



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

ACÓRDÃO Nº 203436

1ª TURMA DE DIREITO PÚBLICO

RECURSO DE APELAÇÃO / REEXAME NECESSÁRIO

PROCESSO Nº 0007239-52.2008.814.0051

SENTENCIANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE SANTARÉM

SENTENCIADO/APELANTE: MUNICÍPIO DE SANTARÉM (PROCURADOR: ARILSON MIRANDA BATISTA)

SENTENCIADO/APELADO: COMPANHIA DE FIAÇÃO E TECELAGEM DE JUTA DE SANTARÉM (ADVOGADO: NELSON PINTO – OAB/PA 3.153)

RELATORA: DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO: POR UTILIDADE PÚBLICA. VALOR AUFERIDO EM LAUDO ELABORADO POR PERITO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CAPAZES DE MODIFICAR AS CONCLUSÕES DO LAUDO PERICIAL. MANUTENÇÃO DOS JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS ARBITRADOS NA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA CONFIRMADA EM REEXAME NECESSÁRIO.

1.A Controvérsia recursal gira em torno somente do valor que deve ser entendido como justo e razoável para efeito de indenização pela desapropriação do imóvel descrito na inicial.

2. Às fls. 468/488, o perito apresentou o laudo pericial, avaliando o imóvel no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

3.Para apurar o valor da indenização, a prova pericial foi confeccionada abrangendo todas as características do imóvel e da localização, considerando cada ponto relevante para a avaliação e cálculo do valor do metro quadrado e de toda a extensão, sendo inclusive submetida ao contraditório e a ampla defesa.

4. Observa-se que, para fins de verificação do valor a ser indenizado, o perito utilizou o método comparativo de valores de mercado, 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.

5. Não restou comprovado o alegado equívoco na elaboração do laudo pelo perito do juízo, não estando o valor nem abaixo e nem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

acima do praticado no mercado a ponto de justificar a reforma da indenização.

6.O art. 15-B do Decreto Lei nº 3.365/1941 determina o cálculo dos juros moratórios "a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 100 da CF";

7.Quanto aos juros compensatórios, como a ação foi proposta em 29/08/2008, deve prevalecer o índice de 12% (doze por cento) ao ano, nos termos da Súmula nº 618 do STF, que dispõe: “*Na desapropriação, direta ou indireta, a taxa dos juros compensatório é de 12% (doze por cento) ao ano*”, assim como, conforme a Súmula 408 do STJ;

8. Recurso de Apelação conhecido e improvido.

9. Em sede de Reexame Necessário, sentença confirmada.

Vistos, etc.,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da **1ª TURMA DE DIREITO PÚBLICO**, por unanimidade de votos, em **CONHECER E DAR IMPROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO** interposto pelo **MUNICÍPIO DE SANTARÉM**, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Plenário da **1ª TURMA DE DIREITO PÚBLICO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**, aos seis dias do mês de maio do ano de dois mil e dezenove.

Julgamento presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora **Maria Elvina Gemaque Taveira**.

Belém, 06 de maio de 2019.

Desembargadora ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

1ª TURMA DE DIREITO PÚBLICO
RECURSO DE APELAÇÃO / REEXAME NECESSÁRIO
PROCESSO Nº 0007239-52.2008.814.0051
SENTENCIANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE SANTARÉM
SENTENCIADO/APELANTE: MUNICÍPIO DE SANTARÉM (PROCURADOR: ARILSON MIRANDA BATISTA)
SENTENCIADO/APELADO: COMPANHIA DE FIAÇÃO E TECELAGEM DE JUTA DE SANTARÉM (ADVOGADO: NELSON PINTO – OAB/PA 3.153)
RELATORA: DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA (RELATORA):

Tratam os presentes autos de **REEXAME DE SENTENÇA E RECURSO DE APELAÇÃO CIVEL** interposto pelo **MUNICÍPIO DE SANTARÉM**, manifestando seu inconformismo com a decisão proferida pelo **MM. JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE SANTARÉM**, nos autos da **AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO (Processo nº 0007239-52.2008.814.0051)**, ajuizada em face da **COMPANHIA DE FIAÇÃO E TECELAGEM DE JUTA DE SANTARÉM**, ora apelado, que julgou procedente o pedido do autor, nos seguintes termos:

“Diante do exposto, julgo procedente o pedido do autor no que tange ao ato expropriatório concedendo-lhe em definitivo a propriedade do imóvel localizado nesta cidade de Santarém, situado na Av. Antônio Simões nº 73, bairro Prainha, fazendo limites ao norte com Rio Amazonas, medindo 96,15m; a leste, com áreas remanescente da TECEJUTA medindo 183,17m; a oeste, com Rua Dom João VI, medindo 274,42m; e ao sul, com Av. Antônio Simões, com duas linhas quebradas, 1ª linha no sentido oeste, medindo 30,98m, a 2ª linha no sentido oeste, medindo 103,63m, terreno com dimensões irregulares medindo uma área total de 21.613,28 m², contudo, condiciona-se a referida transferência ao PAGAMENTO INTEGRAL DA INDENIZAÇÃO.

Assim, julgo improcedente o pedido do autor no que tange ao valor indicado na inicial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

Assim, condeno o MUNICÍPIO DE SANTARÉM a pagar em favor de COMPANHIA DE FIAÇÃO E TECELAGEM DE JUTA DE SANTARÉM o montante de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), acrescido de juros compensatórios, a partir da imissão na posse de 12% a. a., com fulcro nos entendimentos sumulados do STF (618) e do STJ (408); juros moratórios, os quais devem ser contados a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte ao ano em que deveria ocorrer o pagamento, nos termos no Decreto-lei nº 3.365/1941; arbitro ainda, os honorários advocatícios em 5% sobre o valor da diferença, consoante o artigo 27, § 1º, do Decreto-lei n. 3.365/1941. (TJ/PA, 1ª Câmara Cível Isolada, Acórdão nº 109802, DJE: 10/07/2012).

Destaco que do valor supra deverá ser abatido o valor previamente depositado, incluindo-se os juros bancários do período, conforme extrato anexo atualizado até a data do saque.

Tendo em vista que a decisão de fl. 102, atribuiu ao Município o ônus de arcar com o laudo preliminar, decisão esta não agravada, portanto, incontroversa, determino, que do valor já depositado nos autos, seja destacado o montante de 05 (cinco) salários mínimos vigentes a esta data, i. e., R\$ 3.940,00, a fim de remunerar o perito JOSÉ ALEXANDRE FILHO.

Autorizo, assim, a imediata expedição de alvará para saque em nome do perito.

A quantia supra, referente aos honorários periciais, conforme acima consignado, deverá ser recomposta pelo Município, haja vista ser parcela pertinente à justa indenização ora arbitrada.

Autorizo quanto ao valor remanescente em depósito, após o levantamento do valor pericial, o seu imediato levantamento pela parte expropriada, já que incontroverso. Expeça-se alvará para saque em nome da parte e/ou advogados, estes, desde que, com procuração com poderes específicos para tanto.

Por conseguinte, julgo extinto o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil.”

O Município de Santarém ajuizou a ação mencionada alhures, alegando que, por intermédio dos Decretos Municipais nº 087/2007 e nº 211/2008, declarou de utilidade pública, para fins de Desapropriação, o imóvel descrito na inicial, com o escopo de promover a construção do Terminal de Cargas e Passageiros, nos termos do Decreto nº 3.365/41.

Aduziu que foi elaborado Laudo de Avaliação e Memorial Descritivo elaborado pela Secretaria Municipal de infra-estrutura, que seguindo os ditames da Lei Municipal nº 17.943/05 avaliou o imóvel no valor de R\$ 324.199,20 (trezentos e vinte e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

quatro mil, cento e noventa e nove reais e vinte centavos), valor este maior do que o declarado pelo expropriado para fins de pagamento de IPTU.

Aduziu que o referido imóvel possui débito junto à Municipalidade no valor de R\$ 34.234,87 (trinta e quatro mil, duzentos e trinta e quatro reais e oitenta e sete centavos), de modo que requereu que o mencionado valor fosse compensado/abatido no preço a ser pago a expropriada.

Desse modo, pleiteou que o depósito do preço do imóvel apurado pelo Laudo de Avaliação elaborado pela Secretaria Municipal fosse aceito pelo expropriado.

De acordo com decisão de fls. 102, o juízo *a quo* determinou a realização de avaliação preliminar do valor do imóvel descrito na inicial, a ser realizado pelo perito José Alexandre Filho registrado na câmara nacional de avaliadores.

No laudo de avaliação do Assistente Técnico nomeado pelo juízo (fls. 106/138), há indicação de que o valor de mercado do imóvel descrito na inicial é de R\$ 2.741.298,90 (dois milhões, setecentos e quarenta e um duzentos e noventa e oito mil reais e noventa centavos).

Às fls. 142/143, o juízo *a quo* homologou o valor da avaliação preliminar realizada, deferindo a imissão do expropriante na posse do bem mediante depósito integral do valor da avaliação.

Às fls. 189/211, o Município de Santarém requereu a invalidação da avaliação preliminar de fls. 106/136, pleiteando que a avaliação realizada pelo Ente Municipal fosse admitida para fins de depósito prévio.

Às fls. 232/233, o juízo de piso indeferiu a impugnação do laudo de avaliação, visto que a mesma foi realizada para mera estimativa de valor usual em ações desta natureza, feita por profissional qualificado nomeado pelo juízo e cujo procedimento é autorizado pelo provimento 006/2005 das Corregedorias de Justiça do TJE/PA.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

Ademais, indeferiu o pedido de reconsideração no que tange a aceitação do valor avaliado pelo Município expropriante e autorizou o depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor avaliado.

Em despacho de fls. 414, o juízo a quo determinou que o Município de Santarém realizasse o depósito prévio do valor correspondente à sua avaliação em 10 (dez) dias, a fim de propiciar a concessão da imissão provisória pleiteada.

Em seguida, através de decisão de fls. 419, deferiu a imissão provisória da posse, considerando a declaração de urgência e o depósito realizado pelo expropriante.

De acordo com Termo de Audiência preliminar de fls. 464/465, o juízo nomeou como perito avaliador o Engenheiro Civil Hugo Aquino, para apurar o valor do imóvel objeto da ação. Nesta oportunidade, intimou as partes para que as mesmas apresentassem quesitos e indicassem assistentes.

De acordo com fls. 493/494, a expropriada apresentou quesitos à perícia.

O Município expropriante apresentou também seus quesitos (fls. 495).

Às fls. 468/488, o perito apresentou o laudo pericial, avaliando o imóvel no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

Conforme fls. 507/509, o perito nomeado apresentou esclarecimento quanto aos quesitos formulados pelas partes.

Às fls. 510, o Município de Santarém apresentou manifestação ao laudo pericial, postulando a realização de nova perícia técnica a ser realizada por engenheiros que compõe o quadro técnico da Caixa Econômica Federal, em face da notória especialização em avaliação/comercialização de imóveis, considerando que a base de cálculo comparativo utilizada considerou o valor médio do metro quadrado para lotes padrões de caráter residencial.

Às fls. 517/518, a expropriada concordou com o valor indicado na perícia.

De acordo com fls. 519, o juízo indeferiu o pedido de realização de nova avaliação formulada pelo Município, visto que o mesmo poderia ter indicado assistente técnico, e contudo permaneceu inerte.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

Finalizada a instrução, o juiz da causa proferiu sentença (fls. 528/531) julgando procedente a pretensão esposada na inicial, nos termos suso descritos.

Inconformado, o Município de Santarém apresentou Recurso de Apelação (fls. 538/544).

