriante, que pagaria indenização por área menor à do imóvel, ocorrendo, destarte, enriquecimento sem causa.

2. Não há provas de que os valores encontrados pelo perito sejam desproporcionais. Os valores das tabelas do INCRA, disponibilizadas via **internet**, são só referenciadas. Ademais, essas mesmas tabelas demonstram que o perito bem avaliou o imóvel sujeito à presente desapropriação.

3. O INCRA requer a redução do valor das benfeitorias para menos da metade do valor calculado pelo perito oficial. Contudo, não apresenta provas de vícios na perícia.

4. Os juros de mora são devidos no percentual de 6% ao ano, devendo incidir a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 100, § 1º, da Constituição (art. 15-B do Decreto-lei 3.365/41, incluído pela Medida Provisória 1.901-30, de 24/09/1999).

5. A verba honorária está razoavelmente arbitrada e em conformidade com a jurisprudência dessa Corte e do que dispõe o § 1º do art. 27



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do Decreto-Lei nº 3.365/41, com a redação que lhe foi dada pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 24.08.2001.

6. Os valores da indenização deverão ser corrigidos desde a data da perícia até o seu efetivo pagamento.

7. Apelação do INCRA e remessa, tida por interposta, improvidas.

8. Recurso adesivo dos expropriados provido. (fl. 703, e-STJ).

Os Embargos de Declaração opostos pelo Incra foram rejeitados (fl. 723, e-STJ).

O Incra sustenta que houve ofensa aos artigos 131, 165, 436, 458, II e III, e 535, II, do Código de Processo Civil; 2º, §§ 2º e 3º, 5º, II, 6º, e 12, IV, da Lei 8.629/1993; 5º, XXIV, 93, IX, da Constituição Federal; 12, 15, 19, §1º, do Decreto-Lei 4.504/1964; 530, I, 531 e 533 do Código Civil/1916; 402, 1.245, §§ 1º e 2º, e 1.246 do Código Civil vigente; 4º, 5º, II, 6º, § 1º e 3º, 12, § 1º, 17, *parágrafo único*, da LC 76/1993; 27 e 34 do Decreto-Lei 3.365/1941; 4º da LICC; 3º do Decreto-Lei 554/69; e 2º, I, da Lei 4.132/1962. Defende, em suma:

a) o acórdão recorrido deixou de se manifestar sobre os temas suscitados pelo Incra nos Embargos de Declaração, incorrendo em negativa de prestação jurisdicional;

b) a inclusão, na Ação de Desapropriação, da área de 1.089.3287 hectares, sem qualquer registro imobiliário em nome dos expropriados ou de terceiros, implica indenização a *non dominus*. Aduz ser cabível a indenização somente da área registrada; e

c) o magistrado não está adstrito ao laudo pericial para a fixação da justa indenização, devendo valer-se de outros elementos. Alega que deve ser restabelecido o *quantum* indenizatório fixado pela sentença.

Contrarrazões apresentadas às fls. 793-829, e-STJ.

O Apelo Especial foi admitido pelo Tribunal de origem (fls. 835-836, e-STJ).

O Ministério Público Federal, na pessoa da Subprocuradora-Geral da República Darcy Santana Vitobello, opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 850-855, e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.286.886 - MT (2011/0246262-4)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos se referem a Ação de Desapropriação para fins de Reforma Agrária proposta pelo Incra contra Geraldo Xavier Grunwald e sua esposa, visando a desapropriar propriedade rural denominada "Fazenda Barreirão", com área registrada de 5.823,1246 hectares, localizada no Município de Nortelândia, Estado do Mato Grosso.

O Incra ofertou inicialmente R\$ 8.048.371,53 pelo imóvel, sendo R\$ 5.785.390,75 pela terra nua e suas acessões naturais, e R\$ 2.262.980,78 pelas benfeitorias (fl. 6, e-STJ).

A imissão na posse do imóvel ocorreu em 18.06.2003 (fl. 214, e-STJ).

