



ACÓRDÃO N° \_\_\_\_\_.  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.  
APELAÇÃO CIVEL N°. 2011.302.1734-7.  
COMARCA DE BELÉM - PA (01ª VARA DE FAZENDA).  
APELANTE/RECORRIDO ADESIVO: ESTADO DO PARÁ.  
ADVOGADO: CRISTINA MAGRIN MADALENA (PROC. ESTADO).  
APELADO/RECORRENTE ADESIVO: MARIA DE FÁTIMA FRAIHA TUMA E OUTROS  
ADVOGADO: ADALBERTO SILVA E OUTRO.  
RELATORA: Desª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. UTILIDADE PÚBLICA. IMÓVEL TOMBADO. VALOR DA AVALIAÇÃO. PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO. CONTROVÉRSIA DO VALOR. SENTENÇA QUE ENCAMPOU INTEGRALMENTE O LAUDO CONFECCIONADO PELO PERITO DO JUÍZO.

APELO ESTATAL QUE ALEGA A INCONSISTÊNCIA TÉCNICA DO LAUDO OFICIAL. IMPROCEDÊNCIA. Embora não esteja o magistrado adstrito às conclusões do laudo pericial, podendo cotejar outros elementos constantes dos autos, é de ser acolhido o valor da avaliação obtida pelo perito oficial, que utilizou critérios adequados e atuou de forma imparcial, mediante laudo bem fundamentado, ausentes elementos a afastar sua credibilidade. Hipótese em que o perito utilizou o método comparativo de dados de mercado. PERÍCIA OFICIAL QUE RESPONDEU AOS QUESITOS FORMULADOS PELO ENTE EXPROPRIANTE E PELOS EXPROPRIADOS.

CÁLCULO DO DESÁGIO / DESVALORIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE PARÂMETRO LEGAL. AFERIÇÃO PELO JUIZ COM BASE NO SEU LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. VALORAÇÃO DOS FATOS E PROVAS DOS AUTOS. OBEDIÊNCIA AO PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE.

PLEITO ALTERNATIVO DE REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. ACOLHIMENTO. DECRETO-LEI N.º 3.365/41, ART. 27, § 1º. REDUÇÃO DA CONDENAÇÃO DO EXPROPRIANTE A TÍTULO DE HONORÁRIOS advocatícios PARA 5% (cinco por cento) sobre o valor da diferença relativamente ao valor da oferta.

SENTENÇA MANTIDA EM PARTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

RECURSO ADESIVO: INSURGÊNCIA EXCLUSIVAMENTE QUANTO AO VALOR DA INDENIZAÇÃO ACATADO PELO JUÍZO DE PISO. PLEITO DE MAJORAÇÃO OU REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. IMPROCEDÊNCIA. perícia oficial suficiente. idoneidade do laudo confeccionado pelo expert do juízo. valor indenizatório justo. indicação clara dos parâmetros técnicos de referência.

APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO ADESIVO CONHECIDO E IMPROVIDO. UNÂNIME.

Vistos etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores e juízes convocados componentes da 1ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade, em conhecer e dar parcial provimento ao apelo e negar provimento ao recurso adesivo, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.



Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos dois dias do mês de maio de 2016.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

Belém, 02 de maio de 2016.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO Relatora SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.

APELAÇÃO CIVEL Nº. 2011.302.1734-7.

COMARCA DE BELÉM - PA (01ª VARA DE FAZENDA).

APELANTE/RECORRIDO ADESIVO: ESTADO DO PARÁ.

ADVOGADO: CRISTINA MAGRIN MADALENA (PROC. ESTADO).

APELADO/RECORRENTE ADESIVO: MARIA DE FÁTIMA FRAIHA TUMA E OUTROS

ADVOGADO: ADALBERTO SILVA E OUTRO.

RELATORA: Desª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

## RELATÓRIO

Vistos etc.

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL e de RECURSO ADESIVO interpostos, respectivamente, por ESTADO DO PARÁ e MARIA DE FÁTIMA FRAIHA TUMA E OUTROS, inconformados com a r. sentença prolatada pelo MM.º Juízo de Direito da 01ª Vara de Fazenda da Comarca da Capital, que julgou parcialmente procedente a Ação de Desapropriação por Utilidade Pública (Proc. n.º 0024198-55.2007.814.0301) ajuizada pela primeira, declarando a desapropriação do imóvel descrito na inicial e condenando o ente público ao pagamento da quantia de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) a título de indenização aos expropriados, além de custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Em suas razões recursais (fls. 311/318), o ente expropriante pugna pela reforma da sentença por error in judicando, insurgindo-se contra o valor da indenização fixado pelo juízo a quo. Nesse sentido, alega que o juízo de piso deixou de considerar fatores objetivos utilizados na avaliação feita pelo Estado, preferindo acatar a avaliação feita pelo perito do juízo.

Afirma que a avaliação feita pelo expert do juízo apurou um valor 30% acima do valor apurado pelo perito estadual, o que evidencia flagrante discrepância.

Menciona que como se pode verificar pelo laudo oficial, elaborado pela Secretaria de Obras Públicas (Setor Competente), juntado com a inicial da ação de desapropriação, foi apurado como devido pelo imóvel o valor de R\$ 254.708,29. Ressalta, pois, que tal apuração foi feita com base em coeficientes objetivos, usualmente aceitos para apuração de cada item que compõe o imóvel sub judice, o qual é tombado (IPHAN) e, por esse motivo, sofre natural depreciação em seu valor de acordo com as usuais regras de mercado, em virtude das quais os imóveis tombados não possuem o mesmo valor de mercado de imóveis semelhantes e que não tenham essa característica.



Argumenta que o laudo apresentado pelo perito do juízo seria tecnicamente inconsistente, se cotejado com o laudo apresentado pelo Estado do Pará, o qual é minucioso, apurando todas as características do imóvel mediante fatores objetivos (p. ex., localização, acesso, transporte público, melhoramentos públicos básicos e complementares, topografia, geologia, largura da rua, pavimentação, dimensões etc.). De outra banda, o laudo confeccionado pelo perito do juízo (fls. 171/188) não aplica qualquer fator ou coeficiente matemático na apuração dos fatores que compõem os itens avaliados ou considerados para efeito de avaliação, isto é, não expressa de forma numérica o que representa cada item considerado, sendo desprovido de critério objetivo de apuração.

Alega que o perito do juízo não demonstra objetivamente como chegou ao resultado encampado na sentença, sequer juntando aos autos prova de onde colheu o valor de mercado concluído, tais como demonstrativo de avaliação imobiliária, recorte de jornal ou declaração, a não ser uma simples amostra de dados relativa a imóveis também protegidos de alguma forma.

Rechaça, em suma, o laudo encampado pela sentença, confeccionado pelo perito oficial, mencionando a falta de verossimilhança dos dados, os quais não refletem o elevado grau de descaracterização física dos elementos externos verificada no imóvel. Logo, a sentença não poderia ter se respaldado em tal perícia técnica, a qual seria situada fora dos mais elementares mecanismos de uma ciência exata, como a engenharia exige, não se sustentando no confronto com o valor de avaliação do imóvel apresentado pelo Estado do Pará.

Giza que a sentença ignorou fatores de depreciação que inexoravelmente deveriam ter sido considerados para a obtenção do valor indenizatório justo. Ademais, os imóveis trazidos pelo perito oficial na amostra por ele elaborada foram coletados na condição de oferta e nenhum deles apresenta semelhança física dos elementos externos verificada no imóvel objeto da lide, o qual, por ser tombado, possui restrições ao seu uso pleno, além da obrigação legal de restauração dos elementos arquitetônicos externos, o que não teria sido cumprido pelos expropriados, conforme fotos acostadas aos autos.

Alega que o expert do juízo construiu sua amostra com dados obtidos via contato telefônico com os anunciantes dos imóveis, decidindo, com base nisso, depreciar em apenas 10% o valor do imóvel expropriado, desconsiderando ainda a desvalorização decorrente da localização do bem.

