



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2165870 - AL (2024/0317190-2)

RELATOR : MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS
AGRAVANTE : MANOEL FRANCISCO CEDRIM - ESPÓLIO
AGRAVANTE : TEREZINHA CARNEIRO CEDRIM - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : ALVARO ARTHUR LOPES DE ALMEIDA FILHO - AL006941
VAGNER PAES CAVALCANTI FILHO - AL007163
AGRAVADO : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA
AGRÁRIA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. JUSTA INDENIZAÇÃO. DATA DA LAUDO ADMINISTRATIVO. MITIGAÇÃO DA REGRA DA CONTEMPORANEIDADE. POSSIBILIDADE. CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO BASEADAS NO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RAZÕES RECURSAIS QUE NÃO IMPUGNARAM ESPECIFICAMENTE OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ÓBICE DA SÚMULA N. 283 DO STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A presente controvérsia reside em saber se o presente caso ampara a mitigação da regra da contemporaneidade para fins de fixação de justa indenização em sede de desapropriação.

2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que, em regra, a fixação da indenização em desapropriação deve observar o momento da avaliação judicial do perito, sendo desimportante a data da avaliação administrativa, do decreto de utilidade pública ou da imissão na posse. Tal regra comporta mitigação quando, em virtude do longo período de tempo havido entre a imissão na posse e a data da realização da perícia ou da exacerbada valorização do imóvel, o valor da indenização possa acarretar o enriquecimento sem causa do proprietário expropriado.

3. No caso, o Tribunal de origem, com base na análise do acervo fático-probatório dos autos, entendeu ser preferível adotar a avaliação administrativa do próprio INCRA, por ser "mais coerente com o conceito de justa indenização porque contemporânea à época da desapropriação e desapossamento, ao passo que a avaliação pericial concordou com os métodos utilizados pela perícia administrativa, apresentando, apenas, pequenas discordâncias quanto a distribuição das Classes de Capacidade de Uso do Solo do imóvel avaliando, não tendo, porém, quantificado o que representaria essa pequena diferença, no valor do hectare da avaliação realizada em 2012".

4. Uma possível reforma do entendimento adotado pela Corte Regional demandaria, necessariamente, uma revisão dos fatos e provas postos nos autos, o que é inviável nesta sede recursal, como preceitua a Súmula n. 7 /STJ.

5. Na hipótese, ainda, verifica-se que as razões recursais não impugnaram, especificamente, os fundamentos utilizados pelo Tribunal de origem, tendo apenas destacado a literalidade dos dispositivos legais e citado precedentes firmados para situações que englobam a regra geral acima mencionada, mas não pontuou a razão pela qual não deveria ser aplicada a mitigação da regra da contemporaneidade ao caso, como fez a Corte regional. Tal fato atrai a incidência, por analogia, da Súmula n. 283 do STF.

6. A existência de óbice processual, impedindo o conhecimento de questão suscitada com base na alínea *a* do permissivo constitucional, prejudica a análise da alegada divergência jurisprudencial acerca do mesmo tema. Precedentes.

7. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/08/2025 a 20/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura, Marco Aurélio Bellizze e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Brasília, 27 de agosto de 2025.

MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2165870 - AL (2024/0317190-2)

RELATOR : **MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
AGRAVANTE : **MANOEL FRANCISCO CEDRIM - ESPÓLIO**
AGRAVANTE : **TEREZINHA CARNEIRO CEDRIM - INVENTARIANTE**
ADVOGADOS : **ALVARO ARTHUR LOPES DE ALMEIDA FILHO - AL006941**
: **VAGNER PAES CAVALCANTI FILHO - AL007163**
AGRAVADO : **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA**
: **AGRÁRIA**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. JUSTA INDENIZAÇÃO. DATA DA LAUDO ADMINISTRATIVO. MITIGAÇÃO DA REGRA DA CONTEMPORANEIDADE. POSSIBILIDADE. CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO BASEADAS NO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RAZÕES RECURSAIS QUE NÃO IMPUGNARAM ESPECIFICAMENTE OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ÓBICE DA SÚMULA N. 283 DO STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A presente controvérsia reside em saber se o presente caso ampara a mitigação da regra da contemporaneidade para fins de fixação de justa indenização em sede de desapropriação.

