



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.682.157 - SC (2017/0156375-1)

RELATOR : **MINISTRO GURGEL DE FARIA**
RECORRENTE : MUNICIPIO DE BALNEARIO CAMBORIU
PROCURADOR : FERNANDO GERALDO DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO(S) - SC023763
RECORRIDO : IVETE TERESINHA SOMMAVILLA
ADVOGADOS : VALDIR DE ANDRADE - SC007214
MARCELO ALEXANDRE TESSAROLO - SC012764
PAULO IRINEU WERNER NETO - SC015901
SILVANA PASSOLD E OUTRO(S) - SC014021
RECORRIDO : GONZE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS EMMENDORFER - SC001121
ALEXANDRE MACEDO TAVARES - SC013637

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. JUSTA INDENIZAÇÃO. LAUDO PERICIAL. CONTEMPORANEIDADE. VALORIZAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE EM DECORRÊNCIA DE OBRA PÚBLICA. REURBANIZAÇÃO DA AVENIDA. ABATIMENTO NO *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 7 DO STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. TERMO INICIAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. INCIDÊNCIA

1. O Plenário do STJ decidiu que "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC" (Enunciado Administrativo n. 3).

2. A teor do contido no art. 26 do Decreto-lei 3.365/41, o valor da indenização deve ser contemporâneo à avaliação do imóvel, tendo como parâmetro o laudo adotado pelo juiz para a fixação do justo preço, sendo irrelevante a data da imissão da posse ou mesmo da avaliação administrativa.

3. Em casos excepcionais, o Superior Tribunal de Justiça admite a mitigação dessa regra geral, quando houver um lapso temporal grande entre a imissão na posse e a avaliação oficial e/ou uma valorização exagerada do imóvel, de forma a acarretar um evidente desequilíbrio, a ponto de destruir o conceito de justa indenização.

4. Ao interpretar a legislação de regência, a Segunda Turma desta Corte Superior, no julgamento do REsp 1.092.010/SC, firmou entendimento de que na desapropriação, seja direta ou indireta, quando há valorização da área remanescente – não desapropriada em decorrência de obra ou serviço público –, "dispõe o Estado de três instrumentos legais para evitar que a mais valia, originada da iniciativa estatal, locuplete sem justa causa o patrimônio de um ou de poucos: a) a desapropriação por zona ou extensiva; b) a cobrança de contribuição de melhoria e c) o abatimento proporcional, na indenização a ser paga, da valorização trazida ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imóvel".

5. Hipótese em que o Tribunal de Justiça entendeu não ser cabível a compensação do valor indenizatório com a valorização decorrente de obra pública no local – reurbanização da avenida, sem especificar se a mais valia foi generalizada ou específica, de modo que o entendimento em contrário encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

6. Não há como afastar a regra da contemporaneidade em face do tempo decorrido entre a imissão na posse e a data da realização do último laudo pericial judicial, visto que a Corte *a quo* não dirimiu a controvérsia sob esse prisma e, sobretudo, porque, para aferir se a valorização do imóvel decorreu das melhorias providas pelo Poder Público após a perda da posse dos proprietários ou em virtude do desenvolvimento urbano e imobiliário ocorrido na região, seria necessária a incursão no conjunto fático probatório, providência vedada em sede de recurso especial.

7. O pedido de alteração termo inicial dos juros compensatórios não merece acolhimento, uma vez que o recorrente não apontou nenhum dispositivo de lei federal supostamente contrariado ou interpretado de maneira divergente pela Corte *a quo*, tampouco apresentou argumento suficiente para alterar o jugado, circunstância que atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

8. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, não conhecer do recurso especial nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Napoleão Nunes Maia Filho, Benedito Gonçalves, Sérgio Kukina e Regina Helena Costa votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 07 de maio de 2019 (Data do julgamento).

MINISTRO GURGEL DE FARIA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.682.157 - SC (2017/0156375-1)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO GURGEL DE FARIA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto pelo MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, com fulcro na alínea “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina assim ementado (e-STJ fl. 893):

APELAÇÃO CÍVEL. REEXAME NECESSÁRIO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. REURBANIZAÇÃO DA TERCEIRA AVENIDA. VALOR DO BEM EXPROPRIADO DEFINIDO ATRAVÉS DE PERÍCIA. INDENIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA À DATA DA AVALIAÇÃO. QUANTUM MAJORADO. JUROS COMPENSATÓRIOS. DATA DA IMISSÃO PROVISÓRIA. JUROS MORATÓRIOS. 6% AO ANO. TERMO INICIAL. 1º DE JANEIRO DO EXERCÍCIO SEGUINTE AQUELE EM QUE O PAGAMENTO DEVERIA SER FEITO. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE ADOTADO PELA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXADOS EM 5% SOBRE A DIFERENÇA ENTRE O VALOR DA QUANTIA OFERTADA E AQUELE APURADO NO LAUDO PERICIAL. RECURSO DO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, CONHECIDO E DESPROVIDO. APELO DA REQUERIDA, CONHECIDO E ACOLHIDO, EM PARTE. REMESSA OFICIAL CONHECIDA E DESPROVIDA.

Nas suas razões, o recorrente aponta divergência jurisprudencial quanto à interpretação do art. 26 do Decreto-Lei n. 3.365/1941, sustentando que deve ser utilizado, no cálculo da quantia da justa indenização, o valor do imóvel na data da imissão provisória da posse, ocorrida em 26/03/2001, pois a avaliação judicial ocorreu somente 13 (treze) anos após o ato expropriatório.

Defende, ainda, como termo inicial de incidência dos juros compensatórios, a data do laudo pericial.

Contrarrazões às e-STJ fls. 923/933 e 936/947.

Juízo positivo de admissibilidade pelo Tribunal de origem às e-STJ fls. 961/963.

O Ministério Público Federal restituiu os autos sem análise da controvérsia por entender que não há necessidade de sua intervenção (e-STJ fls. 974/976).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.682.157 - SC (2017/0156375-1)

RELATOR : **MINISTRO GURGEL DE FARIA**
RECORRENTE : MUNICIPIO DE BALNEARIO CAMBORIU
PROCURADOR : FERNANDO G. SANTOS JR. E OUTRO(S) - SC023763
RECORRIDO : IVETE TERESINHA SOMMAVILLA
ADVOGADOS : VALDIR DE ANDRADE - SC007214
MARCELO ALEXANDRE TESSAROLO - SC012764
PAULO IRINEU WERNER NETO - SC015901
SILVANA PASSOLD E OUTRO(S) - SC014021
RECORRIDO : GONZE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS EMMENDORFER - SC001121
ALEXANDRE MACEDO TAVARES - SC013637

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. JUSTA INDENIZAÇÃO. LAUDO PERICIAL. CONTEMPORANEIDADE. VALORIZAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE EM DECORRÊNCIA DE OBRA PÚBLICA. REURBANIZAÇÃO DA AVENIDA. ABATIMENTO NO *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 7 DO STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. TERMO INICIAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. INCIDÊNCIA

1. O Plenário do STJ decidiu que "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC" (Enunciado Administrativo n. 3).

2. A teor do contido no art. 26 do Decreto-lei 3.365/41, o valor da indenização deve ser contemporâneo à avaliação do imóvel, tendo como parâmetro o laudo adotado pelo juiz para a fixação do justo preço, sendo irrelevante a data da imissão da posse ou mesmo da avaliação administrativa.

3. Em casos excepcionais, o Superior Tribunal de Justiça admite a mitigação dessa regra geral, quando houver um lapso temporal grande entre a imissão na posse e a avaliação oficial e/ou uma valorização exagerada do imóvel, de forma a acarretar um evidente desequilíbrio, a ponto de destruir o conceito de justa indenização.