Subsidiariamente, defende a reforma da sentença quanto aos honorários de sucumbência, para que incida sobre o valor da diferença obtida entre o valor da condenação e o valor ofertado, sob pena de violação do art. 27, § 1º do Decreto-Lei n.º 3.365/41, que fixa honorários entre ½ e 5% do valor da diferença obtida entre o valor da condenação e o valor ofertado.

Por fim, requereu o conhecimento e provimento do recurso, para que se reduza o valor da indenização para R\$ 254.708,29, bem como seja invertido o ônus da sucumbência ou, alternativamente, seja reduzido o percentual fixado a título de honorários advocatícios.

O apelo foi recebido no duplo efeito (fl. 321).

Em contrarrazões, a autora/embargada pugnou pelo conhecimento e improvimento do recurso (fls. 322/329).



No recurso interposto adesivamente (fls. 330/338), os réus/apelados sustentam, em suma, a necessidade de reforma da sentença no que diz respeito ao quantum indenizatório, pugnando pela sua majoração.

Os autos foram distribuídos à minha relatoria (fl. 342).

Instando a se manifestar, o Parquet de 2º Grau deixou de opinar por entender dispensável a emissão de parecer, nos termos do art. 5º, XVI da Recomendação n. 16/2010-CNMP (fl. 346/349).

Os apelados/recorrentes adesivos juntaram procuração constituindo novos patronos (fl. 352).

Verificando a inexistência de contrarrazões do Estado do Pará ao recurso adesivo, determinei a sua intimação (fl. 354).

Não foram ofertadas contrarrazões ao recurso adesivo, conforme certidão de fl. 355.

Vieram-me os autos conclusos.

É o Relatório.

Passo a proferir voto.

#### V O T O

À EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):

Conheço dos recursos (principal e adesivo), eis que satisfeitos os pressupostos de admissibilidade.

Eminentes Colegas.

Trata-se de ação de desapropriação direta movida pelo Estado do Pará em face dos ora apelados/recorrentes adesivos, com base no decreto estadual nº 175/2007, que declarou de utilidade pública o imóvel particular tombado pelo patrimônio histórico (IPHAN), atribuindo-lhe o valor de R\$ 254.708,29.

O pedido foi julgado parcialmente procedente para declarar incorporado ao patrimônio do Estado o imóvel desapropriado e para fixar a indenização em R\$ 350.000,00, acolhendo o laudo oficial, condenando o ente público ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios em 10% sobre o valor da indenização.

Ambas as partes recorrem, insurgindo-se em relação ao valor da avaliação judicial, o ente público contra o valor acatado na sentença, para reduzi-lo, e os expropriados para elevar tal valor. Todavia, concordam em apenas um aspecto, qual seja, na suposta falta de consistência técnica do laudo oficial.

**ADIANTO QUE DOU PARCIAL PROVIMENTO AO APELO E NEGO PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO.**



Ab initio, consigno que a controvérsia dos autos se refere, somente, ao valor que deve ser entendido como justo e razoável para efeito de indenização pela desapropriação do imóvel edificado localizado nesta capital, na Rua Ângelo Custódio, n.º 65, 69 e 71, antigos números 31, 33 e 35, entre Praça Felipe Patroni, Rua João Diogo e a Travessa Joaquim Távora, considerando a necessidade do MPE/PA adquirir imóveis nas proximidades de seu Edifício-Sede, a fim de atender a demanda de ampliação das Promotorias de Justiça.

O cerne da controvérsia consiste, pois, em perquirir acerca da possibilidade de acatamento integral do laudo formulado por perito oficial, para fins de valor da indenização por desapropriação de imóvel, mesmo quando este se encontra em manifesto confronto com o laudo pericial apresentado pelo ente expropriante.

À luz do princípio processual da congruência, é importante notar que o Estado do Pará, em seu apelo, não formula pedido expresso de complementação da perícia oficial que fora acatada na sentença.

Obviamente, a indenização devida deve ser justa, consoante o disposto no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal, buscando traduzir o prejuízo efetivamente sofrido pelo desapropriado.