A sentença (fls. 595-603, e-STJ) reconheceu que a área indenizável corresponde a 6.912,4533 hectares, por ser essa a metragem do imóvel efetivamente encontrada pela perícia. No mais, fixou a indenização no valor total de R\$ 8.843.904,84, sendo R\$ 4.367.343,40 pela terra nua e acessões naturais (o que corresponde a aproximadamente R\$ 631,80 por hectare), e R\$ 4.476.561,44 pelas benfeitorias, acrescidos de correção monetária desde o data do laudo oficial até o efetivo pagamento. Ademais, condenou o expropriante ao pagamento de: a) juros moratórios de 6% ao anos, contados a partir do primeiro dia do ano/exercício em que o pagamento deveria ter sido realizado, sendo devidos na hipótese de precatório complementar; b) despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 2% sobre a diferença entre a oferta e a indenização.

O TRF da 1ª Região, ao apreciar o feito em grau de recurso, decidiu:

a) que a indenização deve recair sobre a totalidade da área efetivamente encontrada pela perícia (6.912,4533 hectares);

b) majorar o *quantum* indenizatório fixado na sentença para o total de R\$ 12.303.629,35, aumentando o valor da indenização pela terra nua para R\$ 7.722.585,25 (o que corresponde a aproximadamente R\$ 1.117,20 por hectare) e mantendo o valor das



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

benfeitorias em R\$ 4.476.561,44.

Conforme relatado, no presente Recurso Especial o Incra defende que cabe indenização somente da área registrada, aponta omissão e impugna o valor indenizatório.

Passo à análise dos pontos recursais.

1. Ofensa ao art. 535 do CPC

Constato que não se configura a ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada.

Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução. Nesse sentido: REsp 927.216/RS, Segunda Turma, Relatora Ministra Eliana Calmon, DJ de 13/8/2007; e REsp 855.073/SC, Primeira Turma, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, DJ de 28/6/2007.

Na hipótese dos autos, o recorrente alegou que houve omissão sobre "a inclusão da área de 1.089,3287 hectares, sem qualquer registro imobiliário em nome dos expropriados ou de terceiros, na ação desapropriatória e na consequente indenização pelo v. Acórdão da apelação sem a obrigatória prova do domínio" (fl. 753, e-STJ).

O Tribunal *a quo* tratou expressamente da questão, consignando no julgamento dos Aclaratórios (fl. 720, e-STJ):

Sobre o tema levantado pelo ora embargante, o voto condutor do acórdão embargado estabeleceu:

"1. DA ÁREA DO IMÓVEL DESAPROPRIADO

Sobre este ponto, encontra-se registrada em cartório a área de 5.823,1246 hectares (fl. 04 verso), sendo esta o objeto do decreto expropriatório (fl. 11). O INCRA fez a oferta inicial com base nessa área.

Fazendo uma análise comparativa dos limites e confrontações, considerados pelo INCRA (fl. 03) e pelo Perito (fl. 339), verificamos que a perícia foi exata e agiu corretamente ao entender, quando do cálculo da indenização, que a área total é de 6.912,4533 ha. Acerca da área, respondeu o perito:

"11.1 – RESPOSTA AOS QUESITOS DO MINISTÉRIO PÚBLICO.

1) Imóvel desapropriado encontra-se devidamente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

materializado?

R.: A área total do registro na Matrícula é de 5.823,1246 ha. O INCRA encontrou uma área de 6.646,3938 ha (fls. 14 dos autos). E o Perito encontrou 6.912,4533 ha em base em limites extraídos em imagem de satélite e pontos de coordenadas coletadas em campo. A área avaliada se encontra materializada no chão, por acidentes naturais – três barras de rios (Rio Paraguai/Santana, Ribeirão Tamanduá) nos fundos e Ribeirão Quebra Canela nas laterais e na frente os pontos de M1 ao M2 são cortados pela MT-240.

