

RECