



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

Acórdão

Remessa Necessária e Apelação Cível Nº 0001021-27.2017.815.0000 - Cabedelo

Relatora : Des.^a Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

Apelante : Município de Cabedelo

Procurador : Marcus Túlio Macedo de Lima Campos e outros

APELADOS : Helveti Oliver Cruz, Arthur F. Cruz, Olavo Cruz Neto e Edinaldo
Ferreira Campos

Defensora : Elisabeth Teles Pimentel

REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. DECRETO. UTILIDADE PÚBLICA. INDENIZAÇÃO. FIXAÇÃO. BASE. LAUDO PERICIAL. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 26 E 27 DO DECRETO-LEI Nº 3.365/1941. PERITO NOMEADO PELO JUÍZO. JUSTO PREÇO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. NECESSÁRIO AJUSTE. FIXAÇÃO. OBSERVÂNCIA AO ART. 27 § 1º DO DECRETO-LEI. PROVIMENTO PARCIAL DA REMESSA E DO APELO.

Na desapropriação por utilidade pública, a indenização, além de prévia, deve ser justa, a fim de configurar justiça no pagamento da indenização. Demais disso, deve agregar ao valor real do bem expropriado, os danos emergentes, os juros e atualização monetária, as despesas judiciais e os honorários advocatícios.

Correta a fixação da indenização, com base em laudo pericia, a qual corresponde ao valor real e efetivo do bem expropriado.

Na ação de desapropriação, o Decreto-lei estabelece forma própria de cominar os honorários de advogado, cujo valor deve ser fixado nos termos do seu art. 27, § 1º.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **DAR PROVIMENTO PARCIAL A AMBOS OS**

RECURSOS.

RELATÓRIO

Trata-se **Remessa Necessária** e de **Apelação Cível** interposta pelo Município de Cabedelo contra a sentença (fls. 624/626) prolatada pela Juízo da 4ª Vara da Comarca de Cabedelo, a qual julgou procedente a Ação de Desapropriação promovida pelo apelante contra os réus/apelados Helveti Oliver Cruz, Arthur F. Cruz, Olavo Cruz Neto e Edinaldo Ferreira Campos nos seguintes termos:

“[...] com supedâneo nos dispositivos legais suso mencionados, JULGO PROCEDENTE o pedido exordial, para a vista da desapropriação da área especificada na inicial, determinar a ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL em favor da parte autora e CONDENÁ-LA a pagar aos promovidos, indenização nos valores indicados no Laudo de fls. 534 e ss., que fica fazendo parte integrante desta decisão, com correção monetária a partir da confecção da Perícia, além de juros moratórios de 6% (seis por cento) ao ano, em caso de possível atraso no pagamento, descontando-se, do total, o valor já depositado pelo autor”, fls. 626.

Em apelação (fls. 639/645), a tese defensiva sustenta: 1) a desapropriação é ato de supremacia, no qual prevalece o interesse público em relação ao privado; 2) os lotes declarados de utilidade pública não possuem a valorização imobiliária apresentada no laudo pericial, dada a carência de infraestrutura no local; 3) o perito avaliou o m² além da realidade de mercado e deixou de observar o art. 27 do Decreto-Lei nº 3.365/41; 4) sendo a sentença líquida, os honorários devem ser cominados desde logo, e não na fase de execução. Além disso, foram fixados em desarmonia com o art. 27, §1º do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Ao fim, pugna pelo provimento do recurso.

Contrarrazões recursais às fls. 648/650 pela manutenção do valor da indenização decorrente da desapropriação.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento parcial do apelo para ser modificada a sentença no tocante aos honorários advocatícios, com observância ao art. 27, § 1º do Decreto-lei, com manutenção dos demais aspectos, fls. 670/673.

VOTO

A desapropriação por utilidade pública encontra permissivo constitucional no artigo 5º, XXIV, com demais disposições conferidas pelo Decreto-lei 3.365/1941.

É um ato de império que extingue compulsoriamente a propriedade do administrado, mas que não pode representar sacrifícios aos direitos individuais deste além dos estritamente necessários à expropriação.

A Constituição impõe que o expropriado deve ser compensado mediante justa indenização, conforme realça José de Carvalho dos Santos Filho:

"[...] Além de prévia, a indenização deve ser justa. [...] Para que se configure a justiça no pagamento da indenização, deve esta abranger não só o valor real e atual do bem expropriado, como também os danos emergentes e os lucros cessantes decorrentes da perda da propriedade. Incluem-se também os juros moratórios e compensatórios, a atualização monetária, as despesas judiciais e os honorários advocatícios"¹.

Com efeito, verifico que a intervenção supressiva do Município de Cabedelo (autor/apelante) na propriedade dos réus/apelados atendeu a todas as exigências do devido processo legal, tanto no que diz respeito à observância das regras procedimentais quanto aos princípios constitucionais regentes da administração, cingindo, agora, a questão quanto ao valor da indenização.

No caso em apreço, o valor da justa indenização estabelecido pelo magistrado de primeiro grau com base no laudo pericial confeccionado fundamentadamente por perito do Juízo (fls. 534/544), foi correto e atendeu ao comando do artigo 26 e 27 do Decreto-Lei 3.365/1941, segundo o qual:

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

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.

Analisando o laudo pericial com seus anexos, percebo que os

¹ (CARVALHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. 18ª ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017. p. 746)

valores do m² apontados para indenização são compatíveis com a área desapropriada e que a perícia é idônea, ao levar em consideração as peculiaridades dos terrenos, devendo prevalecer em relação aos valores apresentados pelo autor/apelante. O perito considerou a localização, área do terreno, potencial de comercialização, características do imóvel e valor do metro quadrado, conforme constou na sentença (fls. 500):

"... plantei a convicção de que a razão, no que pertine ao valor do terreno, está, de fato, com o Perito nomeado. É que não se pode negar a supervalorização dos imóveis em todo o Brasil e não apenas na Paraíba. Dessa regra não se excluiu o Município de Cabedelo, onde todos os imóveis, bastante procurados, situam-se relativamente próximos ao mar, em relação a outras Cidades litorâneas desde porte".

Por isso, o valor apresentado pelo perito, dada a sua imparcialidade, deve ser aceito, até porque os terrenos possuem, em média, 360 m² e foram sopesadas as diretrizes do art. 27 do Decreto-Lei 3.365/1941.

Deste modo, a sentença acolheu o laudo pericial, adequado às peculiaridades do caso, preterindo a avaliação inicial menos criteriosa.

Nesta linha de raciocínio, o Superior Tribunal de Justiça sedimentou entendimento de ser adequado adotar o laudo do perito oficial:

DESAPROPRIAÇÃO. PERÍCIA. LAUDO DE PERITO OFICIAL ACOLHIDO, COM PRETERIÇÃO DO LAUDO DO PERITO DA EXPROPRIANTE, PORQUE MELHOR ADEQUADO AS PECULIARIDADES DO CASO. JUÍZO DE CONVENCIMENTO INSUSCETÍVEL DE CENSURA NA INSTÂNCIA EXTRAORDINÁRIA.²

Nesta Corte não diverge:

REMESSA OFICIAL ART. 28 DO DECRETO-LEI 3.365/41 -- PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO AÇÃO DE /DESAPROPRIAÇÃO UTILIDADE PÚBLICA PERÍCIA / VALOR INDENIZATÓRIO RAZOABILIDADE MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DESPROVIMENTO DA REMESSA. A desapropriação é o procedimento administrativo ou judicial previsto em lei, de direito público, através do qual o Poder Público, ou seus delegados, transfere

²(RE 110502, Relator(a): Min. FRANCISCO REZEK, Segunda Turma, julgado em 03/10/1986, DJ 24-10-1986 PP-20323 EMENT VOL-01438-04 PP-00812)

para si, mediante prévia declaração de necessidade ou utilidade pública, ou de interesse social, de forma unilateral e compulsória, a propriedade de terceiro normalmente através de indenização prévia, justa e em dinheiro. **Reputa-se correta a sentença que, na ação de desapropriação, fixa o valor da indenização, com base em laudo pericial conclusivo e bem fundamentado, de forma a recompor a diminuição patrimonial sofrida pelo expropriado.**³

Assim, entendo que atendidos os requisitos legais para apurar o justo valor da indenização, não razão para se falar em reforma da sentença neste ponto.

Quanto aos honorários advocatícios, verifico que a sentença determinou que o percentual deveria ser fixado na fase de execução, nos termos do art. 85, §4º do CPC.

Com efeito, para o deslinde da questão é pertinente esclarecer entendimento firmado pelo STJ, em sede de recurso repetitivo **REsp 1114407/SP**, de relatoria do Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 09/12/2009, que assentiu:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AUSÊNCIA DE RAZÕES FUNDAMENTADAS NA ALÍNEA "B" DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. AUSÊNCIA DE OMISSÃO E DE CONTRADIÇÃO NO ARESTO RECORRIDO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. REVISÃO DO VALOR DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. LIMITES IMPOSTOS PELO ARTIGO 27 DO DECRETO-LEI 3.365/41.

[...]

4. A jurisprudência sedimentada nas duas turmas da 1ª Seção é no sentido de que o valor dos honorários advocatícios em sede de desapropriação deve respeitar os limites impostos pelo artigo 27, § 1º, do Decreto-lei 3.365/41 – qual seja: entre 0,5% e 5% da diferença entre o valor proposto inicialmente pelo imóvel e a indenização imposta judicialmente;

5. Uma vez a sentença foi prolatada em momento posterior a edição da MP n.º 1.577/97, a alíquota dos honorários advocatícios deve ser reduzida de 10% para 5%.

6. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão,

³(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 07320100029922002, 2ª SEÇÃO ESPECIALIZADA CÍVEL, Relator Saulo Henriques de Sá e Benevides, j. em 19-03-2013)

provido. Recurso sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/08.

(REsp 1114407/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 09/12/2009, DJe 18/12/2009)

O artigo 27, § 1º do Decreto-lei nº 3.365/1941 limita os honorários de advogado aos percentuais de 0,5% a 5%:

Art. 27. [...]

§ 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).

É critério legal a forma de cominar os honorários de advogado, por conseguinte, deve ser aplicada. Assim, em observância ao citado preceptivo legal, na espécie, devem ser fixados em 5% sobre o valor da diferença detectada (entre o valor ofertado e o apurado no laudo pericial), levando-se em consideração o trabalho desempenhado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço, a teor do artigo 85, do CPC⁴.

Por tais fundamentos, voto no sentido de **dar provimento parcial à remessa oficial e ao apelo**, para reformar a sentença no tocante aos honorários e os fixo, nos termos do art. 27, §1º do Decreto-lei, em 5% sobre o valor da diferença detectada (entre o valor ofertado e o apurado no laudo pericial) c/c artigo 85, do CPC.

⁴ ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. SERVIDÃO. JUROS COMPENSATÓRIOS. EXCLUSÃO NA ORIGEM. INTERESSE RECURSAL AUSENTE. HONORÁRIOS. LIMITE LEGAL. INCIDÊNCIA.

1. [...] 2. **Conforme fixado em recurso especial repetitivo, nas ações expropriatórias, os honorários devem observar os limites legais de 0,5% a 5% da diferença entre o valor inicialmente ofertado e o da indenização fixada. Ultrapassado esse teto pelo juízo de origem, o acórdão recorrido deve ser reformado, a fim de que seja decotada a verba honorária em excesso.**

3. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, parcialmente provido, para readequar os honorários advocatícios ao limite de 5% sobre a diferença entre o valor inicialmente ofertado e a indenização fixada.

(REsp 1134484/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/04/2018, DJe 09/04/2018)

ADMINISTRATIVO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO. PROCESSUAL. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. HONORÁRIOS. RECURSAIS. LIMITES DO DECRETO-LEI 3.365/1941. LEI ESPECIAL. INCIDÊNCIA.

[...] 2. **No caso, existe omissão tão somente quanto à incidência do limite do art. 27, § 1º, ao valor global dos honorários. Deve-se, assim, mantida a majoração fixada no acórdão embargado, fazer incidir referido limite, de 5% sobre a diferença entre o valor da oferta e da condenação, por ocasião da execução.**

3. Embargos de declaração acolhidos em parte, sem efeitos modificativos, apenas para esclarecer-se quanto à aplicação aos honorários do limite global previsto na lei de desapropriações.

(EDcl no REsp 1644682/RO, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/04/2018, DJe 23/04/2018)

É como voto.

Presidiu a sessão a Exm^a. Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, eminente relatora, Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Des. José Ricardo Porto e o Exm^o. Dr. Onaldo Rocha de Queiroga (Juiz convocado para substituir o Des. Leandro dos Santos). Presente à sessão a Exm^a. Dr^a. Lúcia de Fátima Maia Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em 03 de julho de 2018.

Desa Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
RELATORA

G/04

