**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.330.489 - GO (2018/0180731-2)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO FRANCISCO FALCÃO** |
| AGRAVANTE | : | LOTEADORA E URBANIZADORA IMPERATRIZ LTDA |
| ADVOGADOS | : | WESLEY RICARDO BENTO DA SILVA - DF018566<br>DANIEL FONSÊCA ROLLER - DF017568<br>ALEXANDRE DANILLO SOARES - GO034702<br>REBECCA SUZANNE ROBERTSON PARANAGUA FRAGA - DF041320 |
| AGRAVADO | : | MUNICÍPIO DE FORMOSA |
| ADVOGADOS | : | ISABELLA DE PADUA AZEVEDO - DF045342<br>CAMILA SEVERIANO DE MIRANDA E OUTRO(S) - GO040563A |

**EMENTA**

ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. VALOR DA INDENIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA À AVALIAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL. PARTICULARIDADE DOS AUTOS; PERÍCIA E FEITO ANULADOS. NOVA PERÍCIA. ART. 26 DO DECRETO-LEI 3.365/1941. REFORMA DO *DECISUM* MONOCRÁTICO. CONSIDERAÇÃO DO VALOR DA PERÍCIA ANULADA. IMPOSSIBILIDADE.

I - Na origem, trata-se de ação de desapropriação movida pelo Município de Formosa/GO, em desfavor da Loteadora e Urbanizadora Impetratriz, que objetivava a imissão de posse das áreas descritas na inicial, e definição do valor indenizatório.

II - A ação foi julgada parcialmente procedente, decisão reformada, em grau recursal, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, para reduzir o valor indenizatório fixado em R$ 94,00 (noventa e quatro reais), para R$ 20,00 (vinte reais) o metro quadrado.

III - Em relação à alegada violação do art. 26 do Decreto-Lei n. 3.365/41, é certo que a jurisprudência desta Corte encontra-se consolidada no sentido de que, em regra, o valor da justa indenização deve ser contemporâneo à avaliação judicial do imóvel, por refletir melhor o preço de mercado à época em que confeccionado.

IV - Ocorre que a situação dos autos tem uma importante peculiaridade: ao reformar a decisão monocrática, o Tribunal *a quo* culminou por restabelecer o valor por metro quadrado em perícia que foi anulada, a pedido do Ministério Público, cujo feito também foi anulado a partir do momento em que deveria aquele ente nele intervir.

V - Assim, a nova perícia é que atende os requisitos do art. 26 do Decreto-Lei n. 3.365/1941, e a própria jurisprudência desta Corte acerca da

contemporaneidade.

VI - Agravo interno provido, para conhecer do agravo de Loteadora e Urbanizadora Imperatriz Ltda, dando provimento ao seu recurso especial para restabelecer a decisão de primeira instância.

## 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, por unanimidade, dar provimento ao agravo interno, para conhecer do agravo de Loteadora e Urbanizadora Imperatriz Ltda, dando provimento ao seu recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator." Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Og Fernandes, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator. Brasília (DF), 24 de maio de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRO FRANCISCO FALCÃO
Relator

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.330.489 - GO (2018/0180731-2)**

## RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO FRANCISCO FALCÃO:**

Na origem, trata-se de ação de desapropriação ajuizada pelo Município de Formosa em desfavor de Loteadora e Urbanizadora Imperatriz Ltda. que objetiva a imissão de posse da áreas descritas na inicial, bem como seja definido o valor da indenização.

Na sentença, julgou-se parcialmente procedente o pedido (fls. 1.015-1.027), decisão reformada, em grau recursal, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, para reduzir o valor indenizatório fixado em R$ 94,00 (noventa e quatro reais), para R$ 20,00 (vinte reais) o metro quadrado, nos termos da seguinte ementa (fls. 1.147-1.148):

> DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. VALOR DA INDENIZAÇÃO.
>
> 1. Na desapropriação indireta há inversão do fenômeno fático, ou seja, primeiro há a ocupação do bem e sua afetação ao domínio público e, somente depois, é que se desencadeia o processo judicial e a avaliação. Com isso, diante de interregno geralmente longo, a regra do art. 26 do Decreto-lei 3.365/41 não pode ser aplicada cega e impositivamente, sob pena de comprometer o preceito constitucional da justa indenização, notadamente porque é possível e até normal que ocorram mudanças no bem.
>
> 2. Deste modo, não é justo, em nome do supra citado artigo, reconhecer ao proprietário o direito de ser indenizado pela valorização decorrente de ato estatal superveniente à perda da posse.
>
> APELOS E REMESSA PROVIDOS.

Loteadora e Urbanizadora Imperatriz Ltda. interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, por violação do art. 26 do Decreto-Lei n. 3.365/41, alegando, em síntese, que o valor da justa indenização deve ser contemporâneo à data da avaliação judicial, não sendo relevante a data em que ocorreu a imissão na posse, tampouco a data em que se deu a vistoria administrativa do imóvel expropriado.