2) A área encontrada coincide com a área sobre o qual o INCRA propôs a desapropriação? Em caso negativo, indique o Perito a diferença encontrada.

R.: *Conforme se verifica no item 1 acima, a área encontrada não coincide com a área proposta pelo INCRA para desapropriação. Há diferença variável entre 823,2692 ha a 1.089,3287 ha” (fl. 350).*

Em casos que tais, tem considerado esta Turma que, havendo divergência entre a área decorrente de medição por GPS e/ou imagens de satélites e a constante do registro imobiliário, deve prevalecer a primeira, visto que aferida por meios técnicos modernos, apresentando um grau de precisão confiável, de sorte que, ao desprezá-la, estar-se-ia a premiar o expropriante, que pagaria menos pela terra, com área superior à registrada, ocorrendo, destarte, enriquecimento sem causa.

Na desapropriação, o expropriado deve ser indenizado pela área que efetivamente corresponda à existente na propriedade, nem mais nem menos. De sorte que, considerando que a área apurada através de instrumentos utilizados na medição do imóvel expropriado, é mais precisa do que a realizada pelos meios tradicionais de agrimensura, a indenização deve corresponder à da área medida, ou seja, 6.646,3938 hectares, que está efetivamente ocupada pela autarquia.” (fls. 609/610).

Como se vê, o acórdão tratou expressamente do tema levantado pelo INCRA. Não há possibilidade de indenização da área que não pertence aos expropriados porque a área medida corresponde exatamente aos limites constantes do registro. Houve erro de medição do imóvel, em razão da não existência no passado de instrumentos tecnológicos precisos para tal finalidade. O acórdão analisou o tema convenientemente. Encontra-se, portanto, motivado.

2. Área a ser indenizada

Quanto à definição da área do imóvel a ser indenizada, se a registrada em cartório ou a planimetrada pelos peritos, observo que o Tribunal *a quo* manteve a sentença com o fundamento de que "havendo divergência entre a área decorrente de medição por GPS e/ou imagens de satélites e a constante do registro imobiliário, deve prevalecer a primeira, visto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que aferida por meios técnicos modernos, apresentando um grau de precisão confiável" (fl. 699, e-STJ).

Tal entendimento destoa da jurisprudência assentada no STJ, firmada no sentido de que, havendo divergência entre a área registrada e a encontrada pelo perito, o valor correspondente à diferença deverá ficar depositado em juízo até a realização de retificação do registro no fôlio imobiliário ou decisão judicial, em ação própria, acerca da titularidade do imóvel.

Cito precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. OFENSA À CLÁUSULA DE RESERVA DE PLENÁRIO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. DIFERENÇA ENTRE A ÁREA MEDIDA E ÁREA REGISTRADA. RETENÇÃO DO VALOR EXCEDENTE. REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. NECESSIDADE DO REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CONTEMPORANEIDADE DA AVALIAÇÃO. JUROS COMPENSATÓRIOS. IMÓVEL IMPRODUTIVO. INCIDÊNCIA. PRONUNCIAMENTO PELA SISTEMÁTICA DO ART. 543-C DO CPC (RESP 1.116.364/PI). JUROS COMPENSATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE A COMPLEMENTAÇÃO A SER PAGA EM TÍTULOS DA DÍVIDA AGRÁRIA. POSSIBILIDADE. CORREÇÃO DO VALOR DA OFERTA. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL.

1. Não ocorre ofensa aos arts. 458 e 535 do CPC, se o Tribunal de origem decide, fundamentadamente, as questões essenciais ao julgamento da lide.

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o seu conhecimento (Súmula 211 do STJ).

3. Havendo divergência entre a área medida e aquela registrada, deve a diferença permanecer depositada em juízo até eventual retificação do registro ou decisão, em ação própria, sobre a titularidade do domínio. Precedentes.

4. As questões relacionadas à fixação do justo preço e à adequação do critério utilizado para a fixação do valor da indenização não podem ser revistas em sede de recurso especial, por depender do reexame de provas, em especial da prova pericial produzida, a atrair o óbice da Súmula 7/STJ.

5. O art. 26 do Decreto-Lei n.º 3.365/41, ao determinar que o valor da indenização seja contemporâneo à avaliação, assim o faz em relação ao laudo adotado pelo juiz para a fixação do justo preço, seja ele qual for, pouco importando a data da imissão na posse ou mesmo a data da avaliação administrativa.

6. "A eventual improdutividade do imóvel não afasta o direito aos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

juros compensatórios, pois esses restituem não só o que o expropriado deixou de ganhar com a perda antecipada, mas também a expectativa de renda, considerando a possibilidade do imóvel 'ser aproveitado a qualquer momento de forma racional e adequada, ou até ser vendido com o recebimento do seu valor à vista'" (REsp 1.116.364/PI, Rel. Min. CASTRO MEIRA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 26/5/2010, DJe de 10/9/2010).

7. Inexiste óbice à incidência de juros compensatórios e correção monetária sobre a complementação a ser paga em Títulos da Dívida Agrária, o que não se confunde com a atualização do próprio título, dotado de mecanismos próprios de preservação de seu valor.

8. Ausência de interesse recursal quanto à atualização monetária da oferta inicial. Pretensão já acolhida pelas instâncias ordinárias.

9. Recurso especial do INCRA parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido.

10. Recurso especial do MPF parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. (REsp 1321842/PE, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJe 24/10/2013).

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. INDENIZAÇÃO. ÁREA EFETIVAMENTE DESAPROPRIADA. LEVANTAMENTO. ÁREA REGISTRADA. DEPÓSITO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO OU DEFINIÇÃO DO DOMÍNIO POR AÇÃO PRÓPRIA.

1. O valor da indenização fixada na ação expropriatória não se confunde, necessariamente, com o montante a ser levantado pela parte expropriada. O primeiro deve abranger a totalidade da área incorporada ao patrimônio público, sob pena de enriquecimento sem causa do expropriante. O segundo deve limitar-se à área efetivamente registrada, sob risco de autorizar-se o pagamento de indenização a *non domino*.

2. Havendo divergência entre a área efetivamente medida e a área registrada, o expropriado somente poderá levantar o valor da área registrada. O valor remanescente ficará depositado em juízo até que o expropriado promova a retificação do registro ou se decida, em ação própria, a titularidade do domínio, como reza o parágrafo único do art. 34 do Decreto-Lei 3.365/41.

3. A necessidade de retificação de registro somente influi no levantamento do depósito pelo expropriado ou no registro da carta de sentença pelo expropriante, mas não na fixação do valor a ser indenizado, que deve corresponder à totalidade da área incorporada ao patrimônio público com a desapropriação.

4. No caso, há dúvida fundada sobre a titularidade da parte remanescente do imóvel que excede à área registrada no Cartório Imobiliário. Assim, deve a indenização ser calculada com base na totalidade da área medida, autorizando-se o levantamento pelo expropriado apenas da área registrada. O valor excedente deverá ficar depositado em juízo enquanto não for realizada a retificação de registro ou definida a titularidade da área remanescente.

5. Recurso especial não provido. (REsp 596300/SP, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, DJe 22/04/2008).

PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. EXPROPRIAÇÃO DE ÁREA NÃO REGISTRADA. ART. 34, DO DECRETO 3.365/41. ART. 6º, § 1º, DA LC. 76/93. JUSTA INDENIZAÇÃO. JUROS COMPENSATÓRIOS. ART. 15-A, DO DECRETO. 3.365/41.

1. O pagamento da indenização em desapropriação direta restringe-se à área efetivamente registrada, constante do decreto expropriatório, incumbindo à parte o ingresso em via ordinária própria para a apuração de eventual esbulho de área excedente. Inteligência dos arts. dos arts. 34, do DL. 3.365/41 e do art. 6º, § 1º, da LC 76/93, *verbis*:

Art. 34 - O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 (dez) dias, para conhecimento de terceiros.

