



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.836.299 - GO (2019/0264489-2)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : VALEC ENGENHARIA CONSTRUÇOES E FERROVIAS S/A
ADVOGADOS : LILIANE MENDES DE MENEZES - GO022617
GILSON JADER GONÇALVES VIEIRA FILHO - GO034514
RECORRIDO : CRISTIANE FELIX GUERRA
RECORRIDO : SINAIR JORGE ELIAS
RECORRIDO : LEANDRO DE FARIA VELOSO
RECORRIDO : ANA BEATRIZ FELIX BORGES
RECORRIDO : CLEUDA DAS GRAÇAS PIRES ELIAS
ADVOGADOS : PATRICK DARIANO COELHO PRETO - GO029999
GUSTAVO JOSÉ RODRIGUES DE BRITO - GO035527

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. INDENIZAÇÃO. JUSTO VALOR. LAUDO PERICIAL. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO.

1. Cuida-se, na origem, de pedido de Ação de Desapropriação por interesse público de área 2,3604ha, localizada no município de Nova Veneza/GO, com vistas a permitir a continuidade das obras da Ferrovia Norte-Sul/Extensão Sul.

2. A sentença julgou procedente o pedido e fixou a indenização no valor de R\$ 186.243,49, conforme laudo pericial.

3. Inconformados, os expropriados apelaram objetivando a reforma do julgado e a prevalência do valor ofertado pela expropriante, ou seja, o que foi acatado pelo Tribunal regional pelos seguintes fundamentos (fls. 446-447, e-STJ): "Tenho, porém, que a solução encontrada pelo magistrado de primeiro grau não é a que melhor se aplica à espécie. Consoante se extrai do próprio laudo de vistoria que embasou a oferta, existiam na área destinada à passagem da linha férrea, além de culturas permanentes e uma pastagem artificial, diversas benfeitorias não reprodutivas, as quais foram enumeradas e avaliadas uma a uma pela equipe técnica da VALEC (fl. 48), perfazendo o montante de R\$ 194.744,01 (cento e noventa e quatro mil, setecentos e quarenta e quatro reais e um centavo). Para a terra nua, a vistoria administrativa apurou o quantum de R\$ 29.623,37 (vinte e nove mil, seiscentos e vinte e três reais e trinta e sete centavos). O laudo judicial, baseado na descrição da expropriante, listou alguns itens já inexistentes no momento da perícia - porque, segundo o vistor, haviam sido retiradas pela VALEC -, bem como fotografou outras construções remanescentes, sem contudo atribuir-lhes uma estimativa. Ao final, apontou um valor global de R\$ 186.243,49 (cento e oitenta e seis mil, duzentos e quarenta e três reais e quarenta e nove centavos), ou seja, R\$ 78.903,36 (setenta e oito mil, novecentos e três reais e trinta e seis centavos) por hectare. A jurisprudência tem prestigiado a imparcialidade que, de regra, norteia o laudo judicial. No caso dos autos, a despeito de ter sido elaborado por profissional presumidamente da confiança do Juízo e equidistante dos interesses das partes, o laudo de fls. 258/308 apresenta metodologia de avaliação que não permite ao julgador fixar, com um mínimo de segurança, o valor da justa indenização. Em outra perspectiva, não se pode



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

admitir, em franca ofensa ao princípio positivado no art. 184 da Constituição Federal, que o expropriado que despendeu recursos na edificação e implantação de benfeitorias no imóvel não tenha reconhecido o direito à integral reposição do seu patrimônio. Não estando o julgador, consoante se depreende do disposto nos arts. 371 e 479 do NCPC, adstrito ao laudo pericial, poderá firmar seu convencimento a partir de outros elementos constantes dos autos, sem que seja necessário baixar os autos à origem para produção de uma nova perícia. Assim posta a questão, afigura-se consentâneo ao postulado do justo preço, bem como à celeridade e economia processuais, a adoção do laudo de vistoria administrativa, trabalho que tem conteúdo passível de ser aproveitado na determinação da indenização devida à parte ré e cujo montante é de R\$ 224.367,38 (duzentos e vinte e quatro mil, trezentos e sessenta e sete reais e trinta e oito centavos), dos quais R\$ 29.623,37 (vinte e nove mil, seiscentos e vinte e três reais e trinta e sete centavos) correspondem à terra nua, sendo R\$ 194.744,01 (cento e noventa e quatro mil, setecentos e quarenta e quatro reais e um centavo) pelas benfeitorias."

4. Segundo o entendimento do STJ, "a despeito de o julgador não estar adstrito à perícia judicial, é inquestionável que, tratando-se de controvérsia cuja solução dependa de prova técnica, por força do art. 145 do CPC, o juiz só poderá recusar a conclusão do laudo se houver motivo relevante, uma vez que o perito judicial se encontra em posição equidistante das partes, mostrando-se imparcial e com mais credibilidade"(AgRg no AREsp 500.108/PE, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 15/8/2014).

5. *In casu*, o Tribunal de origem expressou fundamentos relevantes para não concordar com o valor apontado pela perícia técnica, tendo em vista a desconsideração de benfeitorias que foram reconhecidas pelo próprio expropriante e desprezadas no laudo judicial.

6. Recurso Especial não provido.

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 recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator."

Brasília, 10 de março de 2020(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.836.299 - GO (2019/0264489-2)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : VALEC ENGENHARIA CONSTRUÇOES E FERROVIAS S/A
ADVOGADOS : LILIANE MENDES DE MENEZES - GO022617
GILSON JADER GONÇALVES VIEIRA FILHO - GO034514
RECORRIDO : CRISTIANE FELIX GUERRA
RECORRIDO : SINAIR JORGE ELIAS
RECORRIDO : LEANDRO DE FARIA VELOSO
RECORRIDO : ANA BEATRIZ FELIX BORGES
RECORRIDO : CLEUDA DAS GRAÇAS PIRES ELIAS
ADVOGADOS : PATRICK DARIANO COELHO PRETO - GO029999
GUSTAVO JOSÉ RODRIGUES DE BRITO - GO035527

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Trata-se de Recurso Especial (art. 105, III, "a", da CF) interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região cuja ementa é a seguinte (fl. 451, e-STJ):

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. VALEC. FERROVIA NORTE-SUL. JUSTA INDENIZAÇÃO. LAUDO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO DOS RÉUS PROVIDA.

1. A despeito de ter sido elaborado por profissional presumidamente da confiança do Juízo e equidistante dos interesses das partes, o laudo pericial apresenta metodologia de avaliação que não permite ao julgador fixar com segurança o valor da indenização.

2. Fixação da indenização com base no laudo administrativo, cujo valor, superior ao sugerido pelo perito oficial, atende ao princípio constitucional do justo preço.

3. Apelação provida.

A recorrente, nas razões do Recurso Especial, sustenta que ocorreu violação dos arts. 12, §§ 1º e 2º, da Lei Complementar 76/1993 e 26 do Decreto-Lei 3.365/1941. Aduz, em suma, que o valor da justa indenização deve seguir o apontado pela prova pericial.

Contrarrazões apresentadas às fls. 481-488, e-STJ.

O Ministério Público Federal opinou pelo não conhecimento do Recurso Especial (fls. 516-518, e-STJ).

É o **relatório**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.836.299 - GO (2019/0264489-2)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 30.1.2020.

Cuida-se, na origem, de pedido de Ação de Desapropriação por interesse público de área 2,3604ha, localizada no município de Nova Veneza/GO, com vistas a permitir a continuidade das obras da Ferrovia Norte-Sul/Extensão Sul.

A sentença julgou procedente o pedido e fixou a indenização no valor de R\$ 186.243,49, conforme laudo pericial.

Inconformados, os expropriados apelaram objetivando a reforma do julgado e a prevalência do valor ofertado pela expropriante, ou seja, o que foi acatado pelo Tribunal regional pelos seguintes fundamentos (fls. 446-447, e-STJ):

Tenho, porém, que a solução encontrada pelo magistrado de primeiro grau não é a que melhor se aplica à espécie.

Consoante se extrai do próprio laudo de vistoria que embasou a oferta, existiam na área destinada à passagem da linha férrea, além de culturas permanentes e uma pastagem artificial, diversas benfeitorias não reprodutivas, as quais foram enumeradas e avaliadas uma a uma pela equipe técnica da VALEC (fl. 48), perfazendo o montante de R\$ 194.744,01 (cento e noventa e quatro mil, setecentos e quarenta e quatro reais e um centavo). Para a terra nua, a vistoria administrativa apurou o quantum de R\$ 29.623,37 (vinte e nove mil, seiscentos e vinte e três reais e trinta e sete centavos).

O laudo judicial, baseado na descrição da expropriante, listou alguns itens já inexistentes no momento da perícia - porque, segundo o vistor, haviam sido retiradas pela VALEC -, bem como fotografou outras construções remanescentes, sem contudo atribuir-lhes uma estimativa. Ao final, apontou um valor global de R\$ 186.243,49 (cento e oitenta e seis mil, duzentos e quarenta e três reais e quarenta e nove centavos), ou seja, R\$ 78.903,36 (setenta e oito mil, novecentos e três reais e trinta e seis centavos) por hectare.

A jurisprudência tem prestigiado a imparcialidade que, de regra, norteia o laudo judicial. No caso dos autos, a despeito de ter sido elaborado por profissional presumidamente da confiança do Juízo e equidistante dos interesses das partes, o laudo de fls. 258/308 apresenta metodologia de avaliação que não permite ao julgador fixar, com um mínimo de segurança, o valor da justa indenização. Em outra perspectiva, não se pode admitir, em franca ofensa ao princípio positivado no art. 184 da Constituição Federal, que o expropriado que despendeu recursos na edificação e implantação de benfeitorias no imóvel não tenha reconhecido o direito à integral reposição do seu patrimônio.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Não estando o julgador, consoante se depreende do disposto nos arts. 371 e 479 do NCPC, adstrito ao laudo pericial, poderá firmar seu convencimento a partir de outros elementos constantes dos autos, sem que seja necessário baixar os autos à origem para produção de uma nova perícia.

Assim posta a questão, afigura-se consentâneo ao postulado do justo preço, bem como à celeridade e economia processuais, a adoção do laudo de vistoria administrativa, trabalho que tem conteúdo passível de ser aproveitado na determinação da indenização devida à parte ré e cujo montante é de R\$ 224.367,38 (duzentos e vinte e quatro mil, trezentos e sessenta e sete reais e trinta e oito centavos), dos quais R\$ 29.623,37 (vinte e nove mil, seiscentos e vinte e três reais e trinta e sete centavos) correspondem à terra nua, sendo R\$ 194.744,01 (cento e noventa e quatro mil, setecentos e quarenta e quatro reais e um centavo) pelas benfeitorias.

Segundo o entendimento do STJ, "a despeito de o julgador não estar adstrito à perícia judicial, é inquestionável que, tratando-se de controvérsia cuja solução dependa de prova técnica, por força do art. 145 do CPC, o juiz só poderá recusar a conclusão do laudo se houver motivo relevante, uma vez que o perito judicial se encontra em posição equidistante das partes, mostrando-se imparcial e com mais credibilidade" (AgRg no AREsp 500.108/PE, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe 15/8/2014).

A propósito:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DESAPROPRIAÇÃO. REFORMA AGRÁRIA. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. CONTEMPORANEIDADE DA AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. CABIMENTO. RESP 1.116.364/PI (ART. 543-C DO CPC). DECISÃO RECORRIDA NO MESMO SENTIDO DA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ.

