



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.380.721 - SE (2013/0118608-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E
REFORMA AGRÁRIA - INCRA
REPR. POR : PROCURADORIA-GERAL FEDERAL
AGRAVADO : MANOEL ACCIOLI DE FARO - ESPÓLIO
REPR. POR : DIONÍZIO DE FARO MOTA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : VINÍCIUS THIAGO SOARES DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

EMENTA

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. REFORMA AGRÁRIA. VALOR DA INDENIZAÇÃO. DATA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. VALOR DA TERRA NUA. ADOÇÃO DO LAUDO OFICIAL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. CABIMENTO. RESP 1.116.364/PI (ART. 543-C DO CPC). JUROS MORATÓRIOS – BASE DE CÁLCULO: DIFERENÇA ENTRE 80% DO VALOR OFERTADO E O FIXADO JUDICIALMENTE.

1. A jurisprudência de ambas as Turmas que integram a Primeira Seção desta Corte é pacífica no sentido de que o valor da indenização deve ser contemporâneo à data da perícia judicial no imóvel, não importando a data da imissão na posse.

2. Da leitura do acórdão recorrido, fica evidente que o Tribunal de origem amparou-se no acervo fático-probatório, em especial no laudo oficial, para fixar o valor da terra nua; assim, para rever o entendimento firmado na instância de origem, necessário seria o reexame de provas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ, como consta da decisão agravada.

3. Esta Corte firmou o entendimento no REsp 1.116.364/PI, julgado sob o rito do art. 543-C do CPC (recursos repetitivos), de que são devidos juros compensatórios em imóveis desapropriados, mesmo que improdutivos.

4. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a base de cálculo dos juros moratórios é a mesma dos juros compensatórios, qual seja, a diferença entre os 80% do valor da oferta inicial e o que foi fixado em sentença para a indenização, ou seja, os valores que ficaram indisponíveis ao expropriado, que somente serão recebidos após o trânsito em julgado.

Agravo regimental improvido.



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: "A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Og Fernandes, Mauro Campbell Marques (Presidente) e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 19 de maio de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO HUMBERTO MARTINS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.380.721 - SE (2013/0118608-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
REPR. POR : PROCURADORIA-GERAL FEDERAL
AGRAVADO : MANOEL ACCIOLI DE FARO - ESPÓLIO
REPR. POR : DIONÍZIO DE FARO MOTA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : VINÍCIUS THIAGO SOARES DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Cuida-se de agravo regimental interposto pelo INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região assim ementado (fls. 724-727, e-STJ):

"ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. VALOR DA INDENIZAÇÃO. ART. 12, § 2º, DA LC 76/1993. DATA DA PERÍCIA JUDICIAL DO IMÓVEL, E NÃO DA IMISSÃO NA POSSE. LAUDO DO VISTOR OFICIAL. ACOLHIMENTO. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. NECESSIDADE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, ASSIM DO VALOR DA OFERTA COMO DO MONTANTE DA INDENIZAÇÃO FIXADO NO ACÓRDÃO, PARA FINS DE APURAÇÃO DE EVENTUAL DIFERENÇA. JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS DEVIDOS. INVERSÃO DA SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AFASTAMENTO DA MULTA POR EMBARGOS CONSIDERADOS PROTELATÓRIOS.

1. Preliminar de nulidade da sentença, por cerceamento do direito de defesa, suscitada pelo Espólio Expropriado, que se rejeita, vez que a instrução fora realizada de forma escorreita, com o devido respeito às normas processuais, tendo sido oportunizada ao Expropriado tanto a apresentação de quesitos, anterior à elaboração do Laudo Pericial, quanto à manifestação posterior sobre o referido documento, ocasião em que a parte recorrente concordou com a avaliação do Experto do Juízo.

2. O fato de o magistrado monocrático ter acolhido o Laudo do INCRA, em detrimento do Laudo do Experto Judicial, e o do Expropriado, não configura cerceamento do direito de defesa da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

parte, e nem error in procedendo, porquanto o juiz é livre para formar o seu convencimento, por meio das provas constantes nos autos, desde que fundamentada seja a sua decisão (art. 131 do CPC); poder-se-ia cogitar, eventualmente, de error in judicando, o que será, no entanto, oportunamente avaliado, quando do exame do mérito da causa.

