



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.036.289 - PA (2008/0044466-5)

RELATOR : **MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**
EMBARGANTE : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
PROCURADORES : ALINE PAULO SÉRVIO DE SOUSA CARDOSO E OUTRO(S)
VALDEZ ADRIANI FARIAS E OUTRO(S)
EMBARGADO : FAZENDA CAMPO ALEGRE SA
ADVOGADO : LUCILIA VILLANOVA E OUTRO(S)
INTERES. : LEME - COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO E EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : FABER VIEGAS E OUTRO(S)

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. DESAPROPRIAÇÃO. REFORMA AGRÁRIA. RECURSO DA EXPROPRIADA. JUSTA INDENIZAÇÃO. ARTIGO 12, § 1º, LC Nº 76/93. DETERMINAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. VALOR A SER CONSIDERADO EM RAZÃO DE LONGO DECURSO DE PRAZO. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. OBSCURIDADE VERIFICADA. NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTO.

I - O acórdão embargado determinou *a realização de nova perícia e consequentemente a nulidade do processo, a partir do encerramento da instrução*, mas deixou de especificar como se dariam os parâmetros da nova perícia, tendo em conta a excepcionalidade do caso: imissão na posse realizada em 1999, perícia anulada pela decisão embargada que foi realizada no ano de 2003.

II - É certo que a jurisprudência desta eg. Corte de Justiça tem posicionamento no sentido da aplicabilidade do art. 12, § 2º, da LC 76/93, reconhecendo a realidade da época para a efetivação da perícia, para que a indenização seja efetivamente justa, refletindo o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade.

III - No entanto, *há casos peculiares, pois, em que o longo prazo entre o início da expropriação e a confecção do laudo pericial sugere a mitigação dessa regra* (REsp nº 958.258/MT, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/08/2011, REsp nº 1262837/BA, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 16/09/2011). Hipótese peculiar que requer uma adaptação do regramento legal.

IV - Embargos declaratórios acolhidos para esclarecer que a nova perícia deve levar em conta o valor atual da terra nua, deixando, no entanto, de incluir as benfeitorias implantadas pelo INCRA ou mesmo pelos agricultores assentados, que se deram após o início do processo expropriatório.

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: A Turma, por unanimidade, acolheu os embargos de declaração para esclarecer que a nova perícia deve levar em conta o valor atual da terra nua, deixando, no entanto, de incluir as benfeitorias implantadas pelo INCRA ou mesmo pelos agricultores assentados, que se deram após o início do processo expropriatório, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Teori Albino Zavascki, Arnaldo Esteves Lima (Presidente), Napoleão Nunes Maia Filho e Benedito Gonçalves votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 17 de maio de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO FRANCISCO FALCÃO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.036.289 - PA (2008/0044466-5) (f)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO FRANCISCO FALCÃO: O INCRA opõe os presentes embargos de declaração, nos autos em epígrafe, contra decisão assim ementada por esta c. Primeira Turma, de relatoria do Exmo. Sr. Ministro HAMILTON CARVALHIDO:

RECURSOS ESPECIAIS. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. RECURSO DA EXPROPRIADA. JUSTA INDENIZAÇÃO. ARTIGO 12, PARÁGRAFO 1º, DA LEI COMPLEMENTAR Nº 76/93. NECESSIDADE DE RENOVAÇÃO, NA ESPÉCIE, DA PERÍCIA TÉCNICA. PRECEDENTES. RECURSO DO INCRA PREJUDICADO.

1. Tomar uma coisa pela outra e, assim, a impugnação da expropriante ao laudo pericial como prova técnica, erigindo-a a fundamento do acórdão, importa violação do artigo 12, parágrafo 1º, da Lei Complementar nº 76/93, que determina a realização de nova perícia e consequentemente a nulidade do processo, a partir do encerramento da instrução, inclusive.

2. Recurso especial da expropriada parcialmente provido, prejudicados as demais questões e o recurso do Incra (fl. 3002).

Alega o embargante que, passados mais de 12 anos da imissão na posse e quase 8 da realização da perícia que foi anulada por esta Corte, a situação fática do imóvel a ser novamente periciado foi totalmente modificada, devendo ser aclarado o *decisum* para que reste consignado que *a nova perícia a ser realizada deve apurar o valor de mercado expropriado na data da imissão na posse e não nos dias atuais, para que seja respeitada a baliza da justa indenização preconizada constitucionalmente* (fl. 3012).

Devidamente intimada (fl. 3018), a parte embargada apresentou impugnação (fls. 3021/33), sustentando, em síntese, que uma nova perícia confiável deve ser realizada perante a realidade atual, e não de maneira histórica, no que o valor a ser apurado será essencialmente o preço da terra nua.

É o relatório.

Em mesa, para julgamento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.036.289 - PA (2008/0044466-5) (f)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO FRANCISCO FALCÃO (RELATOR): O *decisum*, ao dar parcial provimento ao recurso especial interposto pela FAZENDA CAMPO ALEGRE S/A, considerou *manifesta a violação ao artigo 12, parágrafo 1º, da Lei Complementar nº 76/93, eis que a indenização foi estabelecida à margem da prova pericial, tomando, como tomou, o acórdão recorrido como 'laudo divergente do expropriante' a impugnação do expropriante à segunda perícia avaliatória* e, assim, determinou a anulação do processo expropriatório, a partir do encerramento da instrução, para determinar a realização de nova perícia.

O INCRA entende que houve obscuridade no acórdão embargado, acerca dos parâmetros a serem obedecidos pela nova perícia a ser realizada, sustentando, então, a necessidade em se determinar *que o valor do imóvel a ser apurado seja aquele correspondente à data da imissão na posse*.

A decisão merece esclarecimento.

Isso porque ao ser determinada a realização de nova perícia, sem especificar como se daria a apuração do valor do imóvel, o *decisum* não levou em conta as peculiaridades do caso concreto.

Como bem observado pelo embargante, *passados mais de doze anos da imissão na posse (ocorrida em 30.03.1999, conforme fl. 115) e quase oito anos da realização da perícia que está sendo anulada por essa Corte (datada de 28 de agosto de 2003, fls. 2066/2069), a situação fática do imóvel a ser novamente periciado foi totalmente modificada, tendo sido implantado projeto de assentamento e realizadas, inclusive, inúmeras benfeitorias pela própria Autarquia expropriante, bem como pelos agricultores por ela assentados naquela região* (fl. 3012, g.n.).

Realmente, a perícia anulada data de 28.08.2003 (fls. 2066/9) e a imissão na posse se deu em 30.03.99 (fl. 115).

É fato que os peritos, em princípio, valem-se de dados atuais para a produção dos laudos, em observância ao disposto no art. 12, § 2º, da Lei Complementar que assim dispõe, *verbis*:

Art. 12. O juiz proferirá sentença na audiência de instrução e julgamento ou nos trinta dias subsequentes, indicando os fatos que motivaram o seu convencimento.

...

§ 2º O valor da indenização corresponderá ao valor apurado na data da perícia, ou ao consignado pelo juiz, corrigido monetariamente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

até a data de seu efetivo pagamento.

Não desconheço que a jurisprudência desta eg. Corte de Justiça tem posicionamento no sentido da aplicabilidade de tal dispositivo, reconhecendo a **realidade da época** para a efetivação da perícia, e que a indenização justa reflete o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade.

Acontece que a situação, conforme já delineado, é bastante excepcional, considerando-se o tempo decorrido. Apesar de não ter acolhido a tese da excepcionalidade, porque os casos assim não requeriam, trago a lume dois precedentes da c. Segunda Turma, os quais consideram que a regra da atualidade, por assim dizer, pode ser mitigada em razão da excepcionalidade do caso concreto. A propósito, confirmam-se:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL.
DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. IMÓVEL IMPRODUTIVO. ARTIGO 535 DO CPC. ALEGADA VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. VALOR DA INDENIZAÇÃO. ART. 26 DO DECRETO-LEI 3.365/1941 E ART. 12, § 2º, DA LC 76/1993. DATA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. JUROS COMPENSATÓRIOS. INCIDÊNCIA. ALÍQUOTA. REDUÇÃO. LAUDO PERICIAL. REVISÃO DE CRITÉRIOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. INCIDÊNCIA.

1. *É de se destacar que os órgãos julgadores não estão obrigados a examinar todas as teses levantadas pelo jurisdicionado durante um processo judicial, bastando que as decisões proferidas estejam devida e coerentemente fundamentadas, em obediência ao que determina o art. 93, inc. IX, da Constituição da República vigente. Isto não caracteriza ofensa ao art. 535 do CPC.*

2. *A indenização pela desapropriação é fixada com base no valor do imóvel na data da avaliação ou da perícia, conforme o art. 26 do Decreto-Lei 3.365/1941 e o art. 12, § 2º, da LC 76/1993.*

3. *Há casos peculiares, pois, em que o longo prazo entre o início da expropriação e a confecção do laudo pericial sugere a mitigação dessa regra. Contudo, na hipótese dos autos a diferença temporal é de, aproximadamente, 3 anos, não havendo, portanto, como enquadrar o caso dos autos à qualquer excepcionalidade em relação à norma fixada pelo art. 26 do Decreto-Lei 3.365/1941 e pelo art. 12, § 2º, da LC 76/1993, de modo que a indenização deve levar em consideração o valor do bem à época da avaliação.*

...

