



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

554

1ª Câmara de Direito Público

Agravo nos autos da apelação nº 0274041-2 (NPU nº 0000056-63.1991.8.17.0660)

Agravante: Estado de Pernambuco

Agravada: Usina Maravilhas S/A

Relator: Des. Erik de Sousa Dantas Simões

EMENTA: AGRAVO. DECISÃO TERMINATIVA. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA E INTERESSE SOCIAL. DIREITO À JUSTA INDENIZAÇÃO. DIREITO CONSTITUCIONAL. DUAS PERÍCIAS REALIZADAS PELO MESMO PERITO NOMEADO, COM VALORES DISCREPANTES. ANULAÇÃO DA SENTENÇA QUE SE BASEOU EM PERÍCIA IMPRESTÁVEL. DEVOLUÇÃO DOS AUTOS AO JUÍZO DE ORIGEM. NECESSIDADE DE NOMEAÇÃO DE NOVO PERITO E DE REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. AGRAVO DESPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

1. O cerne do recurso diz respeito à desapropriação de uma área de 310 ha (trezentos e dez hectares), denominada Engenho Diamante, localizado no Município de Goiana, por ter sido considerada de utilidade pública e interesse social, bem como o pagamento correspondente à indenização em benefício do expropriado, tanto em relação à área, quanto às benfeitorias nela existentes.
2. Tal desapropriação decorre do Decreto nº 15.168, de 09 de agosto de 1991, publicado no diário Oficial do Estado, do dia 10/08/1991, para destinar a área à implantação, pela Secretaria de Agricultura, de “mini-fazendas” experimentais, para a formação de culturas alternativas à monocultura tradicional da região.
3. O pagamento da indenização, nos casos de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, tem que ser justo e feito previamente, conforme estabelece a Constituição Federal, em seu art. 5º, inciso XXIV.
4. No caso em apreço, o valor ofertado inicialmente pelo Estado de Pernambuco, na data da interposição da Ação (25/11/1991), foi de Cr\$ 23.278.892,00 (vinte e três milhões, duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e noventa e dois cruzeiros). Tal valor, atualizado em 02/12/2010, correspondia a R\$ 258.411,03 (duzentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e onze reais e três centavos).
5. No escopo de dirimir quaisquer dúvidas a respeito do valor real do bem, o Magistrado nomeou, à época (dezembro de 1994), o Perito Austério Dantas da Silva, (Engenheiro Agrônomo, devidamente inscrito no CREA sob o nº 7231-

BRUK



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

TS
W

D/PE), que avaliou o bem, juntamente com as suas benfeitorias, em R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais) (vide fls. 135/150).

6. O Juiz sentenciou o processo (maio de 1995) e fixou a indenização em R\$ 1.023.000,00 (um milhão e vinte e três mil reais). Após a interposição do recurso de apelação, tal sentença foi anulada em virtude da não intervenção do Ministério Público de 1º grau. Novamente nomeado para realização de Perícia, o mesmo Perito Judicial avaliou o bem (fls. 350/379), em 20 de julho de 2001, em R\$ 912.268,00 (novecentos e doze mil, duzentos e sessenta e oito reais).
7. Logo se vê a discrepância de valores entre as duas Perícias realizadas pelo mesmo Perito Judicial. Como bem asseverou a Douta Procuradora de Justiça Cível, em seu parecer de fls. 522/530, não há qualquer justificativa para que o valor do bem tenha reduzido mais de 50% (cinquenta por cento) em menos de 07 (sete) anos. Ao revés, de acordo com o próprio Perito Judicial, a área deveria ter tido uma valorização, diante do crescimento econômico local.
8. Ademais, os cálculos apresentados não aparentam ser condizentes com o tamanho e localização do terreno a ser expropriado. Além de possuir uma enorme área, com cerca de 310 hectares, o conhecido Engenho Diamante está situado às margens da PE 75, em lugar de fácil acesso.
9. Ainda assim, diante de valores tão distintos, o então Magistrado *a quo* não nomeou outro Perito Judicial para a realização de nova perícia e homologou, sem a devida fundamentação, o valor encontrado na perícia de fls. 350/379.
10. Tal omissão enseja a necessidade de anulação do *decisum* de 1º grau, e o retorno dos autos ao Juízo de origem, para que haja o cumprimento de tal diligência, que é tão necessária à apuração da justa indenização a que o ente expropriado tem direito, conforme previsão Constitucional.
11. Agravo Legal conhecido e desprovido, mantendo-se a decisão terminativa.
12. Decisão Unânime.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo nº 0274041-2 (NPU nº 0000056-63.1991.8.17.0660), sendo partes as acima indicadas, acordam os Excelentíssimos Desembargadores que compõem a 1ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de Pernambuco, por unanimidade de votos, conhecer do Agravo Legal e negar-lhe



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

THB
d

provimento, nos termos do voto do Relator, estando tudo de acordo com as notas Taquigráficas, votos e demais peças que passam a integrar este julgado.

Recife, 27 de maio de 2014.

Des. Erik de Sousa Dantas Simões
Relator



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

STX
a

1ª Câmara de Direito Público

Agravo nos autos da apelação nº 0274041-2 (NPU nº 0000056-63.1991.8.17.0660)

Agravante: Estado de Pernambuco

Agravada: Usina Maravilhas S/A

Relator: Des. Erik de Sousa Dantas Simões

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de Agravo proposto pelo Estado de Pernambuco contra Decisão Terminativa proferida nos autos da Apelação de nº 0274041-2, a qual deu provimento ao apelo de fls. 473/482, interposto pela Usina Maravilhas, com base no art. 557, §1º - A, do CPC, para anular a sentença e determinar a devolução dos autos ao Juiz de origem, a fim de proceder com a nomeação de outro Perito habilitado, para a realização de uma nova avaliação do bem descrito na inicial, e negou provimento ao Recurso Adesivo de fls. 485/495, interposto pelo Estado de Pernambuco.

A apelação (fls.473/482) e o Recurso Adesivo (fls. 485/495) foram interpostos em face da sentença de fls. 462/463v. que, nos autos da Ação de Desapropriação, julgou procedente o pedido inicial formulado pelo autor, para decretar desapropriado o Engenho Diamante e suas benfeitorias, localizado no Município de Goiana, com área de 310ha (trezentos e dez hectares), e fixou o valor da indenização com base no laudo pericial de fls. 350/379, no importe de R\$ 912.268,00 (novecentos e doze mil, duzentos e sessenta e oito reais), devendo ser descontado o valor já depositado judicialmente, no montante de R\$ 258.411,03 (duzentos e cinquenta e onze mil e três centavos), bem como condenou o expropriante ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da diferença entre o valor ofertado inicialmente pelo Estado expropriante e o estipulado na indenização.

Após parecer Ministerial (fls. 522/530), aduzindo que a perícia pela qual se baseou a sentença é imprecisa, e que a não conversão do julgamento em nova diligência para a realização de nova perícia violou o direito fundamental à justa indenização, contido no art. 5º, inciso XXIV da Constituição Federal de 1988 (conforme precedentes do STJ e STF), a sentença foi anulada, conforme decisão terminativa de fls. 536/542.

Inconformado, o Estado de Pernambuco interpôs o Recurso de Agravo (fls. 545/547), requerendo a reconsideração da decisão que anulou a sentença e determinou a devolução dos autos ao Juízo de origem e, em não sendo, pugna que a Colenda Câmara conheça e dê total provimento ao recurso, ao argumento de que o presente caso não comporta a aplicação do § 1º - A do art. 557 do CPC, por entender que não se trata de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

550
2

mera questão de direito, e porque não teria posição pacífica nos Tribunais Superiores que permitissem a aplicação de tal dispositivo legal.

É o relatório.

Recife, 27 de maio de 2014.

Des. Erik de Sousa Dantas Simões
Relator



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

TSB
N

1ª Câmara de Direito Público

Agravo nos autos da apelação nº 0274041-2 (NPU nº 0000056-63.1991.8.17.0660)

Agravante: Estado de Pernambuco

Agravada: Usina Maravilhas S/A

Relator: Des. Erik de Sousa Dantas Simões

VOTO

O cerne do recurso diz respeito à desapropriação de uma área de 310 ha (trezentos e dez hectares), denominada Engenho Diamante, localizado no Município de Goiana, limitando-se ao norte com o Rio Capibaribe Mirim e Engenho Pedregulho, ao sul com a Rodovia PE – 75, ao leste com o Engenho Pedregulho, e ao oeste com o Engenho Uruaé, por ter sido considerada de utilidade pública e interesse social, bem como o pagamento correspondente à indenização em benefício do expropriado, tanto em relação à área, quanto às benfeitorias nela existentes.

Vale esclarecer que tal desapropriação decorre do Decreto nº 15.168, de 09 de agosto de 1991, publicado no diário Oficial do Estado, do dia 10/08/1991, para destinar a área à implantação, pela Secretaria de Agricultura, de “mini-fazendas” experimentais, para a formação de culturas alternativas à monocultura tradicional da região.

A desapropriação, segundo a jurista Fernanda Marinela, em seu livro *Direito Administrativo*, 6ª Edição, “*é um procedimento administrativo em que o Poder Público adquire a propriedade do particular de forma compulsória, para fins de interesse público, atingindo-se assim a faculdade que tem o proprietário de dispor da coisa segundo sua vontade, afetando o caráter perpétuo e irrevogável do direito de propriedade com a consequente indenização.*”

Analisando detidamente os autos, vê-se que não se está discutindo a desapropriação da área, mas, tão somente, o valor a ela atribuído a título de indenização, mormente porque o Estado já se encontra emitido na posse do bem desde 03/12/1991 (fls. 36/37).

Dúvidas não há a respeito de que o pagamento da indenização, nos casos de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, tem que ser justo e feito previamente, conforme estabelece a Constituição Federal, em seu art. 5º, inciso XXIV, que assim diz: “*a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição.*”

No caso em apreço, o valor ofertado inicialmente pelo Estado de Pernambuco, na data da interposição da Ação (25/11/1991), foi de Cr\$ 23.278.892,00 (vinte e três milhões, duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e noventa e dois cruzeiros). Tal valor, atualizado



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

560
N

em 02/12/2010, correspondia a R\$ 258.411,03 (duzentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e onze reais e três centavos).

No escopo de dirimir quaisquer dúvidas a respeito do valor real do bem, o Magistrado nomeou, à época (dezembro de 1994), o Perito Austério Dantas da Silva. (Engenheiro Agrônomo, devidamente inscrito no CREA sob o nº 7231-D/PE), que avaliou o bem, juntamente com as suas benfeitorias, em R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais) (vide fls. 135/150).

O Juiz sentenciou o processo (maio de 1995) e fixou a indenização em R\$ 1.023.000,00 (um milhão e vinte e três mil reais). Após a interposição do recurso de apelação, tal sentença foi anulada em virtude da não intervenção do Ministério Público de 1º grau.

Novamente nomeado para realização de Perícia, o mesmo Perito Judicial avaliou o bem (fls. 350/379), em 20 de julho de 2001, em R\$ 912.268,00 (novecentos e doze mil, duzentos e sessenta e oito reais).

Logo se vê a discrepância de valores entre as duas Perícias realizadas pelo mesmo Perito Judicial. Como bem asseverou a Douta Procuradora de Justiça Cível, em seu parecer de fls. 522/530, não há qualquer justificativa para que o valor do bem tenha reduzido mais de 50% (cinquenta por cento) em menos de 07 (sete) anos. Ao revés, de acordo com o próprio Perito Judicial, a área deveria ter tido uma valorização, diante do crescimento econômico local.

Ademais, os cálculos apresentados não aparentam ser condizentes com o tamanho e localização do terreno a ser expropriado. Além de possuir uma enorme área, com cerca de 310 hectares, o conhecido Engenho Diamante está situado às margens da PE 75, em lugar de fácil acesso.

Ainda assim, diante de valores tão distintos, o então Magistrado *a quo* não nomeou outro Perito Judicial para a realização de nova perícia e homologou, sem a devida fundamentação, o valor encontrado na perícia de fls. 350/379.

Tal omissão enseja, decerto, a necessidade de anulação do *decisum* de 1º grau, e o retorno dos autos ao Juízo de origem, para que haja o cumprimento de tal diligência, que é tão necessária à apuração da justa indenização a que o ente expropriado tem direito, conforme previsão Constitucional.

Esse é o entendimento uníssono da jurisprudência pátria. Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA. ÁREA NON AEDIFICANDI. INDENIZAÇÃO FIXADA PELOS CRITÉRIOS DE

ERIK



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

EXPERIÊNCIA DO JUÍZO. ARTS. 436 E 335, DO CPC. IMPOSSIBILIDADE. LAUDO PERICIAL TECNICAMENTE INSUFICIENTE. INOBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 27, DO DECRETO-LEI N.º 3.365/41. NULIDADE DA PERÍCIA E DOS ATOS SUBSEQÜENTES. 1. O juiz, na aferição da indenização ao proprietário pelo esvaziamento da utilidade da propriedade pelo Poder Público deve obedecer o disposto no art. 27, do Decreto-lei n.º 3.365/41, verbis: "O juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente, à estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição o interesse que deles auferir o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos 5 (cinco) anos, à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu. (...)". 2. Acórdão que adotou o valor aleatoriamente sugerido pelo Ministério Público Estadual para fins de indenização pela criação de limitação administrativa, consistente na expedição de Decreto Municipal que considerou área de propriedade dos recorrentes como non aedificandi, desprezando o disposto no art. 27, do Decreto-lei n.º 3.365/41. 3. A análise da justa indenização, em sede de recurso especial, somente é cabível quando o exame de prova pericial ou do quantum indenizatório se referir à qualificação jurídica dos fatos (REsp 196456/SP, Rel. Min. Franciulli Netto, 2ª Turma, DJ de 11.03.2002). 3. In casu, a irresignação dos recorrentes cinge-se ao fato de que, o Tribunal a quo, ao fundamentar-se no art. 27, do Decreto-lei n.º 3.365/41, sob o argumento de que o perito não poderia ter fixado a indenização em moeda estrangeira, fez letra morta de referido preceito, uma vez que a estimativa pericial foi afastada sem qualquer motivação, o que não revela exame de matéria de conteúdo fático. 4. O juiz não está adstrito ao laudo pericial, consoante do disposto no art. 436, do CPC, "podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos." Não obstante, as regras de experiência não podem ser aplicadas pelo julgador quando a solução da lide demandar conhecimentos técnicos sobre o tema, conforme dicção o art. 335, do CPC, verbis: "Em falta de normas jurídicas particulares, o juiz aplicará as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece e ainda as regras da experiência técnica, ressalvado, quanto a esta, o exame pericial." 5. Consectariamente, acaso o juiz entendesse pelo desacerto do laudo pericial oficial que fixou a indenização devida aos demandantes ante a imposição de limitação administrativa que considerou a área de que são titulares do domínio como non aedificandi, caberia a ele determinar a realização de nova perícia. 6. "É verdade que o juiz não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos (art. 436 do CPC). Não é menos verdade, entretanto, que o laudo, sendo um parecer dos técnicos que levaram a efeito a perícia, é peça de fundamental importância para o estabelecimento daquela convicção. (José Carlos de Moraes Salles, in A Desapropriação à Luz da Doutrina e da

Gar



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

562
v

Jurisprudência, 5ª ed. Editora Revista dos Tribunais, p- 329-332) 6. Deveras, é cediço na Corte que: " Sem aprisionamento a justiça, ou não, da avaliação, a valoração do laudo questionado demonstrando sua insuficiência para a fixação do justo preço, torna-se necessária a renovação da prova técnica. "(RESP 59.527/MG, publicado no DJ de 02.08.1996). 7. Recurso especial provido para anular o acórdão e determinar a observância do art. 27, do Decreto-lei n.º 3.365/41, com a indicação de um dos laudos produzidos nos autos, cuja escolha deve ser motivada, restando prejudicadas as demais matérias suscitadas no recurso sub examine. (STJ - REsp: 750988 RJ 2005/0078690-0, Relator: Ministro LUIZ FUX, Data de Julgamento: 17/08/2006, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 25/09/2006 p. 236, undefined)