3. Quanto ao valor da indenização, entendeu o magistrado sentenciante que deve ser apurado levando-se em conta o valor do imóvel à data em que se concretizou a imissão na posse, descabendo considerar as circunstâncias ou fatos supervenientes que tenham alterado, para mais ou para menos, a situação do mercado; no caso concreto, como a avaliação do INCRA ocorreu em setembro de 2003, data próxima a da imissão na posse, efetivada em 4-3-2004, entendeu-se que deveria ser acatado o Laudo Administrativo, em detrimento do Laudo do Experto do Juízo, elaborado anos após, em outubro de 2009.

4. Entendimento que contraria frontalmente o disposto no art. 12, § 2º, da LC 76/1993, que rege essa espécie de desapropriação, e que expressamente prevê que o valor da indenização corresponderá ao valor apurado na data da perícia. Ademais, tal critério – valor da indenização consentâneo à data da perícia judicial – encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (AgRg no AgRg no REsp 1195011/PR, Relator Ministro Humberto Martins, DJE 14-2-2011 e AgRg no REsp 1186689/GO, Relator Ministro Herman Benjamin, DJE 4-2-2011).

5. Por outro lado, não seria razoável que se determinasse a realização de uma nova perícia, que levasse em conta o preço de mercado praticado ao tempo da desapropriação, porquanto seria materialmente impossível ao perito apreender uma realidade passada, sendo correta a perícia que se ocupa em definir o valor do imóvel no momento de sua realização. Precedente deste Tribunal (AC 491116/CE, Relator Desembargador Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, DJE 5-3-2010).

6. Em relação à terra nua, deve ser acolhido o Laudo Oficial, que indicou o valor de R\$ 2.694.534,40 (dois milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, quinhentos e trinta e quatro reais e quarenta centavos), sobretudo quando há evidência de que foi elaborado de acordo com as regras que regulam a realização das perícias judiciais; ademais, foi respeitada pelo Vistor, a indispensável equidistância dos interesses em confronto.

7. A jurisprudência do STJ adota o entendimento de que deve ser considerada na Perícia Oficial a valorização do imóvel decorrente da “evolução natural do mercado, e não da intervenção estatal, conforme constatado pelo próprio assistente do Incra, que se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

refere ao "aquecimento" dos preços".

8. Quanto às benfeitorias, inexistente controvérsia sobre o seu valor, por não terem sido avaliadas pelo Perito Judicial, por inexistirem ou por terem sido modificadas ou, ainda, porque parte delas sofreu má conservação ou pura depredação, tendo o Experto Judicial chegado à seguinte conclusão, ora roborada: "Analisando as planilhas de cálculo elaboradas pelo INCRA, verifica-se que os valores a que chegaram os avaliadores no quesito benfeitorias estão aceitáveis para as condições relatadas para a época do evento da desapropriação".

9. Deve ser acolhido, assim, quanto às benfeitorias, o montante indicado no Laudo Administrativo do INCRA, de R\$ 72.762,47 (setenta e dois mil, setecentos e sessenta e dois reais e quarenta e sete centavos), mais sobra de TDA's (R\$ 39,95) – fls. 15/47, não havendo controvérsia das partes a esse respeito.

10. É imprescindível a atualização do valor da oferta do INCRA, para fins de confronto com o valor ora fixado para a indenização. Precedentes do STJ.

11. Toante aos juros compensatórios, são devidos no percentual de 12% (doze por cento) ao ano, desde a imissão na posse, considerando-se a diferença entre 80% (oitenta por cento) do valor ofertado em Juízo, devidamente atualizado, e o valor fixado para a indenização, nos moldes definidos pelas Súmulas 618, do STF, e 113, do STJ, bem como de conformidade com o art. 15-A, do Decreto-Lei nº 3.365/1941, com a interpretação atribuída pelo Pretório Excelso (ADIN 2.332-2/2001), independentemente de ser, ou não, produtiva a área.