Em suas razões, aduziu que a fixação do *quantum* indenizatório deu-se de forma exorbitante e desarrazoada, razão pela qual recorre apenas desta parte da decisão.

Alegou que a sentença necessita ser reformada, para que seja realizada nova perícia avaliatória, para que utilizada a metodologia comparativa de valores de mercado conforme NBR 14.653, sem prejuízo dos quesitos a serem apresentados pelas partes.

Argumentou que o laudo do perito judicial é inidôneo, em razão de não ter utilizado nenhum método comparativo de atualização de valores; por ter afastado a metodologia comparativa de valores de mercado, conforme NBR 14.653, baseando-se apenas em suas próprias impressões pessoais.

Aduziu que a NBR 14.653, no item 8.2.2.3 privilegia o método comparativo, com suporte na pesquisa de valores, e que todavia, em momento nenhum o nobre perito avaliador juntou aos autos comprovação de que tenha efetuado qualquer pesquisa de mercado, motivo pelo qual o laudo deve ser anulado.

Relatou ter se irrisignado diversas vezes sobre o valor da avaliação pericial, no entanto afirmou que o juízo não lhe deu oportunidade de discutir com a amplitude necessária o laudo em comento, ferindo os princípios processuais que norteiam o contraditório.

Não obstante, alegou que o mercado imobiliário sofreu evidente defasagem de valores, e que tais aspectos não foram considerados na elaboração do referido laudo, aduzindo que o valor constatado pelo perito não reflete a realidade dos valores praticados no mercado imobiliário local.

Requeru o provimento do recurso, para que fosse reconhecida a invalidade da perícia de fls. 469/488, bem como para que fosse determinada a realização de nova



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

perícia, utilizando a metodologia comparativa de valores de mercado conforme NBR 14.653, sem prejuízo dos quesitos a serem apresentados pelas partes.

Às fls. 546/553, o apelado apresentou contrarrazões, pugnando, em síntese, pelo improvimento do recurso e manutenção da sentença.

Instada a se manifestar (fls. 560/562), a Procuradoria de Justiça eximiu-se de proferir parecer.

Após sua regular distribuição, coube a relatoria do feito a Exma. Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Em decorrência da Emenda Regimental nº 05, publicada no DJe nº 6109 de 15 de dezembro de 2016 e da Portaria nº 5890/2016-GP, publicada no DJe nº 6112 de 20 de dezembro de 2016, que criou as Turmas de Direito Público e Direito Privado, o processo foi redistribuído à minha relatoria.

É o Relatório.

VOTO

A EXMA. DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA (RELATORA):

Primeiramente, cabe ressaltar que será aplicado ao caso concreto o Novo Código de Processo Civil, em obediência ao art. 14 do CPC/2015¹, o qual estabelece que a norma processual não retroagirá e será aplicada imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

Desse modo, no caso em questão, serão aplicados os comandos insertos no CPC/1973, porquanto em vigor por ocasião da publicação e da intimação da decisão ora guerreada.

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pelo apelante, tenho-os como regularmente constituídos, bem como

¹ Art. 14 - A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal sobre o valor da indenização apurada no laudo pericial constante às fls. 468/488, que avaliou o imóvel descrito na inicial, no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

Consta das razões deduzidas pelo recorrente que o Laudo em que se fundou a decisão recorrida deixou de observar elementos objetivos em sua análise, equivocando-se no que tange ao valor de mercado.

Destacou que o assistente técnico não utilizou nenhum método comparativo de atualização de valores, afastando a metodologia comparativa de valores de mercado, conforme NBR 14.653, aduzindo, ainda que o valor constatado pelo perito não reflete a realidade dos valores praticados no mercado imobiliário local.

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 descrito na inicial.

Sobre o assunto, a Constituição Federal em seu art. 5º, XXIV prevê, *in verbis*:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXIV - 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;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

Sobre o assunto, o Decreto nº 3.365/1941, admitido pela ordem constitucional vigente, determina os ditames acerca da disciplina normativa da Desapropriação.