O trabalho pericial, por seu turno, serve de subsídio para embasar o convencimento do magistrado acerca do preço justo da indenização, estando, obviamente, a conclusão do perito inserida em certa margem de erro.

No entanto, imprescindível que sejam adotados critérios normatizados, para que possa endossar a conclusão do perito dentro de um critério de razoabilidade.

O expert, para fins de verificação do valor a ser indenizado, utilizou o método comparativo de valores de mercado (fls. 163-173), técnica que encontra assento na Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis - NBR 14.653 -, elaborada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), órgão responsável pela normatização técnica no país, o que confere credibilidade ao trabalho técnico.

Nesse sentido:

**EMENTA: DESAPROPRIAÇÃO. MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES. IMÓVEL DESTINADO À IMPLANTAÇÃO DE DISTRITO INDUSTRIAL. JUSTA INDENIZAÇÃO. TERMO INICIAL DOS JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.**

1. Não há como falar em nulidade da sentença porque a ampla dilação probatória foi garantida às partes, inclusive com a realização de três perícias no decorrer da instrução. Ademais, o juiz é o destinatário da prova, nos termos do art. 130 do CPC e, estando suficientemente instruído o processo, não há mais como falar em nulidade ou mesmo a realização de uma quarta perícia, o que atentaria à correta marcha processual.

2. Os elementos constantes dos autos trazem subsídios suficientes para a fixação da justa indenização. Quantum fixado com base no justo valor definido por perícia consubstanciada no segundo laudo pericial elaborado no decorrer da instrução ora acolhido por esta Câmara. Trabalho do expert que se revela bem fundamentado e dotado de boa técnica, com a adoção do critério consagrado do método comparativo de dados de mercado.

3. Juros compensatórios são devidos no percentual de 12% ao ano, incidindo desde a data da ocupação do imóvel. Inteligência do art. 15-A do Decreto-lei nº 3.365



/41.

4. Juros moratórios incidentes na forma do art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365/41. 5. Os honorários advocatícios nas ações de desapropriação seguem o regramento estabelecido pelo art. 27, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/41, com redação conferida pela MP nº 2.183-56, de 24AGO01, onde somente o expropriante é condenado ao pagamento dos honorários advocatícios ao patrono do expropriado, entre meio e cinco por cento do valor da diferença entre o valor ofertado e o montante final da indenização. Diante da legislação especial aplicável à espécie, a sucumbência recíproca deve ser mensurada com a fixação do percentual sobre o valor da indenização, não tendo aplicação o art. 21, caput, do CPC. Em havendo sucumbência recíproca, porém bem mais pronunciada em relação ao autor, os honorários advocatícios dos patronos dos réus vão fixados no teto legal, ou seja, em 5% (cinco por cento) calculados sobre o valor da diferença entre o valor ofertado e o montante final da indenização, por ser o limite máximo abstratamente previsto em lei e que o Poder Judiciário não pode desconsiderar. Outrossim, o rateio da verba honorária dar-se-á na proporção das áreas tituladas pelos réus. AGRAVO RETIDO IMPROVIDO. PRELIMINARES REJEITADAS E APELAÇÕES PARCIALMENTE PROVIDAS. (Apelação Cível Nº 70045494598, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson Antônio Monteiro Pacheco, Julgado em 17/05/2012) [grifei]

Pois bem.

A rigor, não vislumbro a alegada falta de consistência técnica do laudo oficial confeccionado pelo expert do juízo, o qual respondeu objetivamente a todos os quesitos formulados pelo ente estatal no laudo técnico de fls. 171/188.

Na avaliação oficial, adotou-se o método comparativo de mercado, tendo sido utilizado como parâmetro o valor de venda de outros imóveis em regiões próximas ao entorno do imóvel desapropriado, os quais apresentaram preço médio variado de oferta de venda, tendo sido computado, pelo modelo estatístico adotado através do software SISREN, a somatória terreno/construção (03 variáveis: área do terreno, área construída e valor).

Devido à diversidade de valores obtidos para o metro quadrado das amostras, bem como a baixa taxa de comercialização de imóveis na região com características semelhantes, o perito considerou a amostra de dados ofertados, buscando privilegiar as características físicas do imóvel em comparação com os preços de oferta dos imóveis utilizados como parâmetro.