12. No que tange aos juros moratórios, assim como os compensatórios, devem incidir somente sobre o montante que deixou de ser pago no momento da imissão provisória na posse, ou seja, devem ter por base de cálculo a diferença eventualmente apurada entre 80% do preço ofertado em juízo – percentual máximo passível de levantamento, a teor do disposto no art. 33, § 2º, do Decreto-lei 3.365/41 – e o valor da indenização fixado na sentença, pois é essa a quantia que fica efetivamente indisponível para o expropriado, e os juros compensatórios devem compor a base de cálculo dos moratórios.

13. Com a inversão da sucumbência, vez que a indenização ora fixada é superior ao valor oferecido, em desfavor do INCRA, a teor do disposto no art. 19, da Lei Complementar nº 76/93, condena-se a Autarquia Agrária ao pagamento de honorários advocatícios, ora arbitrados em 3% (três por cento) sobre a diferença entre o valor ofertado e o valor da condenação, ambos atualizados monetariamente, em conformidade com o art. 27, § 1º, do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Decreto-lei nº 3.365/41, justificando-se a sua manutenção, ainda, em face do art. 20, § 4º, do CPC.

14. No concernente à condenação do Expropriado à multa de 1% (um por cento) sobre o valor atualizado da causa, por terem sido os Embargos de Declaração julgados protelatórios, deve ser afastada, tendo em vista que não ficou caracterizado o intento malicioso da parte de procrastinar o feito, mas sim o exercício legítimo do direito de recorrer.

16. Apelação do Espólio de Manoel Accioli de Faro provida, Apelação do INCRA improvida (pedia apenas a exclusão dos juros compensatórios) e Remessa Necessária tida por interposta provida em parte."

A decisão agravada conheceu em parte do recurso especial do agravante e negou-lhe provimento, nos termos da seguinte ementa (fl. 888, e-STJ):

"ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DESAPROPRIAÇÃO. REFORMA AGRÁRIA. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DATA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. DECISÃO RECORRIDA NO MESMO SENTIDO DA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. PERÍCIA. INTIMAÇÃO DAS PARTES. REVOLVIMENTO DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. CABIMENTO. RESP 1.116.364/PI (ART. 543-C DO CPC). INCIDÊNCIA NOS TDA'S. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES STJ. BASE DE CÁLCULO DOS JUROS: DIFERENÇA ENTRE 80% DO VALOR OFERTADO E O DEFINIDO JUDICIALMENTE. DECISÃO RECORRIDA NO MESMO SENTIDO DA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. VIOLAÇÃO DO ART. 730 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E IMPROVIDO."

O agravante afirma que a decisão agravada deve ser parcialmente revista, nos seguintes pontos: a) parâmetro temporal para a fixação do *quantum* indenizatório; b) fórmula legal de apuração do valor da terra nua; c) não incidência dos juros compensatórios; e d) base de cálculo dos juros moratórios.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada, instada a se manifestar, sustenta que deve ser negado provimento ao agravo regimental do INCRA, mantendo-se incólume a decisão agravada (fls. 956-964, e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O Ministério Público Federal opina pelo não conhecimento do agravo regimental, nos termos da seguinte ementa (fl. 970, e-STJ):

"EMENTA: ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO REGIMENTAL. DESAPROPRIAÇÃO. JUSTA INDENIZAÇÃO. PARÂMETRO TEMPORAL. DATA DA AVALIAÇÃO JUDICIAL. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DO PERITO. SÚMULA 7/STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. INCIDÊNCIA. JUROS MORATÓRIOS. BASE DE CÁLCULO. 1. Por força do art. 26 do Decreto-Lei 3.365/1941, o valor da indenização será contemporâneo à data da avaliação judicial, independentemente das datas do decreto expropriatório, da vistoria do expropriante ou da imissão na posse. 2. A pretensão de revisão da metodologia e dos critérios utilizados por perito judicial para o arbitramento do valor da propriedade e das benfeitorias esbarra na vedação de revolvimento de fatos e provas, na forma da Súmula 7/STJ. 3. Quanto aos juros compensatórios, cumpre aplicar o óbice da Súmula 83/STJ, porque pacificado o entendimento de que são devidos, mesmo no caso de imóveis improdutivos, entre a data de imissão na posse e a data de expedição do precatório original. 4. A base de cálculo dos juros, compensatórios ou moratórios, deve recair sobre a diferença eventualmente apurada entre 80% do preço ofertado pelo expropriante e o valor final da indenização fixada em juízo. 5. Parecer pelo não conhecimento do agravo regimental."