2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que, em regra, a fixação da indenização em desapropriação deve observar o momento da avaliação judicial do perito, sendo desimportante a data da avaliação administrativa, do decreto de utilidade pública ou da imissão na posse. Tal regra comporta mitigação quando, em virtude do longo período de tempo havido entre a imissão na posse e a data da realização da perícia ou da exacerbada valorização do imóvel, o valor da indenização possa acarretar o enriquecimento sem causa do proprietário expropriado.

3. No caso, o Tribunal de origem, com base na análise do acervo fático-probatório dos autos, entendeu ser preferível adotar a avaliação administrativa do próprio INCRA, por ser "mais coerente com o conceito de justa indenização porque contemporânea à época da desapropriação e desapossamento, ao passo que a avaliação pericial concordou com os métodos utilizados pela perícia administrativa, apresentando, apenas, pequenas discordâncias quanto a distribuição das Classes de Capacidade de Uso do Solo do imóvel avaliando, não tendo, porém, quantificado o que representaria essa pequena diferença, no valor do hectare da avaliação realizada em 2012".

4. Uma possível reforma do entendimento adotado pela Corte Regional demandaria, necessariamente, uma revisão dos fatos e provas postos nos autos, o que é inviável nesta sede recursal, como preceitua a Súmula n. 7 /STJ.

5. Na hipótese, ainda, verifica-se que as razões recursais não impugnaram, especificamente, os fundamentos utilizados pelo Tribunal de origem, tendo apenas destacado a literalidade dos dispositivos legais e citado precedentes firmados para situações que englobam a regra geral acima mencionada, mas não pontuou a razão pela qual não deveria ser aplicada a mitigação da regra da contemporaneidade ao caso, como fez a Corte regional. Tal fato atrai a incidência, por analogia, da Súmula n. 283 do STF.

6. A existência de óbice processual, impedindo o conhecimento de questão suscitada com base na alínea a do permissivo constitucional, prejudica a análise da alegada divergência jurisprudencial acerca do mesmo tema. Precedentes.

7. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno contra decisão monocrática proferida por este relator no Recurso Especial n. 2165870/AL (2024/0317190-2).

A decisão não conheceu do recurso especial interposto pelo Espólio de Manoel Francisco Cedrim, fundamentando-se na impossibilidade de reexame de matéria fático-probatória, conforme óbice da Súmula n. 7 do STJ, e na ausência de impugnação específica dos fundamentos do acórdão recorrido, conforme óbice da Súmula n. 283 do STF. A decisão também mencionou que a regra da contemporaneidade da indenização pode ser mitigada em casos de valorização exagerada do imóvel ou longo período entre a imissão na posse e a avaliação judicial (fls. 2592-2604).

Nas razões do presente recurso, o Espólio de Manoel Francisco Cedrim alega que: a) a decisão monocrática aplicou equivocadamente a Súmula n. 7 do STJ, pois a questão discutida no recurso especial é puramente de direito, não exigindo reexame fático-probatório, mas sim reavaliação jurídica dos fatos (fls. 2612-2614); b) a decisão monocrática aplicou equivocadamente a Súmula n. 283 do STF, pois todos os fundamentos do acórdão recorrido foram impugnados de forma detalhada (fls. 2618-2620).

Como pedido, requer o juízo de retratação para que a decisão agravada seja reformada e o recurso especial seja conhecido e provido, determinando o retorno dos autos ao Tribunal *a quo* para reforma do acórdão combatido. Não havendo a retratação, que o agravo seja submetido à julgamento pela Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça (fl. 2620).

A parte agravada não apresentou impugnação, conforme certidão de fl. 2627.

É o relatório.

VOTO

A despeito dos argumentos veiculados no presente recurso, a insatisfação não merece provimento.

Acerca da aplicação ou não da Súmula n. 7/STJ ao caso, importa registrar, inicialmente, que o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que, **em regra**, a fixação da indenização em desapropriação deve observar o momento da avaliação judicial do perito, sendo desimportante a data da avaliação administrativa, do decreto de utilidade pública ou da imissão na posse.

Todavia, essa regra comporta mitigação quando, em virtude do longo período de tempo havido entre a imissão na posse e a data da realização da perícia ou da exacerbada valorização do imóvel, o valor da indenização possa acarretar o enriquecimento sem causa do proprietário expropriado. Nessa linha de entendimento:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. APURAÇÃO DO VALOR INDENIZATÓRIO. JUIZ LIVRE PARA FORMAR SUA CONVICÇÃO, DESDE QUE FUNDAMENTE A DECISÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. A controvérsia dos autos diz respeito ao valor da justa indenização a ser paga pelo Incra devido à desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária.

[...]

3. O STJ entende que, em regra, a fixação da indenização em desapropriação deve observar o momento da avaliação judicial do perito, sendo desimportante a data da avaliação administrativa, do decreto de utilidade pública ou da imissão na posse.

4. O STJ reconhece a possibilidade de afastar o critério da contemporaneidade quando decorrido longo prazo entre o apossamento e a avaliação. Com efeito, o STJ já se pronunciou no sentido de que, em regra, "nas demandas expropriatórias, o valor da indenização deve ser contemporâneo à avaliação do perito judicial. Excepcionalmente, porém, a jurisprudência do STJ tem admitido a mitigação dessa diretriz avaliatória quando, em virtude do longo período de tempo havido entre a imissão na posse e a data da realização da perícia ou da exacerbada valorização do imóvel, o valor da indenização possa acarretar o enriquecimento sem causa do proprietário expropriado. 4. 'Ressalte-se ainda que a fixação do justo preço não se vincula a determinado laudo técnico de avaliação, seja ele do Perito Oficial seja aqueles apresentados pelas partes. Compete ao julgador analisar as provas e os laudos apresentados e, a partir das considerações técnicas, fixar o valor que entenda mais adequado à finalidade de justa indenização' (AgInt no R Esp 1.690.011/TO. Rel. Ministro Herman Benjamin. Segunda Turma. D Je 23/11/20/8)" (AgInt no R Esp 1.424.340, PR. Rel. Min. Sergio Kukina, Primeira Turma, D Je de 2/3/2021).

5. Contudo, no caso dos autos, o aresto vergastado fixou a indenização, considerando a data da avaliação em cotejo com os elementos fático-probatórios apurados no feito. Por isso, no tocante à alegada ofensa ao art. 26 do Decreto-lei 3.365/1941, é inviável alterar as conclusões adotadas pelo acórdão recorrido quanto ao valor indenizatório, pois importa revolver as provas constantes do processo.

6. A orientação jurisprudencial do STJ a é de que não se conhece de Recurso Especial que visa verificar se é ou não justa a indenização, quando para tanto forem necessárias a análise e a reinterpretação dos critérios e metodologias usadas nos laudos administrativo, pericial e dos assistentes técnicos.

7. Agravo Interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.815.491/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024, sem destaque no original).

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO DO EXPROPRIADO. DESAPROPRIAÇÃO. REFORMA AGRÁRIA. JUSTO VALOR DO IMÓVEL AFERIDO NO LAUDO CONFECCIONADO PELO ENTE EXPROPRIANTE. LAUDO OFICIAL DESCONSIDERADO EM RAZÃO DA EXACERBADA VALORIZAÇÃO DO BEM, APÓS A IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. EXCEPCIONALIDADE ADMITIDA PELA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

[...]

3. Em regra, nas demandas expropriatórias, o valor da indenização deve ser contemporâneo à avaliação do perito judicial.

Excepcionalmente, porém, a jurisprudência do STJ tem admitido a mitigação dessa diretriz avaliatória quando, em virtude do longo período de tempo havido entre a imissão na posse e a data da realização da perícia ou da exacerbada valorização do imóvel, o valor da indenização possa acarretar o enriquecimento sem causa do proprietário expropriado.

4. "Ressalte-se ainda que a fixação do justo preço não se vincula a determinado laudo técnico de avaliação, seja ele do Perito Oficial, seja aqueles apresentados pelas partes. Compete ao julgador analisar as provas e os laudos apresentados e, a partir das considerações técnicas, fixar o valor que entenda mais adequado à finalidade de justa indenização" (AgInt no R Esp 1.690.011/TO, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 23/11/2018).

5. Afastar a conclusão do Tribunal de origem de que o laudo confeccionado pelo Incra alcançou o justo preço a ser pago ao expropriado demandaria o revolvimento de fatos e provas, providência inadmissível na via estreita do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

[...]

7. Agravo interno de Lino Destro e Companhia Ltda. não provido. (AgInt no REsp n. 1.424.340/PR, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 23/2/2021, DJe de 2/3/2021, sem destaques no original)

Como destacado nos precedentes acima transcritos, também importa ressaltar que a fixação do justo preço não se vincula a determinado laudo técnico de avaliação, seja ele do Perito Oficial seja aqueles apresentados pelas partes. Compete ao julgador analisar as provas e os laudos apresentados e, a partir das considerações técnicas, fixar o valor que entenda mais adequado à finalidade de justa indenização (AgInt no REsp n. 1.690.011/TO. Rel. Ministro Herman Benjamin. Segunda Turma. DJe 23/11/20/8 e AgInt no REsp n. 1.424.340, PR. Rel. Min. Sergio Kukina, Primeira Turma, DJe de 2/3/2021).

Nesse contexto, pertinente transcrever os fundamentos utilizados pela Corte de origem para afastar a regra da contemporaneidade, veja-se:

FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO DAS APELAÇÕES (fls. 2124-2125)

Quanto à dimensão da propriedade não há insurgência, definindo-se para o Imóvel Fazenda Nova vida e anexo a área de 305,3346 hectares de área, já deduzidas a faixa de domínio da rede elétrica referenciada e a faixa de domínio concernente à Rodovia Estadual AL 465. Entretanto, quanto ao valor do hectare, o juízo a quo adotou os valores encontrados no laudo administrativo, realizado em outubro de 2012, no valor de R\$ 4.615,18, por hectare apresentado pelo expropriante, ao invés de R\$ 11.250,25, apontado pelo laudo pericial que engloba, além da valorização do imóvel entre o período de outubro de 2012 a fevereiro de 2020, a alteração da Nota Agrônômica do Imóvel de 0,3220 para 0,3896, em decorrência da identificação de três outras classes de Capacitação de Uso do Solo, que não foram apontadas pelo INCRA, ids. 6117518, 6117520, 6117525 e 5117521.

Entretanto, como bem observado pela sentença, no caso posto, as conclusões sufragadas pelo Perito Judicial, vieram a corroborar o acerto do Laudo Agrônômico de Avaliação da lavra do INCRA, datado de outubro de 2012, inserido nos autos (cuja folha corresponde às de número 283 a 317 do Processo Administrativo nº 54360.000279/2008-27), ressaltando apenas que detectou uma pequena discordância referente às distribuições das Classes de Capacidade de Uso do Solo do imóvel avaliando, não tendo, porém, traduzido o que a dita "pequena discordância" representou, em termos monetários no preço do hectare de terra do imóvel para a avaliação realizada no ano de 2012, id. 4058000.9354794.

É pacífica a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o valor da indenização deve ser contemporâneo à avaliação do imóvel, tendo como parâmetro o laudo pericial adotado pelo juiz para a fixação do justo preço, sendo irrelevante a data da imissão da posse ou mesmo da avaliação administrativa, exceto nos casos em que há longo período de tramitação do processo e/ou valorização exagerada do bem, de forma a acarretar um evidente desequilíbrio no pagamento do que realmente é devido.

No caso concreto, é possível observar que a perícia judicial ocorreu seis anos após a imissão na posse do imóvel, ocorrida em 21 de agosto de 2014, id. 4058000.326723, sendo preferível adotar a avaliação administrativa do próprio INCRA, elaborada oito anos antes da perícia judicial, como a mais coerente com o conceito de justa indenização porque contemporânea à época da desapropriação e desapossamento, ao passo que a avaliação pericial concordou com os métodos utilizados pela perícia administrativa, apresentando, apenas, pequenas discordâncias quanto a distribuição das Classes de Capacidade de Uso do Solo do imóvel avaliando, não tendo, porém, quantificado o que representaria essa pequena diferença, no valor do hectare da avaliação realizada em 2012. Nesse aspecto, nada a alterar na sentença recorrida.

(Sem destaque no original)

FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO (fl. 2242)

O acórdão foi claro ao aplicar a avaliação administrativa, realizada pelo INCRA, confirmando, assim, a sentença atacada, pois observou-se longo período de tramitação do processo e/ou valorização exagerada no hectare da terra nua, da avaliação administrativa ocorrida em dezembro de 2012 (R\$ 4.615,18) à avaliação pericial, em fevereiro de 2020 (R\$ 11.250,25), a acarretar um evidente desequilíbrio no pagamento do que realmente é devido, o que não se justifica, apenas, pela

alteração da Nota Agronômica do Imóvel de 0,3220 para 0,3896, que sequer foi quantificada monetariamente pelo perito. (Sem destaque no original)

Desta feita, considerando a fundamentação do acórdão recorrido acima transcrita, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter a sua procedência verificada mediante necessário reexame de matéria fático- probatório.

Todavia, não cabe a esta Corte, a fim de alcançar conclusão diversa, reavaliar todo o conjunto de fatos e provas da causa, conforme preceitua o enunciado da Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial").

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. CRITÉRIOS. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO ATACADO. SÚMULA 83 DO STJ. IMPUGNAÇÃO INSUFICIENTE. SÚMULA 7 DO STJ. MATÉRIA FÁTICA. DIVERGÊNCIA PREJUDICADA.

1. Decidiu, em suma, a Corte a quo (fls. 543-554): "A ação rescindenda trata de desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária promovida pelo INCRA contra Valdo Favoreto e Sueli Aparecida Mardegan Favoreto, objetivando a expropriação de parte do imóvel rural denominado 'Fazenda Nova Itaúna', situado no Município de Manoel Ribas/PR. [...] Na ação rescindenda, ao analisar o mérito, a e. Relatora, Des. Federal Maria Lúcia Luz Leiria, reformou em parte a sentença, apenas quanto à fixação dos juros compensatórios, fundamentando nos seguintes termos: '[...] Pretendem os expropriados que a sentença seja reformada no que se refere ao valor fixado para fazer frente à indenização da terra nua e às benfeitorias, defendendo que a sentença deveria ter adotado os valores apurados na época da perícia, realizada em agosto de 2007, ou o por ela estabelecido para o momento da desapropriação efetivada em abril de 1999. [...] E no exercício do seu mister jurisdicional, em coerente e minuciosa fundamentação, o MM. Juízo a quo entendeu que, dentre os elementos existentes nos autos, o parâmetro mais adequado para revelar o justo valor da propriedade expropriada, e das benfeitorias, na época da imissão na posse, mostrou-se o oferecido pelo INCRA, isto por que, os valores apontados nas perícias realizadas em 2003 e 2007, foram influenciados '... pela grande valorização das terras agrícolas do Estado do Paraná a partir do ano de 2001, especialmente em razão do 'aquecimento do preço da soja influenciado pela cotação dessa oleaginosa no mercado internacional e principalmente pela valorização do Dólar em relação ao Real nos anos de 2001 e 2002...' Assim como o magistrado sentenciante, entendo que ao expropriado é devida indenização com base no valor do bem no momento da perda da posse, o que foi observado pelo INCRA quando do ajuizamento da presente ação de desapropriação em novembro de 1999, estando há mais de doze anos à disposição da parte expropriada o depósito previamente efetuado, razão pela qual não há como imputar à Autarquia qualquer ônus pela desvalorização do quantum em relação ao padrão atual no mercado de imóveis, mormente porque foram cumpridos os requisitos constitucionais pertinentes à desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária. [...]'. No caso em

tela o acórdão manteve a sentença, afastando a adoção do laudo pericial com base na valorização extraordinária da área e pelo lapso temporal decorrido entre o ajuizamento da ação e as perícias. [...] Embora a orientação jurisprudencial dominante seja no sentido de que, em se tratando de desapropriação, o valor da indenização deve ser contemporâneo à data da avaliação judicial, sendo irrelevante, para esse efeito, o momento em que ocorreu a imissão na posse, ou em que realizada a vistoria do expropriante ou, ainda, eventual valorização ou depreciação do imóvel ocorrida posteriormente, não se desconhece que, em casos excepcionais, admite-se a mitigação dessa regra geral, quando houver um lapso temporal grande entre a imissão na posse e a avaliação oficial e/ou uma valorização exagerada do imóvel, de forma a acarretar um evidente desequilíbrio, a ponto de destruir o conceito de justa indenização."

[...]

5. Pontuou a decisão agravada que eventual constatação dos limites da indicada valorização do imóvel desapropriado (nos termos invocados pelo recorrente, que apresenta descrições e valores não examinados nas razões recorridas) não poderia ser realizada sem regresso ao acervo fático-probatório dos autos, o que não é possível na via eleita. Afasta-se, pois, a ideia de simples valoração da prova, porquanto se trata de pura análise do conteúdo fático-probatório dos autos, o que, como é cediço, é vedado na estreita via do Recurso Especial, por força da Súmula 7/STJ.

[...]

7. Agravo Interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.529.047/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. UTILIDADE PÚBLICA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. VALOR DA INDENIZAÇÃO. LAUDO PERICIAL DO JUÍZO. PRETENSÃO DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO ALINHADO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

[...]

III - O Tribunal de origem, para decidir a controvérsia relacionada à alegada violação do art. 26 do Decreto-Lei n. 3.365/1941, assentou que "entre a imissão provisória na posse e a realização da Perícia Oficial transcorreram quase cinco anos, durante os quais a região passou por relevante transformação", bem como houve significativa valorização do imóvel decorrente "dos investimentos públicos e privados realizados nele e em seu entorno", conforme os seguintes trechos do acórdão recorrido: "[...] Está comprovado nos autos, portanto, o acerto da atribuição do valor de R\$23.612.050,54 para os terrenos desapropriados na data de setembro de 2012. O quantum se revela mais adequado do que o valor contemporâneo à Avaliação Judicial, realizada em 2016, quando analisado diante da expressiva valorização dos imóveis após a imissão provisória da posse do Município e o relevante lapso temporal entre as avaliações. [...] Por conseguinte, é de se dar provimento ao Apelo manejado pelo Município, reformando a sentença para adotar como justa indenização a quantia de R\$23.612.050,54, da qual deverão ser descontados os valores já antecipados pela Municipalidade."

IV - O entendimento firmado pela Corte estadual encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido

de que, embora, como regra geral, o valor da indenização por desapropriação deva observar o momento da avaliação judicial do perito, tal regra pode ser mitigada na hipótese em que transcorrer longo período entre a imissão na posse e a avaliação oficial, ou na circunstância de haver uma valorização exagerada do imóvel, de forma a acarretar um evidente desequilíbrio econômico/financeiro entre as partes, ou, ainda, quando comprovado que a valorização do imóvel for resultado de obra pública ou de infraestrutura realizada pelo próprio expropriante, hipóteses estas observadas nos autos.

V - A Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria. Dessa forma, não há como rever a conclusão do Tribunal de origem, bem como as premissas fáticas por ele adotadas, sem o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, ante a incidência do óbice da Súmula n. 7/STJ. Nesse sentido, confirmam-se: (AgInt no AREsp n. 2.011.920/SC, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 22/8/2022, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.984.286/MS, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023, AgInt no AREsp n. 1.554.756/RJ, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 24/3/2023 e AgInt no REsp n. 1.995.633/CE, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1/9/2022.)

VI - Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.241.098/PR, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023.)

Ademais, analisando as razões recursais em cotejo com a fundamentação do acórdão recorrido acima transcrita, identifico que não foi especificamente impugnado o fundamento utilizado pelo Tribunal de origem, tendo apenas destacado a literalidade dos dispositivos legais e citado precedentes firmados para situações que englobam a regra geral acima mencionada, mas não pontuou a razão pela qual não deveria ser aplicada a mitigação da regra da contemporaneidade ao caso, como fez a Corte regional.

Tal fato atrai a incidência da Súmula n. 283 do STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles").

Por fim, conforme jurisprudência desta Corte Superior, a existência de óbice processual, impedindo o conhecimento de questão suscitada com base na alínea a do permissivo constitucional, prejudica a análise da alegada divergência jurisprudencial acerca do mesmo tema. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.370.268/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 19/12/2023; AgInt no REsp n. 2.090.833/RJ, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 14/12/2023.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

AgInt no REsp 2.165.870 / AL
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0317190-2

Número de Origem:

08011429520144058000 201802446665 8011429520144058000

Sessão Virtual de 14/08/2025 a 20/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro AFRÂNIO VILELA

Secretário

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MANOEL FRANCISCO CEDRIM - ESPÓLIO

OUTRO NOME : TEREZINHA CARNEIRO CEDRIM - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : ALVARO ARTHUR LOPES DE ALMEIDA FILHO - AL006941

VAGNER PAES CAVALCANTI FILHO - AL007163

RECORRIDO : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA
AGRÁRIA

ASSUNTO : DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO
- INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE - DESAPROPRIAÇÃO
POR INTERESSE SOCIAL PARA REFORMA AGRÁRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MANOEL FRANCISCO CEDRIM - ESPÓLIO

AGRAVANTE : TEREZINHA CARNEIRO CEDRIM - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : ALVARO ARTHUR LOPES DE ALMEIDA FILHO - AL006941

VAGNER PAES CAVALCANTI FILHO - AL007163

AGRAVADO : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/08/2025 a 20/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura, Marco Aurélio Bellizze e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Brasília, 20 de agosto de 2025