Esclareceu, ainda, que mesmo que tenha havido aumento do valor do bem expropriado, essa valorização imobiliária não se deu por ato estatal superveniente à perda da

posse.

Suscitou, por fim, dissídio jurisprudencial entre o acórdão recorrido e julgados desta Corte relacionados à questão.

Apresentadas contrarrazões à fl. 1.197, o Tribunal inadmitiu o recurso especial (fls. 1.198-1.199), ensejando a interposição do agravo.

Às fls. 1.284-1.288, proferi decisão conhecendo do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial, negando-lhe provimento, fundado na jurisprudência desta Corte de que *"[...]em regra, o valor da justa indenização deve ser contemporâneo à avaliação judicial do imóvel, por refletir melhor o preço de mercado à época em que confecionado"*.

Interposto agravo interno com essa decisão, no qual Loteadora e Urbanizadora Imperatriz Ltda alega que a decisão merece reforma, uma vez a situação dos autos é peculiar, na medida em que a perícia realizada em data contemporânea à imissão na posse, foi anulada pelo Tribunal de Justiça, a pedido do Ministério Público, sem qualquer participação do agravante.

Alega que o acórdão recorrido especialmente é claro ao afirmar que está levando em consideração a data da imissão na posse, e não a data da realização do laudo pericial, sustentando, em síntese:

> [...] a **jurisprudência é pacífica** no sentido de que a indenização deve ser contemporânea à avaliação judicial. Os inúmeros julgados citados, dentre centenas de outros, são claros ao afirmar que **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**. Este entendimento está em todos os precedentes do Tribunal. Alguns, a título exemplificativo, estão citados nesta peça processual.
>
> Ou seja, equivoca-se, permissa venia, o v. acórdão recorrido, ao afirmar que o acórdão estadual está em consonância com a jurisprudência do STJ. Data venia, não está. **Isto porque, o acórdão estadual é claro ao afirmar que está levando em consideração, para fixação da perícia a data da imissão na posse, e não a data da realização do laudo pericial** [...]

Nesse panorama, ao final, requer a reforma da decisão agravada para dar provimento ao seu recurso especial, restabelecendo a decisão de primeira instância.

É o relatório.

## VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO FRANCISCO FALCÃO (RELATOR):**

A hipótese dos autos, de fato, é diferenciada.

Sobre o valor indenizatório encontrado na perícia, foi assim deliberado no juízo monocrático, *in verbis*:

> Quanto ao valor a ser fixado pela indenização, entendo que se deve ter como base o laudo pericial de fls. 394/460 que apurou o valor de mercado do imóvel na data de sua confecção.
>
> A uma porque o laudo pericial de fls. 208/209 tornou-se nulo quando foi decretada a nulidade do processo pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, situação que motivou, inclusive, a realização de nova avaliação da área.
>
> A duas, considerando que o valor da indenização deve ser contemporâneo à avaliação (art. 26 do Decreto Lei 3.365/41).
>
> Merece registro que a avaliação da área, nas duas oportunidades, foi realizada pelo mesmo perito, o qual, no ano de 2008 entendeu que o valor da área seria de R$ 20,00, (vinte reais) o m2, porém em 2013, diante da valorização imobiliária experimentada no local, apontou o mesmo m2 como correspondente a R$ 94,00 (noventa e quatro) reais.
>
> Ora, não se olvida que a adoção da primeira avaliação, além de inviável por ter sido declarada a nulidade processual (o que inclui o laudo), por ter sido elaborada em 2008 (fls. 208/209), caracterizaria o enriquecimento ilícito por parte do Poder Público, haja vista que não pode a parte expropriada arcar com os prejuízos da demora em ser indenizada por um bem que lhe foi "retirado" em proveito da coletividade.

No entanto, ao analisar os respectivos recursos, o Tribunal *a quo* assim sustentou:

> No que pertine a fixação da indenização com base na perícia, ressalto que o artigo 26 do Decreto-Lei 3.365/41 deve ser aplicado com temperança às desapropriações indiretas […]
>
> […]
>
> Com isso, diante de interregno geralmente longo, a regra do artigo 26, do Decreto-lei 3.365/41 não pode ser aplicada cega e impositivamente, sob pena de comprometer o preceito constitucional da justa indenização, notadamente porque é possível e até normal que ocorram mudanças no bem, que pode levar à sua valorização ou, ao contrário, à sua depreciação.
>
> Deste modo, não é justo, por exemplo, em nome do supra citado artigo,

> reconhecer ao proprietário o direito de ser indenizado pela valorização decorrente de ato estatal superveniente à perda da posse, o que, ao meu ver ocorreu no presente caso.
>
> […]
>
> Deste modo, não há se falar que o valor de R$ 20,00 (vinte reais) dado ao metro quadrado na primeira pericia não seria válido, uma vez que, apesar de declarada a nulidade do feito em razão da ausência de intervenção do Ministério Público, o segundo laudo, além, de ter declarado o valor de mercado do metro quadrado da área no ano de 2013 no valor de R$ 94,00 (noventa e quatro reais), confirmou que na data da imissão na posse (2008), o preço era de R$ 20,00 (vinte reais) o metro quadrado.