É, no essencial, o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.380.721 - SE (2013/0118608-0)

EMENTA

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. REFORMA AGRÁRIA. VALOR DA INDENIZAÇÃO. DATA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. VALOR DA TERRA NUA. ADOÇÃO DO LAUDO OFICIAL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. CABIMENTO. RESP 1.116.364/PI (ART. 543-C DO CPC). JUROS MORATÓRIOS – BASE DE CÁLCULO: DIFERENÇA ENTRE 80% DO VALOR OFERTADO E O FIXADO JUDICIALMENTE.

1. A jurisprudência de ambas as Turmas que integram a Primeira Seção desta Corte é pacífica no sentido de que o valor da indenização deve ser contemporâneo à data da perícia judicial no imóvel, não importando a data da imissão na posse.

2. Da leitura do acórdão recorrido, fica evidente que o Tribunal de origem amparou-se no acervo fático-probatório, em especial no laudo oficial, para fixar o valor da terra nua; assim, para rever o entendimento firmado na instância de origem, necessário seria o reexame de provas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ, como consta da decisão agravada.

3. Esta Corte firmou o entendimento no REsp 1.116.364/PI, julgado sob o rito do art. 543-C do CPC (recursos repetitivos), de que são devidos juros compensatórios em imóveis desapropriados, mesmo que improdutivos.

4. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a base de cálculo dos juros moratórios é a mesma dos juros compensatórios, qual seja, a diferença entre os 80% do valor da oferta inicial e o que foi fixado em sentença para a indenização, ou seja, os valores que ficaram indisponíveis ao expropriado, que somente serão recebidos após o trânsito em julgado.

Agravo regimental improvido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Não obstante o esforço despendido nas razões recursais, não prospera a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pretensão de reforma da decisão agravada.

Cuida-se, na origem, de ação de desapropriação por interesse social. A sentença julgou procedente o pedido, decisão esta atacada por recursos de apelação de ambos os litigantes. O Tribunal de origem deu provimento ao apelo do particular, negou provimento ao recurso do INCRA e deu provimento, em parte, à remessa necessária.

O INCRA interpôs recurso especial, o qual foi julgado pela decisão ora agravada, a qual o agravante pretende seja parcialmente revista pelas razões que expõe em seu agravo, e que não encontram guarida na jurisprudência desta Corte, como passo a expor.

MOMENTO DA FIXAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO

O agravante afirma que o valor da indenização deve ser o da imissão na posse, e não o da avaliação do imóvel, como consignado na decisão agravada, sustentando que *"a hipótese dos autos é excepcional, pois a imissão na posse ocorreu em 04.03.2004 e a perícia judicial foi realizada somente em outubro/2009, portanto, passados aproximadamente 05 anos, período no qual as terras da região onde está situada a antiga Fazenda Cabral passou por crescente valorização, em função da pressão por aluguel e compra de terras por parte de empresas produtoras de açúcar e álcool, conforme admitiu o próprio Perito Judicial em seu Laudo, reproduzido no corpo do acórdão recorrido às fls. 715 e-STJ" (fl. 941, e-STJ).*

A jurisprudência de ambas as Turmas que integram a Primeira Seção desta Corte é pacífica no sentido de que o valor da indenização deve ser contemporâneo à data da perícia judicial no imóvel, não importando a data da imissão na posse, consoante os seguintes precedentes:

"ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. VALOR DA INDENIZAÇÃO SERÁ CONTEMPORÂNEO À DATA DA PERÍCIA JUDICIAL DO IMÓVEL. PRECEDENTES.

1. *"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. *Agravo regimental a que se nega provimento."*

(AgRg no AREsp 134.487/PA, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 03/03/2015, DJe 09/03/2015)

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ESPECIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. DESNECESSIDADE. AUSÊNCIA. NULIDADE. PREJUÍZO. NÃO COMPROVAÇÃO. VALOR DA INDENIZAÇÃO. CONTEMPORÂNEO À DATA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

1. A tese de adequação da base de cálculo dos juros compensatórios ao Recurso Especial n. 1.116.364/PI não foi objeto de impugnação nas razões do recurso especial interposto. Assim, inviável sua análise no agravo regimental por se tratar de inovação recursal.

2. Não configura negativa de prestação jurisdicional tampouco ofensa ao art. 535 do CPC o julgamento extensamente fundamentado que é contrário, no entanto, aos interesses de uma das partes.

3. A jurisprudência desta Corte já assentou entendimento no sentido de que a ausência de intimação do Ministério Público, por si só, não enseja a decretação de nulidade do julgado, a não ser que se demonstre o efetivo prejuízo para as partes, o que não ocorreu no caso dos autos.

4. A intervenção do Ministério Público é obrigatória nas hipóteses elencadas no art. 82 do Código de Processo Civil, sob pena de nulidade do processo nos termos dos arts. 84 e 246 daquele diploma legal.

5. A participação do órgão ministerial também é exigida, especificamente, para os casos de desapropriação direta de imóvel rural para fins de reforma agrária, nos termos do art. 18, § 2º, Lei Complementar n. 76/1993.

6. A decisão da instância de origem quanto ao momento da avaliação do imóvel está consentânea com a orientação jurisprudencial desta Corte, que entende que 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 expropriante.

7. Agravo regimental parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido."

(AgRg no REsp 1413689/CE, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 10/06/2014, DJe 17/06/2014)

DO VALOR DA TERRA NUA

O recorrente se insurge contra o não conhecimento do recurso pelo óbice da Súmula 7/STJ em relação à apuração do valor da terra nua, sustentando que "Não nos parece procedente, data maxima venia, o posicionamento esposado na r. decisão ora agravada, por inexistir necessidade de revolvimento de matéria



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fático-probatória – o que fulmina o pretense óbice da Súmula 07/STJ – para aplicar-se à espécie o comando do art. 12, § 1º, da Lei nº 8.629/93" (fl. 943, e-STJ).

O Tribunal de origem assim enfrentou o tema (fls. 714-716, e-STJ):

"Nesse contexto entendo que, em relação à terra nua, deve ser acolhido o Laudo Oficial -fls. 456/479- que indicou o valor de R\$ 2.694.534,40 (dois milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, quinhentos e trinta e quatro reais e quarenta centavos) sobretudo quando há evidência de que o laudo foi elaborado de acordo com as regras que regulam a realização das perícias judiciais; ademais, foi respeitada pelo Vistor, a indispensável equidistância dos interesses em confronto.

O Experto Judicial esclareceu tratar-se de imóvel bem localizado, com ótimo acesso, e com um bom potencial produtivo, tanto para a pecuária quanto para a agricultura.

Destacou, ainda, que: “Na busca do valor da terra nua da Fazenda Cabral, procedeu-se pesquisa de preços, utilizando-se o método comparativo direto de precisão normal, através de pesquisa de opinião com pessoas idôneas conhecedoras do preço de terras no município de Japaratuba e região. A cada uma das pessoas consultadas, ofereceu-se características de uma fazenda paradigma, com características idênticas ao imóvel avaliado. Solicitou-se a opinião sobre o valor de uma fazenda paradigma, com características idênticas ao imóvel avaliado. Solicitou-se a opinião sobre o valor de uma fazenda com aproximadamente 1.500 tarefas, com 40% das terras muito boas para a agricultura e 45% boas para pastagens ou reflorestamento, bem localizada, ótimo acesso, com curso de água perene e energia elétrica” – fls. 460/461.