4. Ao interpretar a legislação de regência, a Segunda Turma desta Corte Superior, no julgamento do REsp 1.092.010/SC, firmou entendimento de que na desapropriação, seja direta ou indireta, quando há valorização da área remanescente – não desapropriada em decorrência de obra ou serviço público –, "dispõe o Estado de três instrumentos legais para evitar que a mais valia, originada da iniciativa estatal, locuplete sem justa causa o patrimônio de um ou de poucos: a) a desapropriação por zona ou extensiva; b) a cobrança de contribuição de melhoria e c) o abatimento proporcional, na indenização a ser paga, da valorização trazida ao imóvel".



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5. Hipótese em que o Tribunal de Justiça entendeu não ser cabível a compensação do valor indenizatório com a valorização decorrente de obra pública no local – reurbanização da avenida, sem especificar se a mais valia foi generalizada ou específica, de modo que o entendimento em contrário encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

6. Não há como afastar a regra da contemporaneidade em face do tempo decorrido entre a imissão na posse e a data da realização do último laudo pericial judicial, visto que a Corte *a quo* não dirimiu a controvérsia sob esse prisma e, sobretudo, porque, para aferir se a valorização do imóvel decorreu das melhorias providas pelo Poder Público após a perda da posse dos proprietários ou em virtude do desenvolvimento urbano e imobiliário ocorrido na região, seria necessária a incursão no conjunto fático probatório, providência vedada em sede de recurso especial.

7. O pedido de alteração termo inicial dos juros compensatórios não merece acolhimento, uma vez que o recorrente não apontou nenhum dispositivo de lei federal supostamente contrariado ou interpretado de maneira divergente pela Corte *a quo*, tampouco apresentou argumento suficiente para alterar o jugado, circunstância que atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

8. Recurso especial não conhecido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO GURGEL DE FARIA (Relator):

Conforme estabelecido pelo Plenário do STJ, "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC" (Enunciado Administrativo n. 3).

Dito isso, quanto ao valor da indenização, cumpre registrar que a Jurisprudência desta Corte de Justiça firmou compreensão de que, excetuadas as hipóteses em que há um lapso razoável entre a imissão na posse e a avaliação oficial e/ou uma valorização exagerada do imóvel, de forma a acarretar um evidente desequilíbrio, o justo preço deve refletir o real valor de mercado quando da confecção do laudo judicial.

Nesse sentido: AgRg no Ag 1420306/BA, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, DJe 11/10/2016; AgRg no REsp 1443663/PB, Rel. Ministra ASSUETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, DJe 13/09/2016; e AgInt no REsp 1400296/RN, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, DJe 29/05/2017).

Nesse contexto, deve-se existir uma adequação do valor da justa indenização, mesmo nos casos onde há longo espaço de tempo entre a medida expropriatória e a confecção do laudo pericial, não se podendo permitir a apuração do valor de mercado vigente quando do desapossamento do bem e desconsiderar eventuais valorizações ou depreciações ocorridas posteriormente. Para tanto, o art. 27 do Decreto-Lei 3.365/1941 aponta o rol de critérios a serem utilizados pelo juiz no momento de determinação do *quantum* indenizatório, *in verbis*:

"o juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente, à estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse que deles aufer o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos; e à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu."

Ao interpretar a legislação de regência, a Segunda Turma desta Corte Superior, no julgamento do REsp 1.092.010/SC, firmou entendimento de que na desapropriação, seja direta ou indireta, quando há valorização da área remanescente – não desapropriada em decorrência de obra ou serviço público –, "dispõe o Estado de três instrumentos legais para evitar que a mais valia, originada da iniciativa estatal, locuplete sem justa causa o patrimônio de um ou de poucos: a) a desapropriação por zona ou extensiva; b) a cobrança de contribuição de melhoria; e c) o abatimento proporcional, na indenização a ser paga, da valorização trazida ao imóvel".

O referido acórdão guarda a seguinte ementa:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. INDENIZAÇÃO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DE PARTE DO IMÓVEL. INTERRUÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. DECRETO ESTADUAL Nº 4.471/94. JUROS



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

COMPENSATÓRIOS. TERMO INICIAL. VALORIZAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE. ABATIMENTO. ART. 27 DO DECRETO-LEI 3.365/41.

1. Mesmo que editado em data posterior ao indevido apossamento, o decreto expropriatório emanado do Poder Público, ou qualquer outro ato normativo que declare o interesse da entidade expropriante, implica o reconhecimento da titularidade do domínio ao proprietário e tem o condão de interromper o prazo prescricional.

2. Os juros compensatórios são devidos em razão da perda antecipada da posse, a qual implica diminuição da garantia da prévia indenização estipulada na Constituição Federal, de forma que, no caso de desapropriação indireta, os juros devem incidir a partir da efetiva ocupação do imóvel. Súmula 114/STJ.

3. Na desapropriação, direta ou indireta, quando há valorização da área remanescente não desapropriada em decorrência de obra ou serviço público, dispõe o Estado de três instrumentos legais para evitar que a mais valia, decorrente da iniciativa estatal, locuplete sem justa causa o patrimônio de um ou de poucos: a desapropriação por zona ou extensiva, a cobrança de contribuição de melhoria e o abatimento proporcional, na indenização a ser paga, da valorização trazida ao imóvel.

4. A valorização imobiliária decorrente da obra ou serviço público pode ser geral, quando beneficia indistintamente um grupo considerável de administrados, ou especial, que ocorre quando o benefício se restringe a um ou alguns particulares identificados ou, pelo menos, identificáveis.

5. A mais valia geral subdivide-se em ordinária e extraordinária. A primeira tem lugar quando todos os imóveis lindeiros à obra pública se valorizam em proporção semelhante. A segunda, diferentemente, toma parte quando algum ou alguns imóveis se valorizam mais que outros, atingidos pela mais valia ordinária.

6. Na hipótese de valorização geral ordinária, dispõe o Poder Público da contribuição de melhoria como instrumento legal apto a "diluir", entre os proprietários beneficiados com a obra, o custo de sua realização.

7. No caso de valorização geral extraordinária, pode o Estado valer-se da desapropriação por zona ou extensiva, prevista no art. 4º do Decreto-Lei 3.365/41. Havendo valorização exorbitante de uma área, pode o Estado incluí-la no plano de desapropriação e, com a revenda futura dos imóveis ali abrangidos, socializar o benefício a toda coletividade, evitando que apenas um ou alguns proprietários venham a ser beneficiados com a extraordinária mais valia.

8. Por fim, tratando-se de valorização específica, e somente nessa hipótese, poderá o Estado abater, do valor a ser indenizado, a valorização experimentada pela área remanescente, não desapropriada, nos termos do art. 27 do Decreto-Lei 3.365/41.

9. No caso, a área remanescente não desapropriada valorizou em decorrência da construção de rodovia estadual. A valorização experimentada pelo imóvel não é especial, mas genérica, atingindo patamares semelhantes todos os imóveis lindeiros à via pública construída. Assim, a mais valia deve ser cobrada por meio do instrumento legal próprio, que é a contribuição de melhoria, sendo indevido o abatimento proporcional do justo preço a ser pago pela desapropriação.

10. Recurso especial provido. (REsp 1092010/SC, Relator Ministro CASTRO MEIRA, Órgão Julgador T2 - SEGUNDA TURMA, DJe 15/09/2011)

Portanto, quando se tratar de uma valorização geral e ordinária deve o Estado se valer da modalidade tributária conhecida como Contribuição de Melhoria. De outro lado, quando a valorização da área for específica ou especial, restringindo-se ao imóvel expropriado ou a poucos particulares, deve ser aplicada a compensação da mais-valia (abatimento do valor a ser pago a título de indenização), prevista no art. 27 do Decreto-Lei 3.365/1941.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse mesmo sentido:

ADMINISTRATIVO - DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA - JUROS COMPENSATÓRIOS A PARTIR DO APOSSAMENTO - SÚMULA 114/STJ - VALORIZAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE - REDUÇÃO NO QUANTUM INDENIZATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE.

1. Na desapropriação indireta, os juros compensatórios devem incidir a partir do apossamento (Súmula 114/STJ).

2. Em se tratando de valorização geral ordinária, decorrente da construção de rodovia, não é possível o decote na indenização com base no art. 27 do Decreto-Lei 3.365/41, cabendo ao Poder Público, em tese, a utilização da contribuição de melhoria como instrumento legal capaz de fazer face ao custo da obra, devida proporcionalmente pelos proprietários de imóveis beneficiados com a valorização do bem.

3. Recurso especial provido. (REsp 1230687/SC, Relatora Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJe 29/10/2012)

Ilustrativamente, cito, ainda: REsp 902927/SC, Relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Órgão Julgador T2 – SEGUNDA TURMA, DJe 02/12/2010 e REsp 1414351/SC, Relator Ministro BENEDITO GONÇALVES, Data da Publicação: 23/02/2017.

Na hipótese, conforme narra o acórdão impugnado (e-STJ fls. 895/896), o decreto expropriatório foi publicado em 2000, e após o Tribunal de origem declarar a nulidade do feito a partir da perícia, inclusive, determinou-se a realização de nova prova técnica, tendo o juízo sentenciante, ao final, proferido a seguinte decisão de mérito (e-STJ fls. 797/800):

Trata-se de ação de desapropriação em que a ação tramitou com as formalidades legais, não havendo nulidades a serem declaradas.

Com relação ao mérito, denoto que a única controvérsia diz respeito ao valor efetivamente devido pelo poder público, eis que pleitea que o *quantum* a ser pago considere o valor da época da ocupação.

O valor apurado pela segunda perícia judicial como sendo o devido pela desapropriação dos imóveis matriculados com os n.º 12689 e 07774 do 1.º e 2º Ofícios de Registro de Imóveis respectivamente, foi de R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais) para o lote da matrícula 12689 e, R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais) para o lote da matrícula 07774, perfazendo um total de R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil reais) a ser pago pelo Município nesta ação, valor este válido para o ano 2000. (fls. 528-529).

Não se olvide, também, que valores em matrículas de registro de imóveis ou declaradas no imposto de renda nem sempre são atualizados e, com o decorrer do tempo, além do fato de não corresponderem ao preço do imóvel, ficam ainda mais defasados, não podendo ser utilizados para o fim da presente.

A propósito:

(...)

Como visto, indenização justa traduz-se em manter no patrimônio do expropriado compensação financeira, equivalente ao bem que teve, aquele, que entregar à municipalidade.

Inclusive porque a jurisprudência tem admitido, em situações especiais, a redução por estimativa e comparação, do valor encontrado pela perícia, em caso de valorização da área. O raciocínio pode ser utilizado da mesma forma, no presente caso.

(...)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Portanto, a fim de que os imóveis acima mencionados passem a patrimônio do Município, deverá este arcar com o pagamento de R\$143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais) pelo imóvel representado pela matrícula nº 12.689 do 1º Ofício, bem como, a quantia de R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais) pelo imóvel representado pela matrícula nº 07.774, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, ambos na totalidade de suas áreas, acrescidos dos encargos legais. (Grifos acrescidos)

O Tribunal de origem reformou a sentença, a fim de considerar o valor de mercado à época em que produzido o último laudo pericial, nos seguintes termos (e-STJ fls. 899/901):

A prova pericial trouxe aos autos dois valores para os imóveis em questão. Veja-se (fls. 528-529):

21.1. O IMÓVEL 01 - LOTE 70 - QUADRA 1 Matrícula n. 12.689, livro 2-AQ, fl. 136. 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú SC.

VALOR DE MERCADO ANO 2013 ÁREA DE 292,80 m2 CFE. MATRICULA 525.000,00 (QUINHENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS).

VALOR DE MERCADO ANO 2000 ÁREA DE 292 m2 CFE. MATRICULA R\$ 143.000,00 (CENTO E QUARENTA E TRÊS MIL REAIS).

21.2. O IMÓVEL 02 - LOTE 88 - QUADRA 2 Matrícula n. 07.774, livro 2, fl. 1 C/ ÁREA DE 292,80 m2 co 2º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú SC.

