



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

**DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO Nº. 507290-18.2008.8.09.0029
(200895072904)**

COMARCA DE CATALÃO

**AUTOR : CAJUBÁ TÊNIS CLUBE
RÉU : MUNICÍPIO DE CATALÃO**

APELAÇÃO CÍVEL

**APELANTE : MUNICÍPIO DE CATALÃO
APELADO : CAJUBÁ TÊNIS CLUBE
RELATOR : DES. AMARAL WILSON DE OLIVEIRA**

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de **DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO** referente à sentença de fls. 284/286, proferida pelo Juiz de Direito, Dr. Marcus Vinicius Ayres Barreto, nos autos da **AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA**, proposta por **CAJUBÁ TÊNIS CLUBE** em desfavor do **MUNICÍPIO DE CATALÃO**.

Consta da inicial que a autora adquiriu da firma N.C. Empreendimentos Ltda um terreno com área de 20.500m², desmembrado do imóvel denominado “Chácara Stoppa”, situado no Município de Catalão. Que a municipalidade, ao construir uma represa no local, invadiu parte do terreno de sua propriedade, correspondente a uma área de 3.815,138m², e que atualmente se encontra debaixo das águas e servindo de logradouro



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

público.

Ao sentenciar, o magistrado julgou procedente o pedido inicial, condenando o Município de Catalão ao pagamento a título de indenização ao autor na importância de R\$ 354.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro mil reais), acrescidos de juros e correção monetária.

Inconformado com a sentença, não obstante o duplo grau de jurisdição, o Município de Catalão dela recorre (fls. 290/301), fazendo inicialmente breve relato dos fatos e, em seguida, alega que se trata de área de preservação permanente, sendo assim a construção da represa no imóvel não se fez com o despojamento do autor em relação a seu imóvel, mais sim sobre a área de preservação, nos termos do art. 4º da Lei 4.771/65.

Verbera que o valor fixado na sentença de R\$354.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro mil reais) não foi baseado nos valores praticados à época da utilização do bem sem acréscimo da alta valorização incorporada posterior a obra pública ali executada.

Argumenta que a indenização, se devida, deve ser anterior à melhoria feita pelo expropriante e a avaliação deve corresponder ao valor à época da utilização do bem para recompor o patrimônio expropriado, ou seja, R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), conforme avaliação pericial constante às fls. 260/261 dos autos.

Pondera que a condenação do Município em custas processuais, se mostra indevida, tendo em vista que os entes públicos são isentos do pagamento destas verbas. Com relação aos honorários, se mantida a condenação, o valor correto não ultrapassa R\$ 3.000,00 (três mil



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

reais).

Finaliza requerendo o provimento do apelo para reformar a sentença nos seguintes pontos: seja indevida a indenização, mas sendo outro o entendimento, que o valor da indenização obedeça aos parâmetros da época (R\$145.000,00); seja indevida a condenação do Município ao pagamento/ressarcimento de custas ante a isenção legal; que os honorários advocatícios sejam fixados em valor certo não superior a R\$3.000,00 (três mil reais); e, que a correção dos valores eventualmente devidos seja de acordo com o art. 1º-F, da Lei 9.494/97, excluindo o INPC, juros moratórios no percentual de 1% e remuneratórios, obedecendo a ordem cronológica dos precatórios.

Contrarrazões ofertadas às fls. 317/320, pugnando pela confirmação da sentença.

Nesta Instância, a Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo conhecimento e provimento da remessa obrigatória e do recurso de apelação, reformando-se a sentença para julgar improcedente o pedido formulado na inicial. Todavia, se for mantida a sentença, que o valor da indenização seja o da avaliação realizada antes da efetivação da obra urbanística, visto que a aludida obra claramente resultou na valorização do imóvel expropriado (fls. 329/341).

É o relatório. Decido.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da remessa e do recurso e passo a julgá-los monocraticamente,



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

nos termos do art. 557 do Código de Processo Civil.