Parágrafo único. Se o juiz verificar que há dúvida fundada sobre o domínio, o preço ficará em depósito, ressalvada aos interessados a ação própria para disputá-lo.

Art. 6º - O juiz, ao despachar a petição inicial, de plano ou no prazo máximo de quarenta e oito horas:

§ 1º - Inexistindo dúvida acerca do domínio, ou de algum direito real sobre o bem, ou sobre os direitos dos titulares do domínio útil, e do domínio direto, em caso de enfiteuse ou aforamento, ou, ainda, inexistindo divisão, hipótese em que o valor da indenização ficará depositado à disposição do juízo enquanto os interessados não resolverem seus conflitos em ações próprias, poderá o expropriando requerer o levantamento de oitenta por cento da indenização depositada, quitado os tributos e publicados os editais, para conhecimento de terceiros, a expensas do expropriante, duas vezes na imprensa local e uma na oficial, decorrido o prazo de trinta dias.

2. O pagamento de área não-registrada conduz o Poder Público a indenizar aquele que não detém a propriedade da área expropriada e, conseqüentemente, ao enriquecimento sem causa do particular. Precedentes: (Resp 703427/SP, DJ. 24.10.2005; Resp. 837962/PB, DJ. 16.11.2006; Resp. 786714/CE, DJ. 28.08.2006).

3. Os juros compensatórios destinam-se a compensar o que o desapropriado deixou de ganhar com a perda antecipada do imóvel, ressarcir o impedimento do uso e gozo econômico do bem, ou o que deixou de lucrar, motivo pelo qual incidem a partir da imissão na posse do imóvel expropriado, consoante o disposto no verbete sumular n.º 69 desta Corte ("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. (Precedente desta Corte: RESP 692773/MG, Min. Luiz Fux, DJ de 29.08.2005).

4. Com efeito, os juros compensatórios incidem ainda que o imóvel seja improdutivo, mas suscetível de produção.

5. Em assim sendo devem ser fixados segundo a lei vigente à data da imissão na posse do imóvel ou do apossamento administrativo.

6. Os §§ 11 e 12, do art. 62, da Constituição Federal, introduzidos pela EC n.º 32/2001, atendendo ao reclamo da segurança jurídica e da presunção de legitimidade dos atos legislativos, manteve hígidas as relações reguladas por Medida Provisória, ainda que extirpadas do cenário jurídico, *ratione materiae*.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7. Sob esse enfoque determina a Lei n.º 9.868/99, que regula o procedimento da Ação Direta de Inconstitucionalidade perante o STF, em seu art. 11, § 1º, que as decisões liminares proferidas em sede de ADIN serão dotadas de efeitos ex nunc, verbis:

“Art. 11. Concedida a medida cautelar, o Supremo Tribunal Federal fará publicar em seção especial do Diário Oficial da União e do Diário da Justiça da União a parte dispositiva da decisão, no prazo de dez dias, devendo solicitar informações à autoridade da qual tiver emanado o ato, observando-se, no que couber, o procedimento estabelecido na Seção I deste Capítulo.

§ 1º. A medida cautelar, dotada de eficácia contra todos, será concedida com efeitos 'ex nunc', salvo se o Tribunal entender que deva conceder-lhe eficácia retroativa.”

8. A teor do art. 11, § 1º, Lei 9868/99, a vigência da MP n.º 1.577/97, e suas reedições, permaneceram íntegras até a data da publicação da medida liminar concedida na ADIN n.º 2.332 (DJU de 13.09.2001), sustentando a eficácia da expressão de “até seis por cento ao ano”, constante do art. 15-A, do Decreto-lei n.º 3.365/41.