Indagado sobre as prováveis causas das diferenças entre os valores encontrados no Laudo do INCRA para a terra nua (R\$ 684.628,46, em setembro/2003) e no Laudo Oficial (R\$ 2.694.534,40, em outubro de 2009), o Perito esclareceu: “Conforme explicitado no item anterior, sabe-se que nos últimos anos ocorreu uma crescente valorização das terras na região onde está situada a antiga Fazenda Cabral, muito em função da pressão por aluguel e compra de terras por parte das empresas produtoras de açúcar e álcool. Por esse motivo, é esperada uma significativa divergência entre o valor de terras da época da desapropriação em relação ao valor de terras na atualidade”. (destaquei)

Conforme já visto, a jurisprudência do STJ acolhe o entendimento de que deve ser considerada, na Perícia Oficial, a valorização do imóvel decorrente da “evolução natural do mercado, e não da intervenção estatal, conforme constatado pelo próprio



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

assistente do Incra, que se refere ao "aquecimento" dos preços".

Quanto às benfeitorias, inexistente controvérsia sobre o seu valor, por não terem sido avaliadas pelo Perito Judicial, nos seguintes termos:

Não é possível a este perito avaliar com precisão as benfeitorias existentes no imóvel à época da desapropriação, uma vez que, com o passar do tempo, parte delas, como, por exemplo as cercas divisórias, foram substituídas ou modificadas e parte das benfeitorias sofreram má conservação ou pura depredação, como é o caso da antiga casa sede, prédio de valor histórico, que se encontra quase totalmente destruída. Analisando as planilhas de cálculo elaboradas pelo INCRA, verifica-se que os valores a que chegaram os avaliadores no quesito benfeitorias estão aceitáveis para as condições relatadas para a época do evento da desapropriação". (destaquei)

Assim, e quanto às benfeitorias, deve ser acolhida a cifra apontada no Laudo Administrativo -R\$ 72.762,47 (setenta e dois mil, setecentos e sessenta e dois reais e quarenta e sete centavos)- mais a sobra de TDA's (R\$ 39,95) –fls. 15/47- não havendo controvérsia a tal respeito."

Da leitura dos excertos do acórdão recorrido, acima transcritos, fica evidente que o Tribunal de origem amparou-se no acervo fático-probatório, em especial no laudo oficial, para fixar o valor da terra nua; assim, para rever o entendimento firmado na instância de origem, necessário seria o reexame de provas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ, como consta da decisão agravada.

DOS JUROS COMPENSATÓRIOS

O agravante afirma que o decidido no REsp 1.116.364/PI "encontra-se expressamente condicionada à não-superveniência de decisão modificativa nos autos da ADI 2.332/DF quando do julgamento do seu mérito pelo Pretório Excelso, o que pode vir a ocorrer durante o processamento e julgamento do presente Agravo Regimental."

Esta Corte firmou o entendimento no REsp 1.116.364/PI, julgado sob o rito do art. 543-C do CPC (recursos repetitivos), de que são devidos juros compensatórios em imóveis desapropriados, mesmo que improdutivos, não havendo, até a presente data, nenhum fato modificativo que impeça a aplicação do decidido no referido recurso repetitivo.

DA BASE DE CÁLCULO DOS JUROS MORATÓRIOS

No que tange à base de cálculos dos juros moratórios, o INCRA defende



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que, "No caso dos juros MORATÓRIOS, se em algum momento houver a incidência deles, será sobre a diferença entre 100% da oferta e o valor fixado na condenação final. E isto porque a oferta depositada na desapropriação representa juridicamente um pagamento, nos termos do art. 33 do DL nº 3365/41 e do art. 334 do CC, extinguindo a obrigação até o limite montante ofertado. Com o pagamento, não persistem os pressupostos lógicos da incidência de juros moratórios, sobre a medida do que foi pago."

Sem razão o agravante.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a base de cálculo dos juros moratórios é a mesma dos juros compensatórios, qual seja, a diferença entre os 80% do valor da oferta inicial e o que foi fixado em sentença para a indenização, ou seja, os valores que ficaram indisponíveis ao expropriado, que somente serão recebidos após o trânsito em julgado.

