



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 359.340 - SP (2013/0191871-0)

RELATOR : MINISTRO SÉRGIO KUKINA
AGRAVANTE : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ
AGRAVADO : ABEL DE SOUZA E OUTRO
ADVOGADO : ROBERTO ELIAS CURY E OUTRO(S)

EMENTA

ADMINISTRATIVO. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. LAUDO PERICIAL. JUSTA INDENIZAÇÃO. REVISÃO DO VALOR. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ.

1. A Corte de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, asseverou que os parâmetros utilizados pelo perito judicial, na avaliação do imóvel, foram suficientes para definir a justa indenização a ser paga. Assim, para afastar tal conclusão, seria necessário novo exame do acervo fático-probatório constante do feito, providência vedada em recurso especial, a teor do óbice previsto na Súmula 7/STJ.

2. Agrado regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da PRIMEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agrado regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ari Pargendler, Arnaldo Esteves Lima, Napoleão Nunes Maia Filho (Presidente) e Benedito Gonçalves votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 19 de setembro de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO SÉRGIO KUKINA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 359.340 - SP (2013/0191871-0)

RELATOR : **MINISTRO SÉRGIO KUKINA**
AGRAVANTE : **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP**
ADVOGADO : **OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ**
AGRAVADO : **ABEL DE SOUZA E OUTRO**
ADVOGADO : **ROBERTO ELIAS CURY E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO SÉRGIO KUKINA (Relator): Trata-se de agravo regimental desafiando decisão que negou provimento a agravo em recurso especial, sob os fundamentos de que: (I) a suscitada violação ao art. 27 do Decreto-Lei nº 3.365/41 esbarra no óbice contido na Súmula 7/STJ; (II) não foram indicados os paradigmas para demonstrar a divergência.

O agravante, em suas razões, sustenta que a indenização fixada na instância ordinária é exorbitante e que é possível a revisão do valor em sede de recurso especial, pois a discussão posta não depende de nova análise de fatos e provas.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 359.340 - SP (2013/0191871-0)

VOTO

O SENHOR MINISTRO SÉRGIO KUKINA (Relator): A irresignação não merece acolhimento, tendo em conta que a parte agravante não logrou desenvolver argumentação apta a desconstituir os fundamentos adotados pela decisão recorrida, que ora submeto ao Colegiado para serem confirmados:

Ao examinar a controvérsia, a Corte de origem asseverou (fls. 912/915):

A circunstância de o laudo oficial ter se utilizado de apenas 8 parâmetros, ao invés do d. assistente dos réus, que se utilizou de maior número, não desmerece o trabalho admitido. O d. perito oficial procurou elementos comparativos adequados, para servirem de preço base para o valor da indenização, especialmente elementos que estivessem mais próximos à represa, com o valor correspondente, ao invés dos assistentes das partes, que ou escolheram padrões de metragem comparativamente mais semelhantes, como o assistente da expropriante, ou de imóveis de metragem mais ou menos idêntica, mas de valor diverso, situados em local diverso daquele expropriado. Como esclareceu o perito oficial, era mais significativo o imóvel à beira da represa, de área menor do que o imóvel de área correspondente, mas situado em local mais distante, de modo que foi adequado o preço admitido para o metro quadrado e para o cálculo do valor da indenização.

À vista da inexistência de outras provas, é perfeitamente possível admitir-se a classificação feita pelo perito a respeito de o terreno ser levemente ondulado e não se tratar de superfície montanhosa. Não foi feito levantamento topográfico, por parte da expropriante, para demonstrar as diferenças de níveis e o perito bem esclareceu que as divergências mostradas pelas fotografias se devem à terraplanagem levada a efeito, por conta da construção de platô, para edificação da casa. A “prova” pretendida pela SABESP diz respeito à única fotografia, tirada do interior de um veículo, ao que parece, e que não demonstra a superfície montanhosa afirmada, à falta de definição das curvas de nível.

O argumento dos expropriados, no sentido de que o imposto sobre propriedade territorial rural importar em valor muito maior do que o da indenização admitida pela r. sentença, em nada os favorece. O valor do imóvel, no caso, é declarado



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pelo próprio interessado, e ele não demonstrou que vinha declarando esse valor, nos exercícios anteriores. Certamente, por força das desapropriações que viriam, como já era sabido, pela construção da represa, nesse especial exercício fiscal, houve a declaração de valor maior, com o intuito de demonstrar valor também maior para o imóvel, o que não passava de mera emulação. Por isso, não impressiona o fato de a indenização admitida ser inferior ao valor do imóvel, constante do lançamento do ITR.

