



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
**GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS**

## **A C O R D ã O**

**REMESSA OFICIAL E APELAÇÃO CÍVEL** nº 0001880-91.2011.815.0731

**RELATOR** : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos  
**APELANTE** : Município de Cabedelo  
**ADVOGADO** : Bruno Magalhães Pereira Diniz  
**APELADO** : Valério Moura Cruz  
**ADVOGADO** : Antônio Alves de Souza  
**REMETENTE** : Juízo de Direito da 4ª Vara da Comarca de Cabedelo

**CONSTITUCIONAL E CIVIL** – Remessa oficial e apelação cível – Ação de desapropriação – Indenização – Laudo pericial – Sentença – Condenação ao pagamento com base na apuração de técnico – Insurgência do ente público – Defesa do interesse social e de área com baixa valorização imobiliária – Insubistência – Evidenciação de valor justo e suficiente – Juros e correção monetária – Consectários fixados – Manutenção – Honorários advocatícios – Redução – Reforma, em parte, da sentença – Provimento parcial

- A desapropriação é o procedimento administrativo pelo qual o poder público, mediante prévia declaração de necessidade ou utilidade pública, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização.

- Por valor justo para indenização na ação de desapropriação, compreende-se o “quantum” indenizatório alcançado mediante a feitura de perícia regular e minuciosa, com critérios bem definidos, onde se apura com correção e justeza o

valor do bem.

- "... O valor da opinião do perito, que em outros tipos de ações tem significado maior ou menor, na ação expropriatória assume capital importância, porque versa a respeito de objeto sobre que gira todo o processo - a fixação precisa do valor da causa." (Comentários à Lei da Desapropriação, JOSÉ CRETELLA JÚNIOR, 3ª ed., Forense, Rio de Janeiro, 1992, p. 348).

- Os honorários advocatícios sucumbenciais na ação de desapropriação devem ser arbitrados de acordo com o artigo 27, § 1º, do DL nº. 3.365/41.

**V I S T O S**, relatados e discutidos estes autos acima identificados,

**A C O R D A M**, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **dar parcial provimento à apelação cível e à remessa oficial**, nos termos do voto do Relator e da súmula de julgamento de retro.

### **R E L A T Ó R I O:**

Cuidam os autos de remessa oficial proveniente do Juízo de Direito da 4ª Vara da Comarca de Cabedelo e de apelação cível interposta pelo **Município de Cabedelo**, ambas em razão da sentença proferida nos autos da "**ação judicial de desapropriação com pedido de liminar de imissão provisória na posse**", promovida pelo apelante contra **Valério Moura Cruz**, ora apelado.

Na sentença proferida, a juíza julgou procedente o pedido inicial, para, à vista da desapropriação da área especificada na exordial, determinar a adjudicação do imóvel em favor da parte autora e **condená-la ao pagamento à promovida de indenização no valor de R\$ 176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais)**, com correção monetária a partir da confecção da perícia, além de juros moratórios de 6% ao ano, em caso de possível atraso no pagamento, descontando-se do total o valor já depositado pelo autor. Por fim, condenou o autor ao pagamento dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação (fls.

205/207).

Irresignado, o **Município de Cabedelo**, às fls. 249/256, dissertou sobre o interesse público social sobre a questão, defendendo a consideração do valor apresentado pelo avaliador municipal, que já considerou os devidos acréscimos sobre o valor do imóvel. Assim não sendo, pugnou o Município para que seja minorada a indenização.

Por fim, alegou que não deveriam ser fixados juros e correção monetária, já que ainda não existe imissão na posse do bem e que os honorários advocatícios devem ser aplicados com base no art. 20, § 4º, do CPC.

Devidamente intimado, o apelado deixou fluir “in albis” o prazo para contrarrazoar o apelo, conforme notícia certidão de fl. 260-v.

A douta Procuradoria de Justiça encartou parecer de fls. 265, opinando pelo prosseguimento da tramitação do recurso, sem manifestação de mérito.