9. Consectariamente, os juros compensatórios fixados à luz do princípio tempus regit actum, nos termos da jurisprudência predominante do STJ, à taxa de juros de 6% (seis por cento) ao ano, prevista na MP n.º 1.577/97, e suas reedições, só se aplicam às situações ocorridas após a sua vigência.

10. Assim é que ocorrida a imissão na posse do imóvel desapropriado: a) em data anterior à vigência da MP n.º 1.577/97, os juros compensatórios devem ser fixados no limite de 12% (doze por cento) ao ano, nos termos da Súmula n.º 618/STF; ou b) após a vigência da MP n.º 1.577/97 e reedições, e em data anterior à liminar deferida na ADIN 2.332/DF, de 13.09.2001, os juros serão arbitrados no limite de 6% ao ano entre a data do apossamento ou imissão na posse até 13.09.2001. Precedentes do STJ: ERESP 606562, desta relatoria, publicado no DJ de 27.06.2006; RESP 737.160/SP, Rel. Min. Castro Meira, DJ de 18.04.2006; RESP 587.474/SC, Rel.ª Min.ª Denise Arruda, DJ de 25.05.2006 e RESP 789.391/RO, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ de 02.05.2006.

11. In casu, ocorrida a imissão na posse do imóvel desapropriado em 17.07.1998 (fl. 144), após a vigência da MP n.º 1.577/97 e reedições e, em data anterior à liminar deferida na ADIN 2.332/DF, de 13.09.2001, os juros serão arbitrados no limite de 6% ao ano entre a data do apossamento ou imissão na posse até 13.09.2001.

12. O depósito prévio não inibe os juros compensatórios, porquanto visam implementar a perda antecipada da propriedade, salvo se houver coincidência entre o valor do depósito preliminar e o da sentença final. Assim, os juros compensatórios devem incidir sobre a diferença eventualmente apurada entre oitenta por cento (80%) do preço ofertado em juízo – percentual máximo passível de levantamento, nos termos do art. 33, § 2º, do Decreto-Lei 3.365/41 – e o valor do bem fixado na sentença, conforme decidido pela Corte Suprema no julgamento da aludida ADIn 2.332-2/DF, pois é essa a quantia que fica efetivamente indisponível para o expropriado. Precedentes: (REsp 650727/TO, DJ. 03.08.2006; REsp 609188/SP, DJ. 24.10.2005; REsp 621.949/RJ, DJ. 6.9.2004).

13. Recurso especial parcialmente provido, tão-somente para fixar



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

os juros compensatórios nos termos acima delineados. (REsp 841001/BA, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, DJ 12/12/2007).

Com efeito, o art. 34, *caput* e parágrafo único, do Decreto-lei 3.365/41 assim dispõe:

Art. 34. O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros.

Parágrafo único. Se o juiz verificar que há dúvida fundada sobre o domínio, o preço ficará em depósito, ressalvada aos interessados a ação própria para disputá-lo.

Na leitura dos dispositivos citados, deduz-se que, na hipótese de ocupação da área excedente (parcela não registrada do imóvel) pelo expropriante, este deve efetuar o depósito do valor da indenização da respectiva porção remanescente, até que se decida em ação própria a quem pertence a referido bem.

Assim, o nobre apelo da autarquia merece prosperar quanto à necessidade de manutenção do depósito referente à diferença entre a área registrada e a área medida pelo perito.

3. Justa indenização

Tenho defendido que a apreciação da justa indenização não se refere, necessariamente, ao reexame fático-probatório, o que seria inviável em Recurso Especial (Súmula 7/STJ).

Essa análise da justa indenização, a meu juízo, não se confunde com reexame de provas, mas cuida apenas de aferir a adequação da decisão proferida ao disposto na legislação aplicável (art. 12 da Lei 8.629/1993 ou art. 27 do Decreto-Lei 3.365/1941), ou seja, a correta fundamentação do acórdão, tendo por base os elementos trazidos à apreciação da Corte Estadual, conforme as diretrizes legais.