Não se reconhece equívoco do perito, na classificação do prédio construído no imóvel. Como bem observado por ele, quando se pronunciou quanto às críticas do d. assistente dos autores, foi corretamente utilizadas as normas de avaliação porque se tratava de construção em imóvel rural, e não em imóvel urbano. Assim, a classificação do imóvel como modesta, e a utilização do padrão 0.60 x H82QN mostrou-se adequada, não havendo porque se utilizar a nova classificação feita pelo IBAPE, dirigida a avaliação de imóveis urbanos. Trata-se de construção rústica, assim como o respectivo terraço, corretamente classificado na mesma proporção, com o percentual de 0.60, não se admitindo a crítica do d. assistente do expropriante, que pretende diferenciar a classificação do terraço da construção principal. Ambos são uma única construção, com o acabamento semelhante, embora se trate de terraço, mas não é uma simples cobertura, que comporte a redução pretendida pelo expropriante. Foi correta a classificação feita pelo perito, também nessa parte.

Os documentos dos autos demonstram que o poder expropriante é titular de todas as áreas que circundam a área exproprianda. Esse fato, porém, não significa que o terreno se tornou terreno encravado, porque não paira dúvida, também, quanto ao fato de a área poder ser atingida por estrada de terra, existente e demarcada, tanto que o d. assistente do expropriante conseguiu atingir a área dirigindo um veículo, que foi fotografado, no caminho de acesso. O fato de o entorno ser de propriedade única da SABESP não torna o terreno encravado, porque a passagem é assegurada, conforme ficou demonstrado. Havendo a passagem, e pelo que consta há longos anos, não há que se falar em desvalorização e 50%, por se tratar de área encravada, o que não é verdade. Área encravada é aquela sem acesso, e que precisa ser conquistado, o que não é o caso dos autos, ainda que para acesso ao imóvel se haja de utilizar terrenos de propriedade da expropriante.

A avaliação das culturas não merece crítica, tendo sido feita corretamente, havendo anuência, inclusive, do d. assistente da expropriante, embora com pequenas divergências.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Para corroborar, destacam-se os seguintes precedentes desta Corte a respeito do tema:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 e 535 DO CPC. VALOR DA INDENIZAÇÃO. ADOÇÃO DO LAUDO PERICIAL. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. NECESSIDADE DO REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

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. O princípio da persuasão racional ou da livre convicção motivada do juiz, positivado no art. 131 do Código de Processo Civil, possibilita ao magistrado apreciar livremente a prova, atendendo aos fatos e circunstâncias dos autos, desde que o faça de modo fundamentado.

3. A revisão do valor da indenização dependeria, na hipótese, do reexame de provas, em especial da prova pericial produzida, a atrair o óbice da Súmula 7/STJ.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

(REsp 1.353.466/MG, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJe 19/6/2013)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA E INTERESSE SOCIAL. ART. 535, II DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. JUSTA INDENIZAÇÃO. CRITÉRIOS UTILIZADOS. LAUDO PERICIAL. REVISÃO. REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem decidiu a controvérsia de forma clara e bem fundamentada, não havendo falar, portanto, em violação ao art. 535 do CPC.

2. O julgamento do Recurso Especial, para fins de alterar o quantum relativo à justa indenização, pressupõe, necessariamente, o reexame dos aspectos fáticos da lide, atividade cognitiva inviável



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

nesta instância especial (Súmula 7/STJ).

3. Agravo Regimental desprovido.

**(AgRg no AREsp 143.773/CE, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES
MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, DJe 3/5/2013)**

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0191871-0

AgRg no
AREsp 359.340 / SP

Números Origem: 01768258620068260000 424501 42452001 434501 6207245 62072453 994061768257

EM MESA

JULGADO: 19/09/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SÉRGIO KUKINA**

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 : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP
ADVOGADOS : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ
JOÃO CARLOS VITAL E OUTRO(S)
AGRAVADO : ABEL DE SOUZA E OUTRO
ADVOGADO : ROBERTO ELIAS CURY E OUTRO(S)

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 : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ
AGRAVADO : ABEL DE SOUZA E OUTRO
ADVOGADO : ROBERTO ELIAS CURY E OUTRO(S)

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 Ari Pargendler, Arnaldo Esteves Lima, Napoleão Nunes Maia Filho (Presidente) e Benedito Gonçalves votaram com o Sr. Ministro Relator.