



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO

Numeração Única: 12148020094013804
APELAÇÃO CÍVEL 2009.38.04.001216-0/MG
Processo na Origem: 12148020094013804

RELATÓRIO

O EXMO. SR. JUIZ FEDERAL RENATO MARTINS PRATES (RELATOR CONVOCADO): Trata-se de recurso de apelação interposto pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT contra sentença proferida pelo Juiz Federal Elcio Arruda, da Subseção Judiciária de Passos/MG, que julgou procedente ação de desapropriação por utilidade pública tendo por objeto área de 2.046,15 m², do total de um imóvel de 4.879,21 m² situado no município de Alpinópolis/MG, pertencente a Rômulo Copooni e Maria Umbelina Vilela Copooni, afetada a fins rodoviários (obras de implantação e pavimentação da Rodovia BR 265/MG).

O desapropriante foi condenado ao pagamento de indenização no montante de R\$ 173.922,75 (cento e setenta e três mil, novecentos e vinte e dois reais e setenta e cinco centavos), acrescida de juros compensatórios de 12% (doze por cento) ao ano "sobre a diferença entre os valores confrontados (parcela não depositada) e sobre a parte indisponível (20% (vinte por cento) do valor consignado" (fl. 272v.), desde a ocupação, correção monetária, além de honorários advocatícios fixados em 5% (cinco por cento) da diferença apurada entre o preço ofertado e o valor do bem.

Em sua apelação o DNIT sustenta que o laudo pericial acolhido pelo julgador de piso não merece crédito, já que a avaliação se deu com base unicamente na média aritmética de duas opiniões concernentes a lotes urbanos de dimensões muito inferiores à do bem expropriado, o qual, não obstante localizado na zona urbana, enquadra-se no conceito de imóvel rural.

Afirma o apelante, ainda, ser o acesso à propriedade precário em época de chuvas, fator que contribui para sua depreciação. Considera indevida a condenação em juros compensatórios, seja porque o imóvel não produzia renda, seja porque a desapropriação é apenas parcial, de modo que a área remanescente não perdeu sua funcionalidade socioeconômica, tendo experimentado, ao revés, expressiva valorização.

Os apelados apresentaram contrarrazões (fls. 296/302).

O Ministério Público Federal, por meio do Procurador Regional da República Alexandre Amaral Gavronski, deixou de se

Numeração Única: 12148020094013804

APELAÇÃO CÍVEL 2009.38.04.001216-0/MG

manifestar acerca do mérito sob o fundamento de inexistência de interesse público que o justificasse.

É o relatório.

Numeração Única: 12148020094013804
APELAÇÃO CÍVEL 2009.38.04.001216-0/MG

VOTO

O EXMO. SR. JUIZ FEDERAL RENATO MARTINS PRATES (RELATOR CONVOCADO) : O Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT propôs ação de desapropriação tendo por objeto parte (2.046,15 m²) de um imóvel de 4.879,21 m² localizado na zona urbana do município de Alpinópolis/MG. A área fora declarada de utilidade pública, para realização das obras de conclusão da Rodovia BR-265/MG.

A autarquia ofertou, a título de indenização, a importância de R\$ 21.211,89 (vinte e um mil, duzentos e onze reais e oitenta e nove centavos), instruindo a inicial com documentos, com o que nominou de "Laudo Técnico de Avaliação" a fls. 16/17, referente a pesquisa realizada entre março e abril de 2008.

Apresentada contestação e produzida, dois anos depois, prova técnica, o respectivo laudo (fls. 92/149) atribuiu à área desapropriada a estimativa de R\$ 173.922,75 (cento e setenta e três mil, novecentos e vinte e dois reais e setenta e cinco centavos), importância que, representada pela média aritmética extraída de duas opiniões de corretores de imóveis, foi acolhida pelo magistrado sentenciante.

Conquanto não esteja o julgador, a teor do art. 436 do Código de Processo Civil, adstrito ao laudo pericial, a jurisprudência desta Corte sempre prestigiou a imparcialidade que, de regra, norteia o trabalho daquele profissional no auxílio à fixação do valor indenizatório. Sem qualquer interesse na lide, permanece o perito equidistante das partes em conflito.

