



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1170096 - SP (2017/0238157-4)

RELATOR : **MINISTRO PAULO SÉRGIO DOMINGUES**
AGRAVANTE : FRANCISCO MARTINS DE OLIVEIRA
AGRAVANTE : APARECIDA MARTINS RIBEIRO
AGRAVANTE : MAGNO MENDONCA RIBEIRO
ADVOGADOS : MARCO ANTONIO FERREIRA DA SILVA E OUTRO(S) - SP065843
ÂNGELA APARECIDA ESTEVES SOLANO - SP063488
PAULO RODRIGO CURY - SP126773
SIMONE MACHADO ZANETTI - SP166934
FÁBIO CARUSO CURY - SP162385
CESAR AUGUSTO ALCKMIN JACOB - SP173878
AGRAVADO : COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SAO PAULO
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO AVENIA NERI E OUTRO(S) - SP073432
VIVIANE ANDRESSA GUERREIRA COSTA - SP319895

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. INDENIZAÇÃO. CONTEMPORANEIDADE DA AVALIAÇÃO. PERÍCIA. ATENDIMENTO DOS ELEMENTOS TÉCNICOS DA CAJUFA. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. PROVIMENTO NEGADO.

1. Entendimento diverso no que concerne à conclusão do Tribunal de origem sobre o fato de o valor da indenização ser contemporâneo à avaliação da perícia judicial que atendeu os elementos técnicos da Cajufa implicaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, circunstância que redundaria na formação de novo juízo acerca dos fatos e das provas. Incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no presente caso.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da PRIMEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Benedito Gonçalves, Sérgio Kukina, Regina Helena Costa e Gurgel de Faria votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo Sérgio Domingues.

Brasília, 03 de dezembro de 2024.

MINISTRO PAULO SÉRGIO DOMINGUES
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1170096 - SP (2017/0238157-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO SÉRGIO DOMINGUES
AGRAVANTE : FRANCISCO MARTINS DE OLIVEIRA
AGRAVANTE : APARECIDA MARTINS RIBEIRO
AGRAVANTE : MAGNO MENDONCA RIBEIRO
ADVOGADOS : MARCO ANTONIO FERREIRA DA SILVA E OUTRO(S) -
SP065843
ÂNGELA APARECIDA ESTEVES SOLANO - SP063488
PAULO RODRIGO CURY - SP126773
SIMONE MACHADO ZANETTI - SP166934
FÁBIO CARUSO CURY - SP162385
CESAR AUGUSTO ALCKMIN JACOB - SP173878
AGRAVADO : COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SAO PAULO
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO AVENIA NERI E OUTRO(S) - SP073432
VIVIANE ANDRESSA GUERREIRA COSTA - SP319895

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. INDENIZAÇÃO. CONTEMPORANEIDADE DA AVALIAÇÃO. PERÍCIA. ATENDIMENTO DOS ELEMENTOS TÉCNICOS DA CAJUFA. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. PROVIMENTO NEGADO.

1. Entendimento diverso no que concerne à conclusão do Tribunal de origem sobre o fato de o valor da indenização ser contemporâneo à avaliação da perícia judicial que atendeu os elementos técnicos da Cajufa implicaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, circunstância que redundaria na formação de novo juízo acerca dos fatos e das provas. Incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no presente caso.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FRANCISCO MARTINS DE OLIVEIRA e OUTROS da decisão de minha relatoria de fls. 1.278/1.285.

A parte agravante alega não haver a incidência da Súmula 7 do Superior

Tribunal de Justiça (STJ), uma vez que o art. 26 do Decreto 3.365/1941 exige contemporaneidade da avaliação aos dados de mercado imobiliário vigentes à data de elaboração do laudo judicial.

Requer a reconsideração da decisão agravada ou a apresentação do processo ao órgão colegiado competente.

A parte adversa apresentou impugnação (fls. 1.308/1.317).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Na origem, cuida-se de ação de desapropriação por utilidade pública ajuizada pela Companhia do Metropolitano de São Paulo que foi julgada procedente, e o valor da indenização foi fixado com base no primeiro laudo definitivo.

No que concerne ao valor da indenização, o Tribunal de origem assim se pronunciou (fls. 914/917):

Como se viu, inicialmente, a perita retificou o primeiro laudo definitivo, porque o imóvel expropriado estava situado em área não abrangida pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA 03/2007, razão pela qual elaborou o segundo laudo definitivo, valendo-se Método Comparativo dos Dados de Mercado.

Convém observar que os dois laudos foram muito discrepantes, tendo o segundo obtido um valor que corresponde ao dobro, aproximadamente, do primeiro.

Contudo, o primeiro laudo definitivo, ainda que não tenha indicado o valor unitário básico de terreno para a quadra 323 da Avenida Professor Francisco Morato, onde localizado o bem, estabeleceu parâmetros para as quadras contíguas, situadas na mesma área e que sofrem o mesmo impacto da construção do metrô, sendo suficiente para servir de base à avaliação do imóvel desapropriado.