A estimativa a que chegou o perito oficial foi de R\$ 335.000,00 para a área de 345,31 m<sup>2</sup> e edificação de 446,86 m<sup>2</sup> (fl. 175), o que não merece reforma, à luz da credibilidade do trabalho técnico.

O ente público apelante apresentou quesitos objetivos e que não foram julgados como impertinentes ou não elucidativos pelo magistrado a quo (CPC/73, art. 426, I).

Ocorre que tanto o Estado do Pará quanto os Expropriados impugnaram o Laudo Oficial elaborado pelo Perito do Juízo, o qual apresentou manifestação (defesa) sobre o seu trabalho, esclarecendo, complementando e rechaçando os quesitos formulados, garantindo-se o contraditório e a ampla defesa (fls. 237/241).

Entendo, pois, com o juízo singular, que o laudo pericial respondeu genericamente



a todos os quesitos formulados, tendo sido o parecer técnico confeccionado pelo perito oficial suficientemente didático, objetivo e explicativo.

Em consequência, entendo que fora observado o art. 422, do CPC que reza, in verbis: O perito cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso. Os assistentes técnicos são de confiança da parte, não sujeitos a impedimento ou suspeição..

Sobre este artigo da lei processual, leciona Nelson Nery Jr.: O uso da expressão ‘cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido’ denota, em primeiro lugar, o caráter imperativo do cumprimento do encargo que lhe é atribuído pelo juiz ou tribunal que pode ser apreendido pela expressão ‘cumprirá’. Em segundo lugar, a expressão ‘escrupulosamente’ impõe ao perito o dever de agir com rigor, meticulosidade na aplicação das técnicas necessárias para análise das questões que lhe são postas. (NERY JUNIOR, Nelson. NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante. 12ª Ed. São Paulo: RT, 2012.)

De igual forma, tenho que tanto a questão (ou fator) da depreciação do bem tombado pelo patrimônio histórico e cultural, quanto o tema do fundo de comércio foram adequadamente dimensionados no laudo oficial, a partir de critérios e vetores adotados à luz do princípio da razoabilidade.

Nesse diapasão, o julgado desta Eg. Corte Estadual:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. VALOR DA JUSTA INDENIZAÇÃO. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL. BEM INVADIDO E OCUPADO POR CERCA DE 300 FAMÍLIAS. IMÓVEL QUE SE ENCONTRA OCUPADO POR TERCEIRO TEM NITIDAMENTE UM VALOR DE MERCADO MENOR DO QUE AQUELE QUE ESTÁ LIVRE E DESEMBARAÇADO. CÁLCULO DO DESÁGIO / DESVALORIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE PARÂMETRO LEGAL. AFERIÇÃO PELO JUIZ COM BASE NO SEU LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. VALORAÇÃO DOS FATOS E PROVAS DOS AUTOS. OBEDIÊNCIA AO PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. JUROS COMPENSATÓRIOS. INAPLICABILIDADE NO CASO EM TELA. AÇÃO EXPROPRIATÓRIA AJUIZADA APÓS A INVASÃO DO BEM. QUANDO DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL PELO MUNICÍPIO, O BEM JÁ ESTAVA OCUPADO POR TERCEIROS HÁ CERCA DE 10 ANOS. PRECEDENTE DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DICÇÃO DO ART. 27, §1º DO DECRETO-LEI 3.365/1941. SENTENÇA QUE CONDENOU O DESAPROPRIANTE A PAGAR INDENIZAÇÃO EM VALOR SUPERIOR AO OFERTADO COM A PETIÇÃO INICIAL. PERCENTUAL QUE DEVE OSCILAR ENTRE 0,5% E 5,0%. NORMA ESPECIAL DEVE PREVALECER SOBRE NORMA GERAL. É IRRELEVANTE, PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DO ÔNUS DO PAGAMENTO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, QUE O RÉU TENHA PLEITEADO INDENIZAÇÃO MAIOR QUE A ENTENDIDA COMO JUSTA PELO MAGISTRADO. CUSTAS. ART. 30 DO DECRETO-LEI 3.365/1941. HIPÓTESE EM QUE O RÉU NÃO ACEITA O PREÇO OFERECIDO NA EXORDIAL. ÔNUS DO PAGAMENTO DEVE RACAIR SOBRE O VENCIDO OU EM PROPORÇÃO, NA FORMA DA LEI. VALOR INDENIZATÓRIO SE APROXIMA MAIS DA QUANTIA OFERTADA PELA FAZENDA PÚBLICA DO QUE A REQUERIDA PELO DESAPROPRiado. 80% (OITENTA POR CENTO) DAS CUSTAS FICAM SOB A RESPONSABILIDADE DO RÉU. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO ADESIVO. IMPUGNAÇÃO QUANTO AO VALOR DESIGNADO A TÍTULO DE JUSTA INDENIZAÇÃO. INCONFORMISMO COM A AUSÊNCIA DE CONDENAÇÃO EM HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PEDIDO DE APLICAÇÃO DO ART. 20 DO CPC. MATÉRIAS JÁ ANALISADAS QUANDO DA ANÁLISE DO RECURSO PRINCIPAL DE