Importante separar, neste e em outros casos assemelhados, sindicabilidade da interpretação dada à lei, quando da sua aplicação aos fatos, de sindicabilidade dos fatos e de sua adequação tipológica às categorias legais. Naquela, os fatos não são objeto de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reapreciação em Recurso Especial, pois o que passa pelo crivo do STJ não é propriamente o valor da indenização, mas tão só os critérios legais que a ela levaram.

O disposto no art. 27 do DL 3.365/1941 exige do julgador, na fixação da indenização pelo apossamento de bens, entre outras coisas, a apreciação do "interesse que deles auferir o proprietário".

No caso das desapropriações por interesse social para fins de reforma agrária, há a regra específica do art. 12 da Lei 8.629/1993, que indica ser a justa indenização a que "reflita o preço atual de mercado do imóvel em toda sua totalidade", observados determinados aspectos: localização e dimensão do imóvel, aptidão agrícola, área ocupada, anciandade das posses, funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias.

É o respeito a essas diretrizes legais pelo Tribunal *a quo* que se sujeita à apreciação por esta Corte, sem que se configure o óbice da Súmula 7/STJ.

De fato, não se pode fixar regra peremptória de que o debate sobre o justo preço é sempre em referência aos fatos. Em casos de flagrante incompatibilidade entre a moldura legal e os valores apurados, o tema deixa de ser fático-probatório e passa a se referir à tipicidade desses eventos.

Na presente situação, o Tribunal de origem observou a legislação aplicável ao apreciar os fatos relatados nos autos. Transcrevo trechos do acórdão recorrido:

2. DO VALOR DA TERRA NUA

Na impugnação da perícia oficial (fls. 612/618), o INCRA não aponta falhas específicas na pesquisa de mercado do **expert** judicial, quanto ao valor da terra nua.

Assim, tendo em vista a área real do imóvel, a indenização pela terra nua deverá ser de R\$ 7.722.585,25 (sete mil, setecentos e vinte e dois mil, quinhentos e oitenta e oito reais e vinte e cinco centavos).

A sentença adotou o valor da tabela que o INCRA disponibilizara via **internet**.

Entendo que essa não é a melhor técnica. Se não, seria dispensável a realização de perícia oficial. Essas Planilhas de Preços Referenciais de Terras e Imóveis Rurais, que eram postas no sítio do INCRA, servem, tão só para conferência a fim de certificação da ausência de supervalorização imobiliária, muitas vezes sustentada, sem bases probatórias pela autarquia.

No caso, para o ano de 2003, com relação à região de Nortelândia, o valor máximo por hectare constante da tabela do INCRA é de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais). Logo, o valor encontrado pelo perito oficial, de R\$ 1.117,20 por hectare, não é exorbitante. É menos, inclusive, que o valor por hectare da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

oferta do INCRA (R\$ 1.382,14 - cf. fl. 05). Reformo a sentença, neste ponto, para adotar o valor da perícia igualmente quanto à terra nua.

3. DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Entendo acertada a avaliação feita na perícia oficial, também quanto às benfeitorias.

Para a avaliação das benfeitorias, o perito oficial levou em consideração o estado de conservação e funcionalidade, fazendo a depreciação física e funcional das mesmas. O expropriante não conseguiu infirmar as respectivas avaliações, apenas requer a redução dos valores nestes termos:

“Portanto, no que diz respeito a avaliação das benfeitorias o Laudo Administrativo, não merece nenhuma crítica, pois para se chegar aqueles valores foram obedecidos todos os critérios de avaliação, razão pela qual deveria ter sido aceito para fins de fundamentação da sentença.

Ao lançar críticas sobre o Laudo Pericial do Vistor do Juízo, quanto a avaliação de benfeitorias (fls. 446/447), assim se manifestou a Autarquia recorrente:

'QUANTO AS BENFEITORIAS:

Discordo dos valores encontrados e estipulados pelo Sr. Perito.