1. Para as desapropriações por interesse social para fins de reforma agrária, há a regra específica do art. 12 da Lei 8.629/1993, que indica ser a justa indenização a que "reflita o preço atual de mercado do imóvel em toda sua totalidade", observados determinados aspectos: localização e dimensão do imóvel, aptidão agrícola, área ocupada, anciandade da posse, funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias.

2. O laudo oficial ocupa grande relevância no processo judicial de desapropriação, porquanto apresenta elaboração criteriosa da quantificação do valor indenizatório.

3. A despeito de o julgador não estar adstrito à perícia judicial, é inquestionável que, tratando-se de controvérsia cuja solução dependa de prova técnica, por força do art. 145 do CPC, o juiz só poderá recusar a conclusão do laudo se houver motivo relevante, uma vez que o perito judicial se encontra em posição equidistante das partes, mostrando-se imparcial e com mais credibilidade.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Consigne-se, por fim, que esta Corte, em casos específicos, tem determinado a realização de nova perícia quando decorrido longo prazo entre o início da expropriação e a confecção do laudo pericial acolhido, demonstrando teratologia visível na indenização fixada, o que não é o caso dos autos.

5. Nesse contexto decorridos quase três anos entre a imissão na posse e a confecção do laudo oficial acolhido pela Corte *a quo*, não procedem as afirmações do recorrente de teratologia no valor fixado apto a desconsiderar o laudo oficial que serviu de base para a fixação da indenização na Corte ordinária.

6. Inafastável a incidência da Súmula 7/STJ, uma vez que aferir se o valor fixado no laudo pericial está de acordo com os valores de mercado reconhecidos pela sentença e ratificados pelo aresto. O Tribunal *a quo* firmou seu entendimento com base no conjunto probatório dos autos, não cabendo a esta Corte Superior o reexame da matéria, por força do óbice imposto pela Súmula 7/STJ.

7. Impõe-se o não conhecimento do recurso especial por ausência de prequestionamento, entendido como o indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal. Na espécie, incide o enunciado da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

8. 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.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 500.108/PE, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe 15/8/2014)

Nesse mesmo sentido: STJ, AgRg no AREsp 77.589/PA, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 16/05/2016; AgRg no REsp 1.341.100/PB, Rel. Ministro OLINDO MENEZES (Desembargador convocado do TRF 1ª Região), PRIMEIRA TURMA, DJe de 29/06/2015; AgRg no REsp 1.380.721/SE, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 26/05/2015.

In casu, o Tribunal de origem expressou fundamentos relevantes para não concordar com o valor apontado pela perícia técnica, tendo em vista a desconsideração de benfeitorias que foram reconhecidas pelo próprio expropriante e desprezadas no laudo judicial.

Por tudo isso, **nego provimento ao Recurso Especial.**

É como **voto.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2019/0264489-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.836.299 / GO

Números Origem: 00186542620124013500 186542620124013500

PAUTA: 10/03/2020

JULGADO: 10/03/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HERMAN BENJAMIN

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ODIM BRANDÃO FERREIRA

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: VALEC ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A
ADVOGADOS	: LILIANE MENDES DE MENEZES - GO022617 GILSON JADER GONÇALVES VIEIRA FILHO - GO034514
RECORRIDO	: CRISTIANE FELIX GUERRA
RECORRIDO	: SINAIR JORGE ELIAS
RECORRIDO	: LEANDRO DE FARIA VELOSO
RECORRIDO	: ANA BEATRIZ FELIX BORGES
RECORRIDO	: CLEUDA DAS GRAÇAS PIRES ELIAS
ADVOGADOS	: PATRICK DARIANO COELHO PRETO - GO029999 GUSTAVO JOSÉ RODRIGUES DE BRITO - GO035527

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

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 recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães e Francisco Falcão votaram com o Sr. Ministro Relator.