APELAÇÃO. MANUTENÇÃO DOS MESMOS FUNDAMENTOS QUE EMBASARAM O JULGAMENTO DO APELO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (2015.01991712-76, 147.108, Rel. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-05-28, Publicado em 2015-06-11) grifo nosso

Conforme se extrai da sentença recorrida, in litteris:

(...) Observo neste ponto, que não se trata de merecer menos confiança os pareceres técnicos apresentados pelas partes, e sim, o perito nomeado por este juízo, além de estar investido de fé pública, ofereceu sustentáculo para aplicar o valor encontrado em laudo pericial, pois, em meu entendimento, detalhou de forma satisfatória os métodos utilizados e como chegou ao importe apontado às fls. 171 a 188.

Como forma análoga, comungo com o entendimento jurisprudencial do Egrégio Tribunal de Justiça de Estado no que se refere a apresentação de laudo, pois, esta Casa de Justiça, dispõe que o juiz em momento de decidir sobre os cálculos apresentados, em caso de divergência deverá acolher aqueles apresentados pelo Contador do Juízo, da mesma forma que no meu entendimento in casu, acolho o laudo pericial apresentado pelo perito nomeado por este juízo, pois, seria um contra senso não acolhe-lo. (...)

A meu sentir, pois, reputo correta a sentença ao concluir sucintamente pela parcial procedência da ação de desapropriação, eis que respaldado em laudo confeccionado por perito do juízo (CPC, art. 1.102).

Nesse sentido, o TJRS:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. MUNICÍPIO DE CAMAQUÃ. VALOR DA AVALIAÇÃO. JUROS COMPENSATÓRIOS. 1. Indenização: embora não esteja o magistrado adstrito às conclusões do laudo pericial, podendo cotejar outros elementos constantes dos autos, é de ser acolhido o valor da avaliação obtida pelo perito oficial, que utilizou critérios adequados e atuou de forma imparcial, mediante laudo bem fundamentado, ausentes elementos a afastar sua credibilidade. Hipótese em que o perito utilizou o método comparativo de dados de mercado. 2. Juros compensatórios: devidos ao percentual de 12% ao ano, segundo interpretação dada em decisão liminar pelo Supremo Tribunal Federal ao art. 15-A do Decreto-Lei nº 3.365/41, nos autos da ADI nº 2332, em 5 de setembro de 2001, nos termos da Súmula 618 do STF. 3. A base de cálculo dos juros compensatórios será a diferença apurada entre 80% do preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença, considerando que a imissão na posse ocorreu posteriormente a 13-9-2001. 4. O termo inicial dos juros compensatórios será a imissão provisória na posse, consoante verbete nº 69 da súmula de jurisprudência do STJ. 5. Os juros compensatórios destinam-se a compensar a perda antecipada do imóvel, o impedimento do uso e gozo do bem, assim como aquilo que o expropriado deixou de lucrar, independentemente do grau de produtividade da terra. Precedentes do STJ. DERAM PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO. (Apelação Cível Nº 70041824558, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Matilde Chabar Maia, Julgado em 04/04/2013) grifo nosso

O apelante não tocou no tema dos juros compensatórios, razão pela qual deixo de apreciá-los nesta instância.