Nesse sentido:

"DIREITO ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. INTERESSE SOCIAL. REFORMA AGRÁRIA. INDENIZAÇÃO. IDENTIDADE. OFERTA INICIAL. CABIMENTO. JUROS MORATÓRIOS. BASE DE CÁLCULO. DIFERENÇA. MONTANTE NÃO LEVANTADO. JUROS COMPENSATÓRIOS. ADEQUAÇÃO. REsp 1.116.364/PI.

1. O caráter vinculativo do julgamento de recurso especial pelo regime do art. 543-C do CPC obriga ao exame de questões idênticas seja aplicado o mesmo entendimento, o que, no caso concreto, resulta em adequar o julgado monocrático à disciplina do REsp 1.116.364/PI quanto à alíquota e ao período de incidência dos juros compensatórios.

2. "A própria natureza dos juros, sejam eles compensatórios ou moratórios, não permite sua incidência sobre valores já adiantados pela parte expropriante, não se podendo interpretar os termos da sentença exequenda de outra forma, sob pena de enriquecimento sem causa do expropriado. Tratando-se de verba decorrente do inadimplemento do valor principal, entende-se que sua incidência, nos feitos expropriatórios, está limitada à diferença entre a condenação e oitenta por cento (80%) do valor da oferta. Precedentes." (AgRg no Ag 1.197.998/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 20/06/2013, DJe 01/07/2013).

3. Agravo regimental provido parcialmente."

(AgRg no REsp 1.358.996/PB, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 20/2/2014, DJe 28/2/2014.)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. RECURSO ESPECIAL DA PARTE EXPROPRIADA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 131/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(...)

6. É firme a jurisprudência desta Corte de que a base de cálculo, tanto dos juros compensatórios quanto dos juros moratórios, deve ser a diferença entre os 80% do preço ofertado em juízo e o valor do bem definido judicialmente para a indenização na Sentença. Precedente desta egrégia 1a. Turma (AgRg no Ag 1.197.998/SP, Rel. Min. ELIANA CALMON, DJe 01.07.2013).

(...)

10. Recurso Especial do INCRA parcialmente provido, tão-somente para determinar que a base de cálculo dos juros moratórios seja a diferença entre os 80% do preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na Sentença."

(REsp 1.273.242/PE, Rel. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, julgado em 27/8/2013, DJe 6/9/2013.)

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO. JUROS MORATÓRIOS E COMPENSATÓRIOS. BASE DE CÁLCULO: DIFERENÇA ENTRE A OFERTA E A INDENIZAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DA COISA JULGADA.

1. A própria natureza dos juros, sejam eles compensatórios ou moratórios, não permite sua incidência sobre valores já adiantados pela parte expropriante, não se podendo interpretar os termos da sentença exequenda de outra forma, sob pena de enriquecimento sem causa do expropriado.

2. Tratando-se de verba decorrente do inadimplemento do valor principal, entende-se que sua incidência, nos feitos expropriatórios, está limitada à diferença entre a condenação e oitenta por cento (80%) do valor da oferta. Precedentes.

3. Agravo regimental não provido."

(AgRg no Ag 1.197.998/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 20/6/2013, DJe 1º/7/2013.)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO HUMBERTO MARTINS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2013/0118608-0 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.380.721 / SE

Números Origem: 200485000005147 20048500000514701 505966

PAUTA: 19/05/2015

JULGADO: 19/05/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA VASCONCELOS**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA -
INCRA
REPR. POR : PROCURADORIA-GERAL FEDERAL
RECORRIDO : MANOEL ACCIOLI DE FARO - ESPÓLIO
REPR. POR : DIONÍZIO DE FARO MOTA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : VINÍCIUS THIAGO SOARES DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA -
INCRA
REPR. POR : PROCURADORIA-GERAL FEDERAL
AGRAVADO : MANOEL ACCIOLI DE FARO - ESPÓLIO
REPR. POR : DIONÍZIO DE FARO MOTA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : VINÍCIUS THIAGO SOARES DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

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, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Og Fernandes, Mauro Campbell Marques (Presidente) e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.