Assim, a adoção de metodologia diversa acarretou infringência às recomendações da CAJUFA, porque a referida pesquisa leva em conta a valorização gerada com a chegada do Metrô na região e, conforme alegado afis. 650, "a expropriante seria obrigada a indenizar a valorização que ela mesma gerou ao imóvel".

E, como se não bastasse, as Normas elaboradas pela Comissão de Peritos nomeada pelo Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública - CAJUFA recomendam que os elementos comparativos devem ser contemporâneos (menos de um ano em relação à data da avaliação), exigindo, ainda, uma quantidade mínima de seis dados de mercado efetivamente utilizados, conforme segue:

[...]

Todavia, ao retificar o laudo, a perita levou em conta apenas quatro imóveis, para pesquisar e coletar os dados de comparação, procedimento que se mostra em desacordo com as Normas da CAJUFA.

Por estas razões, não há como acolher a retificação do laudo pericial, prevalecendo sobre ela o primeiro laudo, elaborado de acordo com a Portaria CAJUFA 03/1997, solução adotada na r. sentença.

[...]

Em sendo eleito o laudo definitivo sem retificação, incabível a aceitação dos valores de indenização encontrados após a retificação, pois utilizada metodologia diversa dos critérios, parâmetros e normas diversas daquelas preconizadas nas normas CAJUFA nº 03/2007, o que altera o valor unitário do terreno, além de que parâmetros de referência utilizados para apuração do valor dos comparativos e homogeneização foram adotados em dissonância com os parâmetros condizentes com os imóveis situados na região.

[...]

Portanto, deve prevalecer a conclusão a que chegou o expert em seu laudo definitivo, posto que confeccionado com base em elementos técnicos atualizados. E o valor encontrado encontra-se albergado pelo Decreto -Lei nº 3.365/41, que determina que a indenização deva corresponder sempre ao valor atual do bem:

"Art. 26 - No valor da indenização, que será contemporâneo da avaliação, não se incluirão os direitos de terceiros contra o expropriado (Redação dada pela Lei nº 2.786/56)".

Logo, correta a sentença de procedência do pedido, comportando adequação os consectários legais a serem considerados no quantum indenizatório, por ser matéria de ordem pública, bem como a correção de erro material encontrado na sentença, referente à data do laudo.

O Tribunal de origem concluiu que o laudo definitivo, sem retificação, deve prevalecer, por ter sido elaborado com base em elementos técnicos atualizados, em conformidade com as normas do Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital (Cajufa), considerando a valorização gerada pela chegada do Metrô e atendendo ao disposto no Decreto-Lei 3.365/1941, que exige que o valor da indenização seja contemporâneo à avaliação.

Entendimento diverso, conforme pretendido, implicaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, circunstância que redundaria na formação de novo juízo acerca dos fatos e das provas, e não na valoração dos critérios jurídicos concernentes à utilização da prova e à formação da convicção, o que impede o conhecimento do recurso especial quanto ao ponto.

Incide no presente caso a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) – "*a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*".

Nesse sentido, cito os seguintes julgados deste Tribunal:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. UTILIDADE PÚBLICA. DESVIO DE FINALIDADE E INTERESSE DE AGIR. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO. CRITÉRIO DE CÁLCULO. ANÁLISE. VEDAÇÃO.

[...]

4. Dissentir da conclusão adotada pelo acórdão recorrido, de modo a reconhecer a inadequação da metodologia empregada pelo perito judicial para a confecção do laudo, demandaria a incursão no conjunto fático

probatório, o que é inviável no âmbito do recurso especial ante o óbice estampado na Súmula 7 do STJ.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.168.588/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 16/6/2023.)

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO. ARRENDATÁRIO. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. MEDIDA CAUTELAR DE PRODUÇÃO DE PROVAS. HOMOLOGAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL. ADOÇÃO DE VALOR INDICADO EM PERÍCIA JUDICIAL. INCURSÃO EM MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AFRONTA AO CONTRADITÓRIO E À AMPLA DEFESA NÃO DEMONSTRADA.

1. Cuida-se de inconformismo com acórdão do Tribunal de origem que fixou o valor da indenização das benfeitorias realizadas pelo arrendatário de acordo com o montante apurado por perito do Juízo, na Medida Cautelar antecipada de provas 0017569-33.2001.4.05.8300, correspondente a R\$ 601.613,86 (seiscentos e um mil, seiscentos e treze reais e dezoito centavos), quando o montante indenizatório estabelecido administrativamente pelo Incra na Ação de Desapropriação 0012905-22.2002.4.05.8300, foi R\$ 482.419,76 (quatrocentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e dezenove reais e setenta e seis centavos).

[...]

IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO DOS VALORES DA INDENIZAÇÃO

8. Nesse contexto, o objetivo do recorrente é reformar o acórdão a quo, que deu provimento ao recurso de Apelação do particular, ora recorrido, o qual adotou o valor indicado pela perícia judicial procedida nos autos da Medida Cautelar. Para tanto, justifica em seu recurso que i) o acórdão deixou de observar que a indenização do bem de raiz desapropriado é justa, ii) que a avaliação dos bens desapropriados não pode ser desmembrada da totalidade, iii) que a adoção da avaliação feita na Medida Cautelar gera superavaliação das propriedades e iv) que a avaliação na Medida Cautelar não foi submetida ao contraditório.

9. Da leitura das razões apresentadas pelo recorrente, constata-se que sua pretensão, em verdade, exigirá reexame de prova, destacando-se, em especial, sua irrisignação pela adoção do laudo oficial produzido na Ação Cautelas e sua metodologia. Assim, o órgão julgador decidiu a matéria após percuciente análise dos fatos e das provas relacionados à causa, sendo certo asseverar que o reexame é vedado em Recurso Especial, pois encontra óbice na Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

10. Para corroborar a presente constatação, citam-se os fundamentos adotados no acórdão: "O valor total da indenização é a soma de vários elementos que compõem um acervo patrimonial que pode ser desmembrado na hipótese de o indenizado não concordar com valor da indenização a título do valor da terra ou de suas benfeitorias, sejam em sua totalidade ou em parte do preço a que se chegou com o resultado. Acorda com isto a jurisprudência, a qual vem reiteradamente apreciando pedidos de reavaliação de preços atribuídos a benfeitorias, assim como outros elementos, analisados em separado, tal como vegetação nativa". 11. Citam-se precedentes específicos: AgRg no REsp 1.277.241/CE, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 28/5/2012; AGRG NO ARESP: 58.111/CE, Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 18/9/2012; REsp 1.050.215/CE, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe de 4/8/2009; Resp: 966.457/PE, Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 6/8/2009; REsp 1.289.644/RN, Min. Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 26/2/2018. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA AMPLA DEFESA E DO CONTRADITÓRIO 12. Por fim, o recorrente não comprovou a violação aos princípios da ampla defesa e do contraditório, cuja possibilidade foi afastada pelo Tribunal de origem sob os seguintes fundamentos: "A autarquia fundiária insurge-se contra o desmembramento da definição do preço das benfeitorias do preço total, cuja chancela alega não haver sido

submetida ao contraditório. Entretanto, tem-se que o preço concluído naquela ação cautelar, objeto, também, desta, foi submetido à ampla defesa, possibilitando-se a demonstração de eventuais inconsistências no laudo pericial judicial procedido na mencionada cautelar nesta ação (...).

[...]

CONCLUSÃO

19. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

(REsp n. 1.824.958/PE, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 5/9/2019, DJe de 11/10/2019 – sem destaques no original.)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.170.096 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2017/0238157-4

Número de Origem:

00089083820108260053 20150000653489 20150000822949 20310 2032010 89083820108260053
90001683520108260053

Sessão Virtual de 26/11/2024 a 02/12/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES

Secretário

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FRANCISCO MARTINS DE OLIVEIRA

AGRAVANTE : APARECIDA MARTINS RIBEIRO

AGRAVANTE : MAGNO MENDONCA RIBEIRO

ADVOGADOS : MARCO ANTONIO FERREIRA DA SILVA E OUTRO(S) - SP065843

ÂNGELA APARECIDA ESTEVES SOLANO - SP063488

PAULO RODRIGO CURY - SP126773

SIMONE MACHADO ZANETTI - SP166934

FÁBIO CARUSO CURY - SP162385

CESAR AUGUSTO ALCKMIN JACOB - SP173878

AGRAVADO : COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SAO PAULO

ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO AVENIA NERI E OUTRO(S) - SP073432

VIVIANE ANDRESSA GUERREIRA COSTA - SP319895

ASSUNTO : DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO -
INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE - DESAPROPRIAÇÃO
INDIRETA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FRANCISCO MARTINS DE OLIVEIRA
AGRAVANTE : APARECIDA MARTINS RIBEIRO
AGRAVANTE : MAGNO MENDONCA RIBEIRO
ADVOGADOS : MARCO ANTONIO FERREIRA DA SILVA E OUTRO(S) - SP065843
ÂNGELA APARECIDA ESTEVES SOLANO - SP063488
PAULO RODRIGO CURY - SP126773
SIMONE MACHADO ZANETTI - SP166934
FÁBIO CARUSO CURY - SP162385
CESAR AUGUSTO ALCKMIN JACOB - SP173878
AGRAVADO : COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SAO PAULO
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO AVENIA NERI E OUTRO(S) - SP073432
VIVIANE ANDRESSA GUERREIRA COSTA - SP319895

TERMO

"A PRIMEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Benedito Gonçalves, Sérgio Kukina, Regina Helena Costa e Gurgel de Faria votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo Sérgio Domingues.

Brasília, 02 de dezembro de 2024