Consta dos autos que o apelante - Município de Catalão – desapropriou uma área equivalente a 3.930,98m² de propriedade da recorrida, sem a devida e prévia indenização, cuja propriedade do bem está comprovada pela certidão de registro de imóveis à fl. 15 dos autos.

Ressalte-se, a propósito, que a Constituição Federal determina, em seu art. 5º, inciso XXIV que “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”.

A toda evidência, verifica-se que a recorrida/Cajubá Tênis Clube foi alijada da posse do imóvel que lhe pertence por ato expropriatório da Administração Pública Municipal, consubstanciando desapropriação indireta, razão pela qual a apelada faz *jus* à justa indenização.

A desapropriação indireta é uma construção pretoriana e doutrinária destinada a dar tratamento jurídico a um fato administrativo que é a intervenção do Estado na propriedade alheia, sem o prévio procedimento da denominada desapropriação direta ou regular.

Essa situação ocorre porque, conquanto ilegítima, a interferência do Poder Público na propriedade privada, sem o prévio processo desapropriatório, após a incorporação do bem ao domínio estatal, a questão não pode ser resolvida pela via reivindicatória, mas em perdas e



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

danos, nos termos do artigo 35, do Decreto-Lei nº 3.365/41, *in verbis*:

“Art. 35. Os bens expropriados, uma vez incorporados à Fazenda Pública, não podem ser objeto de reivindicação, ainda que fundada em nulidade do processo de desapropriação. Qualquer ação, julgada procedente, resolver-se-á em perdas e danos.”

Assim, uma vez perdida a propriedade particular, pelo apossamento das pessoas jurídicas de direito público, nasce a pretensão indenizatória para o seu respectivo titular.

No tocante à fixação da indenização, com base na perícia, cabe ressaltar que o artigo 26, do Decreto-Lei 3.365/41 deve ser aplicado com temperança às desapropriações indiretas.

A propósito, prescreve o citado artigo:

“Art. 26. No valor da indenização, que será contemporâneo da avaliação, não se incluirão os direitos de terceiros contra o expropriado.”

Infere-se que, tal dispositivo, mais do que qualquer outro, deve ser interpretado sistematicamente, no contexto normativo a que esta inserido. Isto porque, citada regra aposta no referido Decreto-lei consta do procedimento geral da ação de desapropriação, e que supõe, como regra, que o pagamento da indenização seja prévio, antecedente a imissão na posse e a afetação do bem ao domínio público, uma vez que pressupõe



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

que o valor a ser pago pela desapropriação e a transferência do domínio ao Estado, com data de avaliação judicial do bem, sejam eventos que ocorrem em data próximas uma da outra.

Todavia, na desapropriação indireta, há inversão do fenômeno fático, ou seja, primeiro há a ocupação do bem e sua afetação ao domínio público, e, somente depois, por iniciativa do proprietário, é que se desencadeia o processo judicial e a avaliação.

Em decorrência de período geralmente longo, a regra do artigo 26, do Decreto-lei 3.365/41 não pode ser aplicada impositivamente, sob pena de comprometer o preceito constitucional da justa indenização, tendo em vista ser possível e até normal que ocorram mudanças substantivas no bem, que pode levar à sua valorização ou, ao contrário, à sua depreciação.

Assim, em respeito ao mandamento constitucional de pagamento de justo preço (art. 5º, inc. XXIV, da CF), tenho que o julgador deve estar atento não só às possibilidades de pagamento em valor inferior, como também aquelas de pagamento de preço superior ao real desfalque sofrido pelo proprietário do bem esbulhado pelo Poder Público.

Manuseando os autos, verifica-se que o dirigente processual nomeou perito para a realização do levantamento da área em questão (fl. 138). Realizada a perícia, o técnico em agrimensura – João Bosco Margon – juntou aos autos o Laudo Técnico Pericial (fls. 183/184), concluindo que a municipalidade ao construir a represa adentrou na área



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

do Clube, e não em Área de Preservação Permanente, conforme assevera o Município recorrente.

Ato seguinte, foi determinada a avaliação do imóvel por oficial de justiça, este avaliou a área de 3.930,98m² em R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). Diante da discordância do autor/apelado com referência à avaliação, com anuência do Ministério Público, foi nomeado outro avaliador (fl. 215), este, por sua vez, avaliou o imóvel em R\$354.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro mil reais), às fls. 235/241.

Às fls. 249/252, o Município de Catalão requereu a intimação do perito para complementar o laudo de avaliação, com o fito de apresentar o valor da área obedecendo aos parâmetros da época, sem incorporar a valorização da obra pública ali edificada. Realizados os esclarecimentos sobre o Parecer Técnico de Avaliação (fls. 260/261), o avaliador apresentou o valor de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), para avaliação do imóvel à época da construção das benfeitorias.

Com efeito, diante das peculiaridades desses casos de desapropriação indireta, em que pode ocorrer um longo período entre o apossamento e a propositura da demanda e, conseqüentemente, a avaliação judicial, o justo preço não necessariamente corresponde ao valor de mercado contemporâneo à avaliação, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, senão vejamos:

*“PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO.
DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. DATA DO ESBULHO.
FIXAÇÃO COM BASE NAS PROVAS DOS AUTOS. SÚMULA*



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

7/STJ. ERRO MATERIAL. PRECLUSÃO. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES. VALOR INDENIZATÓRIO. AVALIAÇÃO PERICIAL. ANÁLISE DO VALOR À ÉPOCA DO ESBULHO. CABIMENTO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. ÍNDICES. SÚMULA 408/STJ. OMISSÃO INEXISTENTE. 1. (...) 2. **Consoante jurisprudência do STJ, na desapropriação indireta, a regra do art. 26 do Decreto-Lei n. 3.365/41 deve ser aplicada com mitigação, visto que, das particularidades de cada caso, pode ocorrer que entre o apossamento e a propositura da demanda e, conseqüentemente, a efetiva avaliação judicial, transcorra longo período, de modo que o justo preço não necessariamente corresponde ao valor contemporâneo à perícia, mas àquele da época do esbulho. Súmula 83/STJ.** 3. "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". Súmula 408/STJ e REsp 1111829/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, Primeira Seção, julgado em 13.5.2009, DJe 25.5.2009, submetido à sistemática dos recursos repetitivos (543-C do CPC). 4. (...) Agravo regimental improvido. (STJ - T2 - SEGUNDA TURMA - AgRg no AREsp 475928 / SP – Relator(a) Ministro HUMBERTO MARTINS - DJe 13/05/2014. Negritei).

No mesmo sentido, eis o Julgado desta Corte:



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

“AGRAVO REGIMENTAL CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA EM DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. DECRETO-LEI Nº 3365/41, ART. 26. JUSTA INDENIZAÇÃO. VALOR DO IMÓVEL À ÉPOCA DA OCUPAÇÃO. AUSÊNCIA DE FATOS NOVOS A JUSTIFICAR O PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO. I - Não se aplica irrestritamente o art. 26 do DL 3.365/1941 às desapropriações indiretas, sob pena de se comprometer o preceito constitucional da justa indenização. Isto porque, no interregno, geralmente longo, entre a data da ocupação do bem pelo Estado e a sua avaliação no âmbito da ação de desapropriação indireta, é possível que ocorram mudanças substantivas no bem, que podem levar ou à sua valorização ou, ao contrário, à sua depreciação. Neste contexto, necessário cassar a sentença a fim de que se produza nova avaliação do imóvel, considerando o seu preço na data do apossamento. II - Inexistindo fundamento ou fato novo capaz de conduzir o julgador a nova convicção, nega-se provimento ao Agravo Regimental. AGRAVO REGIMENTAL CONHECIDO, MAS IMPROVIDO. (Duplo Grau de Jurisdição 63661-11.2011.8.09.0011, Rel. Des. Amélia Martins de Araújo, DJe 1784 de 14/05/2015).”

Diante do elucidado, tenho que o Parecer Técnico de Avaliação elaborado às fls. 260/261, onde avaliador apresentou a importância de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais) para avaliação do imóvel à época da construção das benfeitorias, obedeceu ao preceito constitucional de justo preço, com correção monetária pelo INPC e juros legais conforme decidido na sentença.



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

No mesmo sentido, orienta o julgador:

“AGRAVO INTERNO NO DUPLO GRAU E APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. LEGIMIDADE PASSIVA. AGETOP. INCIDÊNCIA DA CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS. LEI N. 11.960/2009. 1 - (...) 2 - A correção monetária visa a recomposição do capital e, nos casos de desapropriação, deverá incidir a partir do laudo de avaliação judicial. 3 - Não prospera a pretensão do Estado de substituição do INPC pela TR/BACEN, como índice de correção monetária da indenização desapropriatória, nos termos do que dispõe o art. 1º-F da Lei nº 9.494/971, alterada pela Lei nº 11.960/09. Assim, no caso dos autos, sobre os valores das indenizações, devem incidir a correção monetária pelo INPC, a partir da data da avaliação dos imóveis pelo perito; os juros remuneratórios incidam a partir da ocupação dos imóveis, no percentual de 1% e os juros de mora a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, no percentual de 6% ao ano, tudo até a data do efetivo pagamento. 4 - (...). AGRAVO INTERNO CONHECIDO MAS, DESPROVIDO. (Duplo Grau de Jurisdição 17220-57.1987.8.09.0093, neste fui Relator, DJe 1470 de 23/01/2014).

Quanto aos honorários advocatícios fixados na sentença, em 5% (cinco por cento) sobre o valor da condenação, a teor do disposto no art. 27, §1º do Decreto 3.365/41 e art. 20, §4º, do CPC, nada a reparar, a exemplos dos julgados:



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

“(...) 5. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Em sede de ação de desapropriação indireta, por não existir preço inicialmente ofertado, os honorários advocatícios devem ser fixados no percentual de até 5% (cinco por cento) sobre o valor total da respectiva indenização.(...). Apelação parcialmente provida.” (Apelação Cível nº 188610-44, DJ 1105 de 18/07/2012, Rel. Des. Zacarias Neves Coelho).

“(...) 5) - A jurisprudência deste Tribunal orienta no sentido de que em “sede de ação de desapropriação indireta, onde não há valor da diferença entre preço ofertado e o fixado na sentença, os honorários advocatícios devem ser fixados no percentual de 5% (cinco) por cento sobre o valor total da respectiva indenização, nos termos do Decreto-lei nº 3.365/41.” Registre-se que, na espécie, esse percentual atende à importância da causa, o zelo profissional do advogado da parte vencedora, bem assim a duração do trâmite processual, devendo, pois, ser mantido. 6) - APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. SENTENÇA REFORMADA DE OFÍCIO. (Apelação cível 322806-74.2012.8.09.0206, Rel. Dr. Marcus da Costa Ferreira, DJe 1673 de 19/11/2014).

Concernente ao argumento do apelante de ser isento do pagamento das custas processuais, razão lhe assiste, portanto, deve ser afastada a condenação da Fazenda Pública Municipal ao pagamento de custas e despesas processuais, haja vista a isenção legal, a exemplo dos



Gabinete do Desembargador Amara Wilson de Oliveira

seguintes julgados:

“DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO. AÇÃO COMINATÓRIA. REVISÃO DE APOSENTADORIA. PARIDADE ENTRE INATIVOS E SERVIDORES EM ATIVIDADE. REGRA DE TRANSIÇÃO. EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 41/2003. AUTARQUIA MUNICIPAL. ISENÇÃO NO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS. 1- (...) 4- Considerando que a autarquia municipal é dotada das mesmas prerrogativas da pessoa jurídica de direito público que a instituiu, não cabe a sua condenação no pagamento de custas e despesas processuais. REMESSA CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (Duplo Grau de Jurisdição 323633-20.2013.8.09.0087, Rel. Des. Jeová Sardinha de Moraes, DJe 1730 de 19/02/2015).

“Agravo Regimental em Apelação Cível. Ação de Cobrança. Servidor Público Municipal. Decisão monocrática que negou seguimento ao recurso apelatório, nos termos do artigo 557 do Código de Processo Civil. I - (...). VII - Ônus sucumbência mínima. Isenção da Fazenda Pública ao pagamento de custas processuais. Decaindo o autor/apelado de parte mínima do seu pedido, impõe-se a manutenção da distribuição dos ônus sucumbenciais para condenar a municipalidade a arcar com os honorários advocatícios arbitrados na sentença (CPC, artigo 21, parágrafo único), isentando-a, no entanto, do pagamento de custas processuais. VIII - Ausência de Elemento Novo. Desprovimento. Não trazendo o recorrente nenhum elemento novo capaz de sustentar a pleiteada reconsideração da decisão



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

fustigada, deve ser desprovido o agravo regimental. Agravo Regimental conhecido e desprovido. Decisão monocrática mantida. (Apelação cível 148071-60.2014.8.09.0087, Rel. Des. Carlos Alberto França, DJe 1731 de 20/02/2015).

Por fim, quanto ao requerimento do apelante para que o cumprimento da decisão se dê pelo regime de precatórios, melhor sorte não lhe socorre.

Cabe esclarecer que nas Ações de Desapropriação a indenização devida ao expropriado deve ser prévia, justa e em dinheiro, a teor do que dispõe o artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, preceito igualmente previsto no artigo 32, do Decreto-Lei nº 3.365/41. Assim não merece acolhimento a pretensão do poder público em efetuar o pagamento da quantia indenizatória via precatório.

Oportuno são os julgados:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. PAGAMENTO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. FATO NOVO INEXISTENTE. DECISÃO RECORRIDA RATIFICADA. 1.O regime de precatórios não pode ser utilizado como forma de pagamento das indenizações advindas de ações de desapropriação por utilidade pública, sob pena de afronta ao inciso XXIV do art. 5º da Constituição Federal, que busca equilibrar o interesse público e o interesse privado e propiciar o pagamento aos expropriados de forma célere, justa e eficaz. 2. A adoção



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

do regime de precatórios desvirtuaria a sistemática adotada para os pagamentos das indenizações concedidas em ações de desapropriação por utilidade pública, prevista no Decreto Lei 3365/41 e na Constituição Federal, que partem do pressuposto de que, tão logo despojado do bem que passa a integrar o patrimônio público, o expropriado deve ser ressarcido, propiciando-lhe a obtenção da contraprestação equivalente ao bem que deixou de possuir. 3. Não infirmados pela parte agravante os requisitos que embasaram a decisão recorrida, desmerece modificação o ato monocrático verberado. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento 443833-89.2014.8.09.0000, Rel. Desa. Sandra Regina Teodoro Reis, DJe 1759 de 06/04/2015).

“DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO E APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. PRESCRIÇÃO AFASTADA. DIES A QUO. PRECATÓRIO. DESCARACTERIZAÇÃO DA FINALIDADE DA INDENIZAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MANTIDOS. 1. (...). 4. O regime de precatório não pode ser utilizado como forma de pagamento das indenizações advindas de ações de desapropriação por utilidade pública, sob pena de afronta ao inciso XXIV do artigo 5º da Constituição Federal. 4. O valor dos honorários advocatícios, em sede de desapropriação, deve respeitar os limites impostos pelo artigo 27, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41 observado o disposto no § 4º do art. 20 do Código de Buzaid.



Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

*REMESSA E APELO CONHECIDOS E DESPROVIDOS.
(Duplo Grau de Jurisdição 112386-91.2012.8.09.0206,
Rel. Des. Fausto Moreira Diniz, DJe 1783 de 13/05/2015).*

Ao teor do exposto, conheço da remessa necessária e do recurso voluntário, e dou-lhes parcial provimento para isentar a Fazenda Pública do pagamento das custas processuais, bem assim reformar a sentença para estabelecer o valor indenização na importância de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), com incidência de correção monetária e juros conforme decidido na sentença. No mais, mantenho a sentença *a quo* por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Intimem-se.

Goiânia, 19 de junho de 2015.

DES. AMARAL WILSON DE OLIVEIRA
Relator