Portanto, em que pese o esforço argumentativo do Estado do Pará para demonstrar a suposta inconsistência do laudo oficial que embasou a sentença ora recorrida, entendo que, com exceção da verba de sucumbência, esta deve ser mantida, por seus próprios fundamentos.

Destarte, no que tange ao pleito alternativo reduzido do percentual fixado a título de honorários advocatícios, tenho que merece agasalho.

Realmente, tem razão o ente público apelante quanto ao ponto. Isso porque a lei especial (Decreto-Lei n.º 3.365/41) prevalece sobre a lei geral (CPC/73).

Reza o art. 27, § 1º do Decreto-Lei n.º 3.365/41, in verbis:

Art. 27. 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 e interesse que deles auferir o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu.

(...)

§ 1º A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar honorários do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença, observado o disposto no § 4º do art. 20 do Código de Processo Civil, não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais). Grifo nosso.

Desta feita, a verba de sucumbência deve incidir sobre o valor da diferença obtida entre o valor da condenação e o valor ofertado, sob pena de violação do art. 27, § 1º do Decreto-Lei n.º 3.365/41, que fixa honorários entre ½ e 5% do valor da diferença obtida entre o valor da condenação e o valor ofertado.

Assim, hei por bem reformar a sentença neste ponto, apenas para reduzir a condenação do ente público ao pagamento de honorários advocatícios em 5% (cinco por cento) sobre o valor da diferença relativamente ao valor da oferta.

Portanto, conheço e dou parcial provimento ao recurso de apelação interposto pelo ESTADO DO PARÁ.

#### DO RECURSO ADESIVO:

Por fim, quanto ao apelo adesivo (fls. 330/338), o qual requer a reforma da sentença no que diz com o valor supostamente baixo da avaliação da indenização devida, refutando o laudo oficial e pugnando pela realização de nova perícia, tenho que não assiste razão ao recorrente adesivo.

Isso porque a sentença foi prolatada em consonância com a legislação de regência e a jurisprudência aplicável ao caso concreto, tendo o magistrado se encampado o laudo confeccionado pelo expert o juízo, à luz do princípio do livre convencimento motivado.

Não restou comprovado o alegado equívoco na elaboração do laudo pelo perito do juízo, seja quanto à área superficial, valor do metro quadrado, cálculo de



benfeitorias ou fundo de comércio, não estando o valor muito aquém do praticado no mercado a ponto de justificar a pretendida elevação da indenização para o valor de R\$ 800.942,93.

Assim, tenho que o valor arbitrado no laudo judicial se apresenta correto, devendo ser mantida a sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Nesse sentido:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. INSTALAÇÃO E OPERAÇÃO DE PEQUENA CENTRAL HIDRELÉTRICA. Embora não esteja o magistrado adstrito às conclusões do laudo pericial, podendo cotejar outros elementos constantes dos autos, é de ser acolhido o valor da avaliação obtida pelo perito oficial, que utilizou critérios adequados e atuou de forma imparcial, mediante laudo bem fundamentado, ausentes elementos a afastar sua credibilidade. Hipótese em que o perito utilizou o método comparativo de dados de mercado. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. (Apelação Cível N° 70057824724, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Matilde Chabar Maia, Julgado em 01/10/2015) grifo nosso

Logo, não há falar em enriquecimento sem causa pela minoração desarrazoada do valor indenizatório devido pela desapropriação do imóvel sub judice, tampouco em realização de nova perícia no caso concreto.

Com essas considerações, conheço e dou parcial provimento à apelação, apenas para fixar os honorários de sucumbência em 5% sobre o valor da diferença relativamente ao valor da oferta, e nego provimento ao recurso adesivo.

É o voto.

Belém - PA, 02 de maio de 2016.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora