



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.657.289 - MG (2017/0043079-0)

RELATORA : MINISTRA REGINA HELENA COSTA
AGRAVANTE : MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
REPR. POR : SUPERINTENDENCIA DE DESENVOLVIMENTO DA CAPITAL
ADVOGADOS : RICARDO DINIZ PINTO ROQUETE - MG109718
THIAGO PENIDO MARTINS - MG112454
AGRAVADO : ATLANTICO PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LUCIANE BATISTA DE OLIVEIRA - MG081730

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. DESAPROPRIAÇÃO. VALOR NA INDENIZAÇÃO. CONTEMPORÂNEO À AVALIAÇÃO. SÚMULA 568/STJ. INCIDÊNCIA. PERÍCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. INCIDÊNCIA. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA.

I – Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. *In casu*, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015.

II – O acórdão recorrido adotou entendimento consolidado nesta Corte, segundo o qual 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.

III – O Relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema, a teor da Súmula 568/STJ.

IV – *In casu*, rever o entendimento do Tribunal de origem, no sentido de reconsiderar a perícia, demandaria necessário revolvimento de matéria fática, o que é inviável em sede de recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula n. 7/STJ.

V – O Agravante não apresenta, no agravo, argumentos suficientes para desconstituir a decisão recorrida.

VI – Agravo Interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Gurgel de Faria, Napoleão Nunes Maia Filho, Benedito Gonçalves e Sérgio Kukina votaram com a Sra. Ministra Relatora.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 19 de setembro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA REGINA HELENA COSTA

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.657.289 - MG (2017/0043079-0)

RELATORA : MINISTRA REGINA HELENA COSTA
AGRAVANTE : MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
REPR. POR : SUPERINTENDENCIA DE DESENVOLVIMENTO DA CAPITAL
ADVOGADOS : RICARDO DINIZ PINTO ROQUETE - MG109718
THIAGO PENIDO MARTINS - MG112454
AGRAVADO : ATLANTICO PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LUCIANE BATISTA DE OLIVEIRA - MG081730

RELATÓRIO

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA MINISTRA REGINA HELENA COSTA (Relatora):

Trata-se de Agravo Interno interposto contra a decisão que negou provimento ao Recurso Especial, fundamentada na incidência da Súmula n. 568 do Superior Tribunal de Justiça.

Sustenta o Agravante, em síntese, que "ignorando a prova já produzida sob o contraditório das partes, e fidedigna à realidade imobiliária do momento próximo à imissão na posse, a segunda perícia fora realizada em Agosto/2014 (36 meses após a primeira!), incorporando ao novo trabalho pericial elementos que não existiam ao tempo da imissão" (fl. 1.560e).

Alega, ainda, que "o Princípio da Contemporaneidade Avaliativa remete à situação do imóvel verificado ao contexto temporal da imissão da posse" (fl. 1.560e).

Por fim, aduz (fl. 1.561/1.562e):

Entretanto, faz-se necessário realizar o distinguishing do caso concreto com os mencionados pela Ministra Relatora na decisão monocrática ora agravada. Isso porque as decisões proferidas no REsp 1.401.189/RN e REsp 1.314.758/CE dizem respeito a casos em que o lapso temporal questionado é da comparação entre o laudo administrativo, que fundamenta o valor da oferta do ente expropriante, com o laudo judicial, cuja perícia foi realizada sob o contraditório das partes.

(...)

No caso concreto objeto deste Agravo Interno há existência de dois laudos periciais elaborados judicialmente, sendo que o que se sustenta é que, com forte no art. 26 do Decreto-lei 3.365/1941, deve prevalecer o primeiro, pois



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ambos foram elaborados sob o contraditório das partes, contudo o primeiro não incorpora interferências no mercado imobiliário que se deram pela imissão na posse pelo ente expropriante e as melhores resultantes da consecução da obra pública.

Assim, requer o provimento do recurso, a fim de que seja reformada a decisão impugnada ou, alternativamente, sua submissão ao pronunciamento do colegiado.

Impugnação às fls. 1.569/1.582e.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.657.289 - MG (2017/0043079-0)

RELATORA : MINISTRA REGINA HELENA COSTA
AGRAVANTE : MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
REPR. POR : SUPERINTENDENCIA DE DESENVOLVIMENTO DA CAPITAL
ADVOGADOS : RICARDO DINIZ PINTO ROQUETE - MG109718
THIAGO PENIDO MARTINS - MG112454
AGRAVADO : ATLANTICO PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LUCIANE BATISTA DE OLIVEIRA - MG081730

VOTO

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA MINISTRA REGINA HELENA COSTA (Relatora):

Por primeiro, consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. Assim sendo, *in casu*, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015.

Sustenta o Agravante, em síntese, que não se aplicam os precedentes apresentados ao caso concreto.

Entretanto, não há que se falar em *distinguishing*, pois verifico que o acórdão recorrido adotou entendimento consolidado nesta Corte, segundo o qual 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.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. VALOR DA INDENIZAÇÃO. MOMENTO DE AFERIÇÃO. VALIDADE DO LAUDO PERICIAL EM FACE DO LAUDO ADMINISTRATIVO. REAVALIAÇÃO DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 - STJ.

1. O momento da avaliação a que se reporta o art. 26 do Decreto-Lei 3.365/1941 é a data da realização da perícia oficial do juízo, não tendo relevância (nem pertinência) para a fixação do preço o momento da imissão na posse do imóvel. Precedentes do Tribunal.

2. O valor do imóvel, na data da perícia, como expressão do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pagamento, decorre do postulado constitucional do justo preço e, no limite, da garantia de que o expropriado possa, ao final do processo (sendo o caso), adquirir outro imóvel com as mesmas características daquele que o poder público lhe desapropriou.

3. Pretender que se faça o cotejo do laudo administrativo com o laudo pericial, sob o pretexto de que o acórdão teria violado os arts. 131 e 436 do CPC, na idéia de ver reconhecida a eficácia daquele (administrativo) em relação a este (laudo do perito do juízo), constitui desiderato para o qual não se presta o recurso especial. Isso implicaria o reexame da prova, que tem vedação na sua Súmula 7.

4. Recurso especial desprovido.

(REsp 1.401.189/RN, Rel. Ministro OLINDO MENEZES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO), PRIMEIRA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 13/10/2015, destaques meus).

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. CONTEMPORANEIDADE DA AVALIAÇÃO. PERCENTUAL DOS JUROS COMPENSATÓRIOS. SÚMULA 408/STJ. BASE DE CÁLCULO.

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

2. 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.

3. "Nas ações de desapropriação, os juros compensatórios incidentes após a Medida Provisória n. 1.577, de 11/06/1997, devem ser fixados em 6% ao ano até 13/09/2001 e, a partir de então, em 12% ao ano, na forma da Súmula n. 618 do Supremo Tribunal Federal" (Súmula 408/STJ).

4. Incidem os juros compensatórios sobre a diferença entre a condenação e oitenta por cento (80%) do valor da oferta.

5. Recurso especial parcialmente provido.

6. Agravo em recurso especial prejudicado.

(REsp 1314758/CE, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/10/2013, DJe 24/10/2013)

Ainda, o Tribunal a quo estabelece que é possível a mitigação

do princípio da contemporaneidade em situações excepcionalíssimas,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

quando, por exemplo "o expropriante provar, de maneira objetiva e contundente, que decorreu irrazoável tempo entre a avaliação preliminar do imóvel (ao que se segue a imissão provisória na posse) e a confecção do laudo pericial definitivo, e que, nesse interregno, houve valorização extraordinária dos imóveis que serviram de base para a pesquisa de preços, em decorrência direta de intervenção específica promovida pelo ente expropriante" (fl. 1.382e).

Assim, após minucioso exame dos elementos fáticos contidos nos autos, restou consignado que não há respaldo probatório a evidenciar que a diferença de preços entre as perícias se deveu à hiper valorização dos imóveis, nos seguintes termos do acórdão recorrido (fls. 1.384e):

Extrai-se, portanto, que a segunda perícia corrigiu defeito apontado na primeira - que deixara de considerar, dentre outros fatores, que os imóveis formam uma área una, contígua (f. 886/889) - passando a levar em conta, assim, que "o valor do terreno tende a aumentar consideravelmente em função de sua maior área" (f.1044).

E, a se ver pela impugnação de f. 1040, essa circunstância não passou despercebida ao ente expropriante, que, de pronto, questionou a elevação do preço unitário em função do aumento da área (agora considerada como um todo) - o que, no entanto, restou devidamente justificado pelo perito, com base em critérios técnicos.

Não se sustenta, pois, o argumento do autor de que a diferença entre os valores apurados nas perícias prévia e definitiva seria decorrente, exclusivamente, das "obras implementadas pelo expropriante, BRT-Vilarinho Pedro I, ... de mais de R\$ 10.0000,00..." (f. 1039).

Com respeito ao esforço argumentativo do ente expropriante, não há respaldo probatório concreto a evidenciar que a diferença de preços se deveu à "hiper valorização dos imóveis" decorrente de "melhorias implementadas pelo Município de Belo Horizonte, após a perda da posse pelo Expropriado" (f. 1085).

O laudo pericial definitivo, como se observa de f. 955/1033, não aponta um determinado fator como responsável pelo desenvolvimento da região em comento, mas considera, sim, que todas as variáveis apontadas pelo expropriante - ocupação circunvizinha, infraestrutura local, serviços públicos disponíveis, vias de acesso e condições de segurança da região (f. 1018) - restam por agregar valor ao metro quadrado, "visto que são um reflexo das condições socioeconômicas" da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

região.

In casu, rever tal entendimento, com o objetivo de acolher a pretensão recursal, para reconsiderar a perícia, demandaria necessário revolvimento de matéria fática, o que é inviável em sede de recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula n. 7 desta Corte, assim enunciada: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

Nessa linha:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. DESAPROPRIAÇÃO. NOVA PERÍCIA. NECESSIDADE DE REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. Não prospera a alegada violação do art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que deficiente sua fundamentação. Com efeito, o recorrente limitou-se a alegar, genericamente, e apenas na parte referente aos requerimentos, ofensa ao referido dispositivo legal, sem explicitar os pontos em que teria sido omissa o acórdão recorrido. Assim, aplica-se ao caso, mutatis mutandis, o disposto na Súmula 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

2. Não basta apenas alegar violação do art. 535 do Código de Processo Civil. É necessário apontar, analiticamente, quais os pontos que a parte recorrente entende que foram omissos, contraditórios ou obscuros, conforme a jurisprudência pacífica desta Corte.

3. A configuração do prequestionamento pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema. Se o Tribunal de origem não adotou entendimento explícito a respeito do fato veiculado nas razões recursais, inviabilizada fica a análise sobre a violação dos preceitos evocados pelo recorrente.

4. Verifica-se que a Corte de origem não analisou, ainda que implicitamente, os arts. 15-A, 22 e 26, caput e § 2º, do Decreto-Lei 3.365/41, 262 do Código de Processo Civil e 884 do Código Civil.

Desse modo, impõe-se o não conhecimento do recurso especial por ausência de prequestionamento, entendido como o indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a viabilizar a pretensão recursal.

5. O Tribunal de origem, soberano na análise das circunstâncias fáticas e probatórias da causa, ao analisar a apelação, entendeu que, em razão do longo decurso do prazo, o valor da primeira perícia não corresponderia ao valor real do imóvel, devendo ser feita uma nova perícia judicial. Portanto, modificar o acórdão recorrido, como pretende o recorrente, demandaria o reexame de todo o contexto fático-probatório dos autos, o que é defeso a esta Corte em vista do óbice da Súmula 7/STJ.

6. Não pode ser conhecido o presente recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional quando a recorrente não realiza o necessário cotejo analítico, bem como não apresenta, adequadamente, o dissídio jurisprudencial. Apesar da transcrição de ementa, não foram demonstradas as circunstâncias identificadoras da divergência entre o caso confrontado e o aresto paradigma.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 669.845/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 26/08/2015)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. ARTIGOS INFRACONSTITUCIONAIS TIDOS POR VIOLADOS NÃO PREQUESTIONADOS PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 282/STF. REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. POSSIBILIDADE ANTE A EXCEPCIONALIDADE OCORRIDA. PRECEDENTES. ACÓRDÃO A QUO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO EXARADO PELO STJ. SÚMULA 83/STJ.

1. A matéria inserta nos arts. 437, 438 e 439, parágrafo único, do Código de Processo Civil - CPC não foi debatida pelo acórdão hostilizado, de modo que não foi atendido o requisito inarredável do prequestionamento. Incidência, na espécie, da Súmula n. 282/STF.

2. Esta Corte Superior possui entendimento no sentido da possibilidade de elaboração de nova perícia, em casos excepcionais, como quando o lapso temporal transcorrido entre a data da avaliação e o seu pagamento seja demasiado o suficiente a não demonstrar a justa indenização, que é justamente o caso dos autos, conforme relatado no acórdão recorrido. Precedentes: REsp 906.227/DF, Rel.

Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 05/11/2010; REsp 592.736/RJ, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, DJ 10/10/2005.

3. Dessarte, o acórdão do Tribunal a quo guarda perfeita



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incidindo, no presente caso, o enunciado da Súmula 83/STJ, in verbis: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida." 4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 83.804/PE, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 12/04/2012, DJe 19/04/2012)

PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESAPROPRIAÇÃO - REVISÃO DOS CRITÉRIOS UTILIZADOS EM PERÍCIA TÉCNICA PARA PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO - ACÓRDÃO FUNDAMENTADO EM ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 07/STJ - INDENIZAÇÃO - OBSERVÂNCIA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

1. Descabe a esta Corte emitir juízo de valor sobre controvérsia que demanda o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos.

Aplicação da Súmula 7/STJ.

2. A indenização deve refletir o valor de mercado do imóvel expropriado, sendo desimportante que a avaliação da terra nua e das benfeitorias seja efetuada em conjunto ou separadamente, se o somatório de ambas as parcelas não ultrapassa o valor de mercado, este o parâmetro para a estimativa.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 933.597/BA, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 26/08/2010, DJe 27/04/2011)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. OFENSA AO ART. 535 NÃO CONFIGURADA. JUSTA INDENIZAÇÃO. PERÍCIA TÉCNICA. NECESSIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

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

2. Embora o magistrado não esteja vinculado às conclusões do laudo oficial, a prova pericial é indispensável ao pleito expropriatório, revestindo-se de fundamental importância para a avaliação do justo preço. Precedentes do STJ.

3. Hipótese em que o Tribunal a quo concluiu, com base na prova dos autos, pela invalidade e insuficiência do laudo produzido, entendendo ser necessária, no presente caso, a renovação da prova pericial para a fixação do justo preço do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imóvel desapropriado. A revisão desse entendimento implica reexame de fatos e provas, obstado pelo teor da Súmula 7/STJ.

4. Agravo Regimental não provido.

(AgRg no REsp 1255797/AL, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/12/2012, DJe 15/02/2013)

Em que pesem as alegações trazidas, os argumentos apresentados são insuficientes para desconstituir a decisão impugnada.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0043079-0

AgInt no
REsp 1.657.289 /
MG

Números Origem: 0024110558145 05581459720118130024 10024110558145004

PAUTA: 19/09/2017

JULGADO: 19/09/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **REGINA HELENA COSTA**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra REGINA HELENA COSTA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. FRANCISCO RODRIGUES DOS SANTOS SOBRINHO

Secretária

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
REPR. POR : SUPERINTENDENCIA DE DESENVOLVIMENTO DA CAPITAL
ADVOGADOS : RICARDO DINIZ PINTO ROQUETE - MG109718
THIAGO PENIDO MARTINS - MG112454
RECORRIDO : ATLANTICO PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LUCIANE BATISTA DE OLIVEIRA - MG081730

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Intervenção do Estado na Propriedade - Desapropriação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
REPR. POR : SUPERINTENDENCIA DE DESENVOLVIMENTO DA CAPITAL
ADVOGADOS : RICARDO DINIZ PINTO ROQUETE - MG109718
THIAGO PENIDO MARTINS - MG112454
AGRAVADO : ATLANTICO PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LUCIANE BATISTA DE OLIVEIRA - MG081730

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 interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Gurgel de Faria, Napoleão Nunes Maia Filho, Benedito Gonçalves e Sérgio Kukina votaram com a Sra. Ministra Relatora.