**É o relatório.**

**V O T O:**

Conheço dos recursos, eis que presentes todos os requisitos de admissibilidade.

Compulsando detidamente o caderno processual, observa-se que o ente público moveu ação desapropriatória contra o recorrido, sob o fundamento de que os bens serão destinados para fins de utilidade pública, na construção da sede do Ministério Público Estadual no Município de Cabedelo, conforme atesta o ato de expropriação emanado do Chefe do Executivo Municipal de Cabedelo (fls. 28/29).

O Município recorrente, ao ingressar com a referida demanda, formulou pedido para ser imitado provisoriamente na posse dos terrenos em questão, juntando laudo de avaliação que atribui ao imóvel o valor de R\$ 43.000,00 (quarenta e três mil reais), e oferecendo depósito judicial do valor, conforme contido no cheque de fls. 18.

Após o devido andamento processual, a douta magistrada determinou a produção de prova técnica pericial, fls. 149/153, onde se atestou o valor estimado de R\$ 176.000,00 (cento e setenta

e seis mil reais) para o bem imóvel, considerado pela julgadora na sentença proferida.

Com isso, o Município apelante se insurgiu, primeiramente, contra o valor da indenização, argumentando que deveria ser levado em consideração o valor apresentado pelo avaliador municipal. Alternativamente, requereu que fosse minorada a indenização.

Pois bem.

Nesta primeira questão, entendo que a avaliação aferida pelo “expert” atendeu ao princípio da justa indenização, abrigado no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal, que assim dispõe, “in verbis”:

*“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;*

Sobre a matéria, leciona o Professor Celso Antônio Bandeira de Mello:

*"Indenização justa, prevista no art. 5º, XXIV, da Constituição, é aquela que corresponde real e efetivamente ao valor do bem expropriado, ou seja, aquela cuja importância deixe o expropriado absolutamente indene, sem prejuízo algum em seu patrimônio. Indenização justa é a que se consubstancia em importância que habilita o proprietário a adquirir outro bem perfeitamente equivalente e o exime de qualquer detrimento." (Celso Antônio Bandeira de Mello. Curso de direito administrativo. 16ª ed. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 752/753.)*

Observa-se dos autos que laudo pericial de fls. 149/153 utilizou critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, afigurando-se o mais adequado para questão.

Portanto, inexistente motivo para que a magistrada desconsiderasse o laudo apresentado, pois precisa a avaliação pericial, estimando com correção e justeza o devido valor do terreno expropriado, descabendo a hipótese de suposição fática equivocada do perito para o cálculo final da indenização.

Sobre o fato de dever o Juiz louvar-se no valor indenizatório encontrado por perito oficial, importante o seguinte escólio:

"... O valor da opinião do perito, que em outros tipos de ações tem significado maior ou menor, na ação expropriatória assume capital importância, porque versa a respeito de objeto sobre que gira todo o processo - a fixação precisa do valor da causa." (Comentários à Lei da DESAPROPRIAÇÃO, JOSÉ CRETELLA JÚNIOR, 3ª ed., Forense, Rio de Janeiro, 1992, p. 348).

não destoam:

A jurisprudência deste Tribunal também já

EMENTA ADMINISTRATIVO E CONSTITUCIONAL. APELAÇÃO CÍVEL E REMESSA OFICIAL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE UTILIDADE PÚBLICA. SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA DE LAUDO PERICIAL. FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO EM FAVOR DA APELADA. DISCREPÂNCIA COM A REALIDADE SOCIAL E VALORATIVA DO IMÓVEL. ARGUMENTO INSUBSISTENTE. VALOR OBTIDO POR MEIO DE PROVA PERICIAL. QUANTUM JUSTO E SUFICIENTE AO PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO PELA DESAPROPRIAÇÃO. JUROS DE MORA DE 6 por cento AO ANO DEVIDAMENTE APLICADOS NA DECISÃO RECORRIDA. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA A PARTIR DA DATA DA ELABORAÇÃO DO LAUDO PERICIAL. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. CONHECIMENTO E PROVIMENTO PARCIAL DA REMESSA NECESSÁRIA E DA APELAÇÃO CÍVEL. - **Presentes no laudo pericial, a adoção de técnicas precisas de avaliação, observando circunstâncias específicas relevantes da área ora periciada para estimar com correção o devido valor do terreno objeto da ação, não há que se falar em injusta indenização pela desapropriação do referido bem.** - Nos termos da pacífica jurisprudência do STJ, a correção monetária, nas ações expropriatórias, incide a partir do laudo de avaliação do bem expropriado. Quanto aos juros de mora de 6 por cento ao ano, estes são devidos a partir de 10 de janeiro do exercício seguinte ao que o pagamento deve ser efetuado.

TJPB - Acórdão do processo nº 07320100029963002 - Órgão (2ª CAMARA CÍVEL) - Relator Marcos Cavalcanti de Albuquerque - j. em 26/02/2013

...

EMENTA REMESSA NECESSÁRIA. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. JUSTA INDENIZAÇÃO. MANUTENÇÃO DOS JUROS MORATÓRIOS. REDUÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. SENTENÇA

*REFORMADA, EM PARTE, EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO. O valor da indenização pela área expropriada deve ser justo, representando aquele apurado na perícia judicial, inclusive com a concordância do expropriante. Juros moratórios em 6 por cento ao ano, na linha do artigo 15-B, do DL nº 3.365/41, a partir de 1º de janeiro do exercício subsequente àquele em que o pagamento deva ser feito. Os honorários advocatícios devem ser arbitrados de acordo com o artigo 27, § 1º, do DL nº.3.365/41. TJPB - Acórdão do processo nº 07320100030524002 - Órgão (4ª CÂMARA CÍVEL) - Relator Romero Marcelo da Fonseca Oliveira - j. em 21/02/2013.*

Quanto aos acréscimos legais sobre a condenação, a magistrada fixou os juros de mora em 6% (seis por cento) ao ano havendo atraso no pagamento, e correção monetária a partir da confecção da perícia.

É sabido que em casos como o dos autos há a possibilidade de fixação de juros moratórios de 6% ao ano, os quais são devidos a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte ao que o pagamento deve ser efetuado. Tal previsão está contida no artigo 15-B do decreto Decreto-Lei 3.365/41, a saber:

*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.*

A correção monetária também foi fixada de forma correta, desde quando foi avaliado o bem, ou seja, no momento em que foi aferido o valor do imóvel pela perícia judicial, razão pela qual merece ser mantida.

Por fim, no atinente aos honorários advocatícios sucumbenciais, o juízo de origem não observou a regra estabelecida no § 1º, do artigo 27, do Decreto 3.365/41, com a redação dada pela MP n. 2.183-56/01, bem como a Súmula nº 617, do STF, fixando-os em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, merecendo reforma a sentença nesse tópico, fixando a verba honorária em 5% (cinco por cento) sobre o valor da diferença a ser apurada entre o valor atribuído pelo expropriante (R\$ 43.000,00) e o valor efetivo devido (R\$ 176.000,00).

Eis o dispositivo citado:

*"Art.27.0 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 devedor 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)",*

Do exposto, **dou parcial provimento à apelação cível e à remessa oficial**, para reforma em parte a sentença, fixando a verba honorária em 5% (cinco por cento) sobre o valor da diferença entre a avaliação do perito e a estimada pelo Município de Cabedelo.

Presidiu a Sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos.

Participaram do julgamento o Relator, Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e o Exmo. Dr. Onaldo Rocha de Queiroga, Juiz convocado, com jurisdição plena, para substituir a Exma. Des. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

Presente ao julgamento a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 02 de junho de 2015.

**Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos**  
**Relator**