Nesse panorama, importa salientar que, de fato, a situação dos autos é peculiar diante da nulidade da perícia decretada, o que não foi ressaltado pela decisão que ora se ataca.

Assim, o acórdão recorrido, ao salientar acerca da nulidade da perícia decretada, mas revigorando o valor nela encontrando, culminou por destoar da jurisprudência e da disposição inserta no art. 26 do Decreto-Lei n. 3.365/1941, merecendo censura.

Ante o exposto, reconsidero a decisão agravada para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial de Loteadora e Urbanizadora Imperatriz Ltda, no sentido de restabelecer a decisão de primeira instância em todos os seus termos, principalmente no que toca ao valor do metro quadrado encontrado na perícia, em R% 94,00 (noventa e quatro reais).

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO**
**SEGUNDA TURMA**

Número Registro: 2018/0180731-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 1.330.489 / GO**

Números Origem: 201692241974 21468067

PAUTA: 06/12/2018 JULGADO: 06/12/2018

**Relator**
Exmo. Sr. Ministro **FRANCISCO FALCÃO**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro FRANCISCO FALCÃO

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretária
Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | LOTEADORA E URBANIZADORA IMPERATRIZ LTDA |
| ADVOGADOS | : | DANIEL FONSÊCA ROLLER - DF017568 |
| | | ALEXANDRE DANILLO SOARES - GO034702 |
| AGRAVADO | : | MUNICÍPIO DE FORMOSA |
| ADVOGADOS | : | ISABELLA DE PADUA AZEVEDO - DF045342 |
| | | CAMILA SEVERIANO DE MIRANDA E OUTRO(S) - GO040563A |

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Intervenção do Estado na Propriedade - Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941

**AGRAVO INTERNO**

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | LOTEADORA E URBANIZADORA IMPERATRIZ LTDA |
| ADVOGADOS | : | DANIEL FONSÊCA ROLLER - DF017568 |
| | | ALEXANDRE DANILLO SOARES - GO034702 |
| AGRAVADO | : | MUNICÍPIO DE FORMOSA |
| ADVOGADOS | : | ISABELLA DE PADUA AZEVEDO - DF045342 |
| | | CAMILA SEVERIANO DE MIRANDA E OUTRO(S) - GO040563A |

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"Retirado de Pauta por indicação do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO**
**SEGUNDA TURMA**

Número Registro: 2018/0180731-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 1.330.489 / GO**

Números Origem: 201692241974 21468067

PAUTA: 24/05/2022 JULGADO: 24/05/2022

**Relator**
Exmo. Sr. Ministro **FRANCISCO FALCÃO**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. DENISE VINCI TULIO

Secretária
Bela. VALÉRIA RODRIGUES SOARES

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | LOTEADORA E URBANIZADORA IMPERATRIZ LTDA |
| ADVOGADOS | : | WESLEY RICARDO BENTO DA SILVA - DF018566 |
| | | DANIEL FONSÊCA ROLLER - DF017568 |
| | | ALEXANDRE DANILLO SOARES - GO034702 |
| | | REBECCA SUZANNE ROBERTSON PARANAGUA FRAGA - DF041320 |
| AGRAVADO | : | MUNICÍPIO DE FORMOSA |
| ADVOGADOS | : | ISABELLA DE PADUA AZEVEDO - DF045342 |
| | | CAMILA SEVERIANO DE MIRANDA E OUTRO(S) - GO040563A |

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Intervenção do Estado na Propriedade - Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941

**AGRAVO INTERNO**

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | LOTEADORA E URBANIZADORA IMPERATRIZ LTDA |
| ADVOGADOS | : | WESLEY RICARDO BENTO DA SILVA - DF018566 |
| | | DANIEL FONSÊCA ROLLER - DF017568 |
| | | ALEXANDRE DANILLO SOARES - GO034702 |
| | | REBECCA SUZANNE ROBERTSON PARANAGUA FRAGA - DF041320 |
| AGRAVADO | : | MUNICÍPIO DE FORMOSA |
| ADVOGADOS | : | ISABELLA DE PADUA AZEVEDO - DF045342 |
| | | CAMILA SEVERIANO DE MIRANDA E OUTRO(S) - GO040563A |

**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, deu provimento ao agravo interno, para conhecer do agravo

de Loteadora e Urbanizadora Imperatriz Ltda, dando provimento ao seu recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator."

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