No caso em julgamento, o imóvel objeto da presente ação fora declarado bem de utilidade pública, nos termos do Decreto Municipal nº 087/2007, publicado em 03 de julho de 2007 (fls. 23), face a necessidade de construção do terminal fluvial para embarque e desembarque de cargas e passageiros da cidade de Santarém, instaurando-se a controvérsia recursal principal acerca do valor fixado à título de indenização pelo MM. Juízo *a quo* resultante, que foi baseado em laudo pericial elaborado por perito nomeado pelo juízo.

Nesse sentido, importante consignar que compõe a análise do Laudo de avaliação elaborado pelo avaliador técnico, indicado pelo expropriado, o valor de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), acerca do qual foram requeridos esclarecimentos pelas partes, consoante fls. 493/494 e 495, oportunidade em que o perito elucidou o resultado da perícia (fls. 507/509):

“Quesitos apresentados pelo requerente.

Qual o valor de mercado do imóvel?

R= A NBR 14653 conceitua que o valor do mercado é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. A pesquisa feita pelo signatário no mês de referência mostrou um valor de R\$ 220,00 metros quadrados para lotes padrão e como o avaliando (objeto da lide) tem dimensões de Gleba Urbana, se fazendo necessário o cálculo deste pelo método involutivo o valor final encontrado foi o respondido no quesito anterior devido ser o valor que o mercado “respira”.

Quais os critérios metodológicos/parâmetros a serem utilizados para a avaliação da justa indenização?

R= O signatário do LAUDO utilizou os critérios da NBR 14653 -1/2 primeiramente pelo método comparativo, obteve o valor do metro



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

quadrado dos lotes e em seguida o método involutivo para glebas urbanas, encontrando desta forma o justo valor de mercado do bem avaliando, objeto da lide.

Quesitos do requerido

Se o senhor perito pode confirmar se a área desapropriada está dentro dos limites propostos no decreto expropriatório?

R= Conforme Decreto 211/2008 a área do imóvel desapropriado é de 21.613,28 m² dos lotes e em seguida o método involutivo para glebas urbanas, encontrando desta forma o justo valor de mercado do bem avaliando, objeto da lide.

Se o senhor perito pode informar se o valor proposto pelo órgão expropriante se coaduna com os praticados no mercado imobiliário de Santarém na época, ou, se o apresentado na perícia preliminar que se encontra nos autos seria o mais correto?

R= O valor apresentado pelo requerente conforme fls. 15 dos autos foi de R\$ 372.306,75 não corresponde a valores praticados no mercado da data atual. O valor apresentado nas fls. 39 foi de R\$ 2.741.298,90 valor este encontrado sem fundamentação normativa. O que caracteriza que o valor mais coerente a ser definido ao avaliando é o LAUDO do signatário.

Se o senhor perito pode informar o valor da terra sem considerar qualquer investimento que, porventura, tenha feito o expropriante?

R= O signatário do LAUDO avaliou o imóvel sem benfeitoras, logo o valor do avaliando é o já citado de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)”

Dessa forma, verifica-se que o perito, para fins de verificação do valor a ser indenizado, utilizou o método comparativo de valores de mercado, 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

Analisando o laudo de avaliação apresentado pelo perito avaliador nomeado pelo juízo (fls. 468/488), não vislumbro nenhuma falta de consistência técnica na elaboração do mencionado laudo, o qual respondeu objetivamente a todos os quesitos suscitados pelas partes.

Observa-se que na avaliação oficial, foi adotado o método “comparativo de mercado”, que é uma técnica pela qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre os preços pagos em transações imobiliárias, sendo um processo de correlação de valores de propriedades vendidas ou em ofertas, tendo o perito utilizado, também, como parâmetro o método involutivo (glebas urbanizáveis), seguindo o item 8.2.2 da NBR 14653.

A estimativa a qual chegou o perito oficial foi de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), para a área de 23.998,63 m², pelo que entendo não merecer reforma.

Desse modo, entendo que fora observado o art. 422, do CPC/73 que reza, *in verbis*: “O perito cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso”.

Logo, não restou comprovado o alegado equívoco na elaboração do laudo pelo perito do juízo, não estando o valor nem abaixo e nem acima do praticado no mercado a ponto de justificar a pretendida reforma da indenização.

Destarte, verifica-se que a sentença foi prolatada em consonância com a legislação de regência, tendo o magistrado se baseado no laudo confeccionado pelo *expert* do juízo, à luz do princípio do livre convencimento motivado.

Nesse sentido, coleciono julgados que corroboram o meu entendimento:

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 Nº 70057824724, Terceira Câmara Cível,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

Tribunal de Justiça do RS, Relator: Matilde Chabar Maia, Julgado em 01/10/2015) grifo nosso

DESAPROPRIAÇÃO. MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO. IMÓVEL NECESSÁRIO PARA A AMPLIAÇÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL. JUSTA INDENIZAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. **1. 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 laudo pericial definitivo 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.** 2. 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. 3. Os juros moratórios serão de 6% ao ano, contados de 1º de janeiro do exercício seguinte ao do previsto para o pagamento, nos termos do art. 15-B do DL nº 3.365/41. APELAÇÃO PROVIDA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA EM REEXAME NECESSÁRIO. (Apelação Cível Nº 70051328961, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson Antônio Monteiro Pacheco, Julgado em 04/12/2014).

APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO. INDENIZAÇÃO. VALOR JUSTO. LAUDO PERICIAL. REEXAME NECESSÁRIO. **1. Por ser a desapropriação uma intervenção do Estado na propriedade privada, a respectiva indenização deve ser justa o suficiente para manter inalterável o patrimônio do proprietário, além de cobrir as despesas realizadas.** 2. Verifica-se do laudo pericial judicial a observância quanto às dimensões e as características da área e do entorno, bem como do potencial de desenvolvimento da região e do mercado, segundo o enquadramento na norma NBR-14.653, da ABNT. 3. Indenização que se mostra justa diante da utilização de critérios comparativos adequados para a indenização do imóvel expropriado para o fim de utilidade pública, e que não se revela exorbitante. 4. Reexame necessário. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. APELAÇÃO IMPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA EM REEXAME NECESSÁRIO. (Apelação e Reexame Necessário Nº 70061616983, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Francesco Conti, Julgado em 26/11/2014)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

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

Com relação aos juros e correção monetária, entendo que a sentença vergastada merece reforma. Vejamos:

O juiz de piso condenou o ente público municipal a pagar ao expropriado o valor de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), acrescidos de juros compensatórios de 12% a.a, a partir da data da imissão na posse, os quais serão contados a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte ao ano em que deveria ocorrer o pagamento, nos termos do Decreto Lei nº 3.365/41.

No que diz respeito aos **juros compensatórios**, no presente caso, como a ação foi proposta em 29.08.08, deve prevalecer o índice de 12% (doze por cento) ao ano, nos termos da Súmula nº 618 do STF, que dispõe: “Na desapropriação, direta ou indiretamente, a taxa de juros compensatórios é de 12% (doze por cento) ao ano”.

Ademais, preceitua a Súmula 408 do STJ:

Nas ações de desapropriação, os juros compensatórios incidentes após a Medida Provisória n. 1.577, de 11/06/1997, devem ser fixados em 6% ao ano até 13/09/2001 e, a partir de então, em 12% ao ano, na forma da Súmula n. 618 do Supremo Tribunal Federal.

Neste sentido, coleciono julgado do STJ:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO UTILIDADE PÚBLICA. INDENIZAÇÃO. JUSTO VALOR. SÚMULA 7/STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. TERMO INICIAL. IMISSÃO NA POSSE. PATAMAR. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. BASE DE CÁLCULO DOS JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS. DIFERENÇA ENTRE 80% DO VALOR DA OFERTA INICIAL E O DA INDENIZAÇÃO FIXADO NA SENTENÇA. 1. O Tribunal de origem fixou o valor da indenização levando em consideração a alienação de imóvel idêntico. Em momento algum o acórdão proferido em sede de embargos infringentes determinou que fosse pago o imóvel não loteado como se loteado fosse, como faz crer o ora recorrente. 2. Nesse diapasão, infirmar os fundamentos do acórdão recorrido quanto ao valor que melhor represente a justa indenização pela desapropriação do imóvel demandaria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

o reexame do acervo fático, inviável na via estreita do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ. 3. **"Os juros compensatórios destinam-se a compensar o que o desapropriado deixou de ganhar com a perda antecipada do imóvel, ressarcir o impedimento do uso e gozo econômico do bem, ou o que deixou de lucrar, motivo pelo qual incidem a partir da imissão na posse do imóvel expropriado, consoante o disposto no verbete sumular n.º 69 desta Corte: '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'"** (AgRg no REsp 1.458.700/SC, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/03/2015, DJe 18/03/2015.) 4. **"Segundo a jurisprudência assentada no STJ, a Medida Provisória 1.577/97, que reduziu a taxa dos juros compensatórios em desapropriação de 12% para 6% ao ano, é aplicável no período compreendido entre 11.06.1997, quando foi editada, até 13.09.2001, quando foi publicada a decisão liminar do STF na ADIn 2.332/DF, suspendendo a eficácia da expressão 'de até seis por cento ao ano', do caput do art. 15-A do Decreto-lei 3.365/41, introduzida pela referida MP. Nos demais períodos, a taxa dos juros compensatórios é de 12% (doze por cento) ao ano, como prevê a súmula 618/STF"** (REsp 1.111.829/SP, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 13/05/2009, DJe 25/5/2009). 5. **Conforme dispõe o art. 15-B do Decreto-lei 3.365/41, introduzido pela Medida Provisória 1.997-34, de 13.01.2000, o termo inicial dos juros moratórios em desapropriações é o dia "1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 100 da Constituição", de modo que os juros compensatórios, em desapropriação, somente incidem até a data da expedição do precatório original, enquanto que os moratórios somente incidirão se o precatório expedido não for pago no prazo constitucional. 6. A base de cálculo dos juros moratórios é a mesma dos juros compensatórios, qual seja, a diferença entre os 80% do valor da oferta inicial depositada e o que foi fixado em sentença para a indenização, ou seja, os valores que ficaram indisponíveis ao expropriado, que somente serão recebidos após o trânsito em julgado.** Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido. (STJ - REsp: 1272487 SE 2011/0194767-6, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 14/04/2015, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/04/2015).

In casu, como a imissão de posse ocorreu em 11.01.2010, conforme auto de imissão de posse constante às fls. 451, a partir desta data é que deve ser aplicável o índice de 12% (doze por cento) ao ano para juros compensatórios, conforme atestou o juízo *a quo* em sentença



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA

Com relação aos **juros moratórios**, observa-se que os mesmos incidem no percentual de 6% ao ano a partir do mês de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, conforme disposto no art. 15-B do Decreto Lei nº 3.365/41, que ora transcrevo:

Art. 15-B Nas ações a que se refere o art. 15-A, os juros moratórios destinam-se a recompor a perda decorrente do atraso no efetivo pagamento da indenização fixada na decisão final de mérito, e somente serão devidos à razão de até seis por cento ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 100 da Constituição.

Ante o exposto, **CONHEÇO DA APELAÇÃO INTERPOSTA PELO MUNICÍPIO DE SANTARÉM E NEGO-LHE PROVIMENTO**, nos termos da fundamentação acima exposta.

Em sede de Reexame Necessário, sentença confirmada nos termos da fundamentação lançada.

É como voto.

Belém, 6 de maio de 2019.

Desembargadora ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA
Relatora