No caso, os autos revelam trabalho minucioso realizado pelo vistor do Juízo, elaborado de acordo com as normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), do Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IMAPE) e do Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura (CONFEA), apresentando conteúdo passível de ser aproveitado na fixação da justa indenização.

Perseguindo a adoção da avaliação administrativa, o DNIT não se conforma com a classificação do acesso à propriedade - situada, como dito nas razões de apelação, "em via que alterna trechos pavimentados e trechos de terra vermelha batida" (fl. 289) -, tido como bom pelo vistor.

Equivoca-se a autarquia, contudo, na compreensão do laudo pericial. Lá o perito é categórico em afirmar que o imóvel situa-se na Rua Nicolau Sarno, que é pavimentada, assim como a maior parte das vias daquela localidade, informação esta que pode ser confirmada visualizando-se o mapa à fl. 204 (anexado ao laudo do assistente técnico dos expropriados).

Ainda na tentativa de desacreditar a perícia, o apelante sustenta que os valores atribuídos ao metro quadrado na região do

Numeração Única: 12148020094013804

APELAÇÃO CÍVEL 2009.38.04.001216-0/MG

imóvel por dois dos corretores ouvidos na pesquisa de preços empreendida pelo louvado (R\$ 80,00 e R\$ 90,00) dizem respeito a lotes bem menores, de 360m² e 450m², aos quais o imóvel avaliado teria sido comparado, mas tal conclusão em momento algum pode ser extraída do laudo.

A pesquisa de mercado pautou-se em opiniões de profissionais especializados que, conhecedores do mercado imobiliário local, foram devidamente identificados pelo perito (fls. 143/145), tendo emitido suas opiniões com base em informações acerca das características da propriedade periciada, inclusive sobre a área respectiva.

Ademais, não colhe a alegação do DNIT de que o imóvel teria destinação rural, o que afetaria no levantamento de seu valor. Como afirmou o perito, "a propriedade em tela apresenta relativa proximidade à área urbana/comércio de Alpinópolis" e que "o acesso à cidade é bom" e mesmo a fotografia inserida nos autos (fl. 149) revela a proximidade das habitações urbanas do terreno desapropriado.

Isso posto, correta a sentença ao fixar o valor da indenização em conformidade com o laudo pericial, trabalho este que, elaborado sob o crivo do contraditório por profissional da confiança do Juízo, deve prevalecer sobre a oferta administrativa.

No tocante aos juros compensatórios, verba que o DNIT pretende excluir da condenação, a sentença também não está a merecer reparos. Como admite o próprio apelante, o item visa compensar o proprietário pela perda antecipada da posse antes do efetivo recebimento da indenização, sendo devido independentemente da rentabilidade do imóvel.

Confira-se:

(...)

1. Os juros compensatórios, na desapropriação, são destinados a compensar o proprietário pela perda antecipada do imóvel, decorrente da imissão antecipada do desapropriante na posse, não dependendo da rentabilidade do imóvel.

(...)

EIAC 1999.01.00.096680-0/GO, Rel. Desembargador Federal OLINDO MENEZES, Segunda Seção, DJ 15/03/2005, p. 2.

Já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, aliás, em numerosos precedentes, que "é irrelevante o fato de o imóvel ser ou não produtivo para a fixação dos *juros compensatórios* na *desapropriação*, isto por que:

(...) os juros compensatórios são devidos tendo em vista a perda antecipada da posse que implica a diminuição da garantia da prévia indenização

Numeração Única: 12148020094013804

APELAÇÃO CÍVEL 2009.38.04.001216-0/MG

constitucionalmente assegurada. Os juros apresentam natureza indenizatória, objetivando essencialmente o ressarcimento do expropriado do prejuízo ocasionado pelo Poder Público. (AgRg nos EDcl no Resp 1346451/GO, 2ª Turma, DJe 14/10/2014).

Por outro lado, tampouco importa que o ato expropriatório não recaia sobre a totalidade do imóvel. É dizer, o fato de ser a perda da propriedade apenas parcial não deve afastar o direito do desapropriado à percepção daqueles juros, sob pena de maltrato à exigência constitucional da justa indenização. Em outra vertente, se a área remanescente experimentou alguma valorização em razão da desapropriação, isso também não exclui a obrigatoriedade de pagamento da verba, cuja incidência diz respeito, no caso, tão somente à parcela desapropriada.