ADMINISTRATIVO - RECURSO ESPECIAL - DESAPROPRIAÇÃO - RITO DA LEI N. 8629/1993 - ART. 535, CPC - PRELIMINAR RECURSAL - NÃO-CONHECIMENTO - MÉRITO - LAUDO PERICIAL - VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL EM 30 VEZES - QUESTÃO DE DIREITO - REQUALIFICAÇÃO JURÍDICA - NULIDADE DO LAUDO - SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. 1. Alegações genéricas não se prestam ao exame de preliminar de nulidade do acórdão, por ofensa ao art. 535, CPC. Súmula 284/STF. 2. É vedado o reexame de fatos e provas por efeito da Súmula 7/STJ em processos submetidos ao STJ sob apelos excepcionais. Restrição que alcança as desapropriações quanto às conclusões do acórdão baseadas em laudo pericial. 3. Situações excepcionais, porém, garantem a requalificação jurídica, quando não se respeitam os parâmetros legais definidores da forma de composição do valor do imóvel desapropriado no rito da Lei n. 8629, em afronta ao art. 12. O caso dos autos reveste-se de excepcionalidade quando se nota que o imóvel foi negociado em 1994 por RS 30.000,00, e o decreto expropriatório é de 1998, com indenização final calculada em cerca de RS 1.000.000,00. 4. "Em pouco tempo, os expropriados teriam um incremento de seu capital, decorrente do bom negócio efetuado em face da desapropriação do imóvel, superior a 1.429,67 % na hipótese de acolhimento do preço apurado pelo vistor do juízo. Nos tempos atuais, nenhum investimento, negócio ou qualquer outra forma legal de auferir ganhos permite ao aplicador uma rentabilidade desse porte em lapso temporal semelhante ao transcorrido entre a data de compra do imóvel pelos expropriados e aquela da publicação do decreto de desapropriação." (REsp 947.152/MT, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 20. 5.2008, DJe 9.6.2008). 5. Anulação do laudo pericial e feitura de nova perícia é indispensável, mormente quando sentença e acórdão acolhem parecer do experto, que se fez em contrariedade ao texto da norma federal. Precedente: REsp 797.854/PR, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJe 30.4.2008. Recurso especial provido, com determinação de nulidade dos atos e realização de nova perícia (STJ - REsp: 880102 TO 2006/0185621-0, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS,

ER



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

163
PV

Data de Julgamento: 25/11/2008, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/12/2008, undefined)

Outro não é o entendimento da Douta Procuradora de Justiça Cível, em seu parecer de fls. 522/530, como segue:

"A situação destes autos, pelas próprias peculiaridades acima expostas, impõe, necessariamente, nova perícia para que seja apurado o valor real da indenização, cumprindo-se, assim, o direito fundamental à justa indenização. Outrossim, após ter verificado que os valores apontados pelo Laudo Pericial e assistentes técnicos destoavam da realidade, o mais correto, naquela ocasião, seria converter o julgamento em diligência, para que se promovesse nova perícia, conforme prescrevem os arts. 436 a 438 do Código de Processo Civil, (...). Conclui-se, por todo o exposto, que o preceito constitucional contido no art. 5º, inciso "justa indenização em dinheiro" (art. 5º, inciso XXIV, CF/88) restou violado. Prequestiona-se, portanto, a matéria de ordem constitucional. Desse modo, sanção da nulidade dar-se tão somente por duas vias: 91) nova perícia, que aponte o valor atualizado do imóvel; (2) celeridade processual, primando-se pela celeridade processual da realização da prova pericial até a prolação da sentença, sob pena de nova desatualização do valor de mercado."

Por fim, vale esclarecer que a jurisprudência colacionada à decisão terminativa é suficiente para embasar a aplicação do § 1º – A, do art. 557, do CPC, ao contrário do que sustenta a parte agravante.

Desta forma, VOTO PELO CONHECIMENTO DO RECURSO DE AGRAVO E NEGÓ-LHE PROVIMENTO, devendo ser mantida a decisão terminativa em todos os seus termos.

É como voto.

Recife, 27 de maio de 2014.


Des. Erik de Sousa Dantas Simões
Relator