Exemplificando: nas folhas 386, 387 e 388 do Laudo Pericial, está mencionada no item 20 e 21 duas caixas d'águas, porém distintas e o Sr. Perito utilizou a mesma planilha para duas. O mesmo erro Sr. Perito comete nas folhas 388, item 22 em que o mesmo cita o estado de conservação da estrada como bom e no calculo, o índice usado é o ótimo e o Sr. Perito utilizou o mesmo valor para as benfeitorias das folhas 388 e 389, onde o item 22 estrada é encascalhada e compactada e o 23 e 24 é sem compactação/encascalhamento.

Assim, entendemos que a parte frágil do Laudo Pericial se concentra na maneira como se obteve o Valor da Terra Nua e, também no custo de reposição das Benfeitorias, é a que maior prejuízo dará aos cofres públicos, pois não possibilita a convicção de que o valor apresentado para Terra Nua e Benfeitorias seja o de mercado.

Dadas as falhas detectadas e considerando que o valor a ser determinado em uma avaliação corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja sua finalidade, obedecendo sempre ao preço que se define em um mercado de concorrência perfeita, ratificamos os valores encontrados na inicial, pois o mesmo representou o justo valor do custo de reposição do expropriado à época, qual seja:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$

8.048.371,53.

VALOR TOTAL DA TERRA NUA = R\$

5.785.390,75.

BENFEITORIAS = R\$ 2.262.980,78.

Entendemos que o acatamento dos valores acima



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

evitará prejuízos irreparáveis aos cofres públicos, considerando ser esta a justa indenização.

*Como o juiz não está adstrito ao laudo pericial podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos (art. 436 do CPC), esperamos que o justo valor da indenização seja fixado por Vossa Excelência, levando-se em consideração o bom senso, a experiência que lhe é peculiar e outros elementos ou fatos existentes nos autos e não o **Laudo** apresentado pelo Sr. Perito, que desde já **IMPUGNAMOS**, em razão das falhas aqui apontadas'." (fls. 536/537).*

Como se vê, as críticas não são coerentes. Primeiro, não se pode adotar o valor da oferta, por ser um trabalho unilateral. Em segundo lugar, a perícia trouxe fotos das benfeitorias descritas e realizou os cálculos detalhadamente. Não se mostra possível a redução para menos da metade do valor da perícia sem a apresentação de dados concretos de erros cometidos pelo vistor oficial. As críticas feitas, além de não justificarem a redução dos valores, não foram comprovadas sequer por laudo de assistente técnico ou pela apresentação de quesitos explicativos.

Como se vê, o acórdão recorrido adotou o laudo pericial oficial para fixar o valor da indenização, considerando que a sentença baseou-se tão somente no valor da tabela que o INCRA disponibilizara via *internet*, e que o valor encontrado pelo perito oficial (R\$ 1.117,20 por hectare) não é exorbitante, visto que compatível com o valor de mercado dos imóveis da região.

Assim, inatacável a decisão recorrida quanto a esse ponto.

4. Conclusão

Diante do exposto, **dou parcial provimento ao Recurso Especial do Incra apenas para determinar a retenção dos valores relativos à diferença entre a área do imóvel registrada e a medida pelo perito.**

É como **voto**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2011/0246262-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.286.886 / MT

Números Origem: 200336000096708 55307 5532007 97026420034013600

PAUTA: 06/05/2014

JULGADO: 06/05/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DILTON CARLOS EDUARDO FRANÇA**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA -
INCRA
PROCURADOR : VALDEZ ADRIANI FARIAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : GERALDO XAVIER GRUNWALD E OUTRO
ADVOGADO : VERONICA TOLEDO DE A NEVES E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Intervenção
do Estado na Propriedade - Desapropriação por Interesse Social para Reforma Agrária

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, deu parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques (Presidente), Assusete Magalhães e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Og Fernandes.