8. *Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido (REsp nº 958.258/MT, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/08/2011- g.n.).*

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO.
DESAPROPRIAÇÃO. REFORMA AGRÁRIA. VALOR DA INDENIZAÇÃO. ART. 12, § 2º, DA LC 76/1993. DATA DA PERÍCIA JUDICIAL DO IMÓVEL.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DIVERGÊNCIA ENTRE A ÁREA MEDIDA E A REGISTRADA EM NOME DOS RECORRIDOS. RETENÇÃO DA INDENIZAÇÃO SOBRE A DIFERENÇA EM JUÍZO.

1. O expropriado, na Ação de Reforma Agrária, pode levantar 80% do depósito inicial logo após a imissão na posse (art. 6º, § 1º, da LC 76/1993). Ademais, o Judiciário reconhece a incidência de juros compensatórios sobre a diferença entre 80% do depósito inicial e o montante da condenação, exatamente para compensar a perda antecipada da posse. Nesse contexto, seria razoável que a indenização correspondesse ao valor do imóvel à época da imissão.

2. Ocorre que isso, na prática, é muito difícil ou mesmo inviável, já que o perito judicial e os assistentes técnicos utilizam, em princípio, dados atuais para produzir seus laudos. Exigir que esses trabalhos técnicos captassem a realidade passada (de anos, muitas vezes) poderia prejudicar a qualidade das avaliações e o contraditório.

3. É por essa razão que o legislador determinou que a indenização, em regra, corresponda ao valor do imóvel apurado na data da perícia (avaliação judicial), conforme disposto expressamente no art. 12, § 2º, da LC 76/1993. O critério é reconhecido pela jurisprudência do STJ.

4. Existem casos excepcionais em que o longo prazo entre o início da expropriação e a confecção do laudo pericial sugere a mitigação dessa regra. Ou ainda situações em que há relevante valorização, entre a imissão na posse e a perícia, decorrente de melhorias promovidas pelo expropriante.

5. Não é a hipótese dos autos, em que houve menos de 2 anos de interregno, inexistindo notícia de grandes variações de valores imobiliários no período.

...

9. Recurso Especial parcialmente provido (REsp nº 1.262.837/BA, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 16/09/2011 - g.n.).

Estamos diante de um caso bastante peculiar, onde os ditames legais pertinentes devem ser observados, sem dúvida, mas há de ser feita uma adaptação ao que o caso requer.

Em razão do exposto, considerando-se a excepcionalidade do caso, ACOLHO os presentes embargos declaratórios, para que seja esclarecida a decisão embargada, que passará a ter o seguinte desfecho:

Pelo exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da FAZENDA CAMPO ALEGRE S/A, declarando a nulidade do processo a partir do encerramento da instrução inclusive, determinando-se a realização de nova perícia, a qual deve levar em conta o valor atual da terra nua, deixando, no entanto, de incluir as benfeitorias implantadas pelo INCRA ou mesmo pelos agricultores assentados, que se deram após o início do processo expropriatório.

Dessa forma, tenho como prejudicadas as demais questões levantadas no recurso da FAZENDA CAMPO ALEGRE, bem como o próprio



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recurso do INCRA.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

Número Registro: 2008/0044466-5

EDcl no
REsp 1.036.289 / PA

Números Origem: 199901000874502 199939010001396

EM MESA

JULGADO: 17/05/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **FRANCISCO FALCÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ARNALDO ESTEVES LIMA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **OSWALDO JOSÉ BARBOSA SILVA**

Secretária

Bela. **BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: FAZENDA CAMPO ALEGRE SA
ADVOGADO	: LUCILIA VILLANOVA E OUTRO(S)
RECORRENTE	: INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
PROCURADOR	: VALDEZ ADRIANI FARIAS E OUTRO(S)
RECORRIDO	: OS MESMOS
INTERES.	: LEME - COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO E EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO	: FABER VIEGAS E OUTRO(S)

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

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE	: INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
PROCURADORES	: VALDEZ ADRIANI FARIAS E OUTRO(S) ALINE PAULO SÉRVIO DE SOUSA CARDOSO E OUTRO(S)
EMBARGADO	: FAZENDA CAMPO ALEGRE SA
ADVOGADO	: LUCILIA VILLANOVA E OUTRO(S)
INTERES.	: LEME - COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO E EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO	: FABER VIEGAS 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:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Turma, por unanimidade, acolheu os embargos de declaração para esclarecer que a nova perícia deve levar em conta o valor atual da terra nua, deixando, no entanto, de incluir as benfeitorias implantadas pelo INCRA ou mesmo pelos agricultores assentados, que se deram após o início do processo expropriatório, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Teori Albino Zavascki, Arnaldo Esteves Lima (Presidente), Napoleão Nunes Maia Filho e Benedito Gonçalves votaram com o Sr. Ministro Relator.