Eventual valorização de área remanescente do imóvel não pode ser abatida do montante da indenização da parte expropriada, vez que o Poder Público tem como via apropriada a tributação pela via da contribuição de melhoria, para haver parte da mais-valia decorrente de obra pública. Neste sentido, pacífica a jurisprudência desta Corte e do STJ. Confira-se:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. AUTARQUIA, INAPLICABILIDADE DO DUPLO GRAU OBRIGATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO ENTRE OS VALORES DA INDENIZAÇÃO E DA VALORIZAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE.

1. A procedibilidade do recurso rege-se pela norma vigente à época da sentença. Inaplicável o duplo grau obrigatório, pois a decisão recorrida é anterior à Lei nº 9.469/97.

2. Impossível a compensação entre os valores da indenização e da valorização da área remanescente do bem expropriado, sob pena de instituir-se contribuição de melhoria indireta e arbitrária, além de contraditar o mandamento constitucional de indenização prévia.

3. Apelação improvida. (AC 0032943-47.1996.4.01.0000/MG, Rel. JUIZ CÂNDIDO MORAES (CONV.), Segunda Turma Suplementar (INATIVA), DJ p. 120 de 05/12/2002).

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. CONSTRUÇÃO DE RODOVIA. COMPENSAÇÃO DA INDENIZAÇÃO COM A VALORIZAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE. IMPOSSIBILIDADE. JUROS MORATÓRIOS: TERMO A QUO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

I - "A valorização do imóvel deve ser retribuída com a cobrança de contribuição de melhoria e não mediante a diminuição do valor do bem expropriado". (AC 93.01.35726-7/MG).

Numeração Única: 12148020094013804

APELAÇÃO CÍVEL 2009.38.04.001216-0/MG

II - O percentual de 10% a título de honorários advocatícios está em boa medida, remunerando condignamente o trabalho desenvolvido pelos patronos dos desapropriados.

III - Juros moratórios incidindo a partir do trânsito em julgado da sentença (Súmula 70 do STJ).

IV - Provimento parcial da apelação do DNER.

V - Remessa prejudicada. (AC 0071507-27.1998.4.01.0000/MG, Rel. Juiz Candido Ribeiro, Terceira Turma, DJ p. 211 de 04/02/2000).

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. JUROS COMPENSATÓRIOS. TERMO INICIAL DE INCIDÊNCIA. DATA DA EFETIVA OCUPAÇÃO. SÚMULA 69/STJ. VALORIZAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE.

IMPOSSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO.

1. "Na desapropriação direta, os juros compensatórios são devidos desde a antecipada imissão na posse e, na desapropriação indireta, a partir da efetiva ocupação do imóvel." (Súmula 69/STJ).

2. Na linha de entendimento desta Corte, a valorização da área remanescente do imóvel indiretamente expropriado, resultante da construção de uma rodovia à sua margem, não pode ser considerada para reduzir o valor devido a título de indenização.

3. A questão relativa à eventual valorização da área remanescente, se for o caso, deve ser resolvida no âmbito tributário, mediante a imposição de contribuição de melhoria estendida a todos os beneficiários da obra.

4. Recurso especial provido. (REsp 1074994/SC, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, julgado em 07/10/2008, DJe 29/10/2008).

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. JUROS COMPENSATÓRIOS A PARTIR DO APOSSAMENTO. SÚMULA 114/STJ. VALORIZAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE. REDUÇÃO NO QUANTUM INDENIZATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Na desapropriação indireta, os juros compensatórios devem incidir a partir do apossamento (Súmula 114/STJ).

2. Em se tratando de valorização geral ordinária, decorrente da construção de rodovia, não é possível

Numeração Única: 12148020094013804

APELAÇÃO CÍVEL 2009.38.04.001216-0/MG

o decote na indenização com base no art. 27 do Decreto-Lei 3.365/41, cabendo ao Poder Público, em tese, a utilização da contribuição de melhoria como instrumento legal capaz de fazer face ao custo da obra, devida proporcionalmente pelos proprietários de imóveis beneficiados com a valorização do bem.

3. Recurso especial provido. (REsp 1230687/SC, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 18/10/2012, DJe 29/10/2012).

Em face do exposto, NEGOU PROVIMENTO à apelação.

É como voto.