VALOR DE MERCADO ANO 2013 ÁREA DE 292,80 m2 CFE. MATRICULA 525.000,00 (QUINHENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO ANO 2000 ÁREA DE 292,80 m2 CFE. MATRICULA R\$ 114.000,00 (CENTO E QUATORZE MIL REAIS)

Neste caso, o Juiz sentenciante determinou que o valor seja aquele do ano do desapossamento, e para isso baseou-se no laudo do perito. Extrai-se da decisão *a quo*:

Como visto, indenização justa traduz-se em manter no patrimônio do expropriado compensação financeira, equivalente ao bem que teve, aquele, que entregar à municipalidade.

Inclusive porque a jurisprudência tem admitido, em situações especiais, a redução por estimativa e comparação, do valor encontrado pela perícia, em caso de valorização da área. O raciocínio pode ser utilizado da mesma forma, no presente caso.

Ocorre que, "a valorização da área remanescente do imóvel [...] resultante da construção de uma rodovia à sua margem, não pode ser considerada para reduzir o valor devido a título de indenização" (REsp 793.300/SC, Rel. Ministra Denise Arruda, j. em 8-8-2006, DJ 31-8-2006, p. 238)

(...)

Ademais, averiguando a jurisprudência desta Corte de Justiça, não há de ser descontado, da quantia da indenização, possível valorização provocada pela obra que o Poder Público arquitetou no local em que encontrava-se as propriedades discutida nos autos.

Destarte, o valor fixado na sentença, deve ser reformado, para que seja fixado o *quantum* auferido na época do laudo pericial, qual seja, R\$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais) para o imóvel de matrícula n. 12.689; e R\$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais) para aquele matriculado sob o n. 07.774.

Portanto, este valor se mostra adequado, diante das peculiaridades do caso, mais especificadamente o prejuízo causado aos demandados e a situação apresentada nos autos. (grifos acrescidos).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com se vê, o Tribunal de Justiça adotou o valor do imóvel na data da elaboração do laudo judicial para fixar o justo preço, entendendo não ser cabível a compensação do *quantum* indenizatório com a valorização decorrente de obra pública no local – reurbanização da avenida, sem especificar se a mais valia foi generalizada ou específica, de modo que o entendimento em contrário encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

Outrossim, não há como afastar a regra da contemporaneidade em face do longo tempo decorrido entre a imissão na posse (26/03/2001) e a data da realização do último laudo pericial judicial (2013).

A uma, porque a Corte *a quo* não dirimiu a controvérsia sob esse prisma, a duas, para aferir se a valorização do imóvel decorreu das melhorias providas pelo Poder Público após a perda da posse dos proprietários ou em virtude do desenvolvimento urbano e imobiliário ocorrido na região, seria necessária a incursão no conjunto fático probatório, providência vedada em sede de recurso especial.

Por fim, relativamente ao termo inicial dos juros compensatórios, verifica-se que o recorrente não indicou o dispositivo violado nem teceu qualquer fundamentação que justificasse a sua irresignação, não podendo o apelo, portanto, ser conhecido. Incide, na espécie, a Súmula 284 do STF.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0156375-1

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.682.157 / SC

Números Origem: 00019505520018240005 005010019507 20140799083 20140799083000000 5010019507

PAUTA: 07/05/2019

JULGADO: 07/05/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **GURGEL DE FARIA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro GURGEL DE FARIA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. AURÉLIO VIRGÍLIO VEIGA RIOS

Secretária

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MUNICIPIO DE BALNEARIO CAMBORIU
PROCURADOR	: FERNANDO G. SANTOS JR. E OUTRO(S) - SC023763
RECORRIDO	: IVETE TERESINHA SOMMAVILLA
ADVOGADOS	: VALDIR DE ANDRADE - SC007214
	MARCELO ALEXANDRE TESSAROLO - SC012764
	PAULO IRINEU WERNER NETO - SC015901
	SILVANA PASSOLD E OUTRO(S) - SC014021
RECORRIDO	: GONZE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	: ANTÔNIO CARLOS EMMENDORFER - SC001121
	ALEXANDRE MACEDO TAVARES - SC013637

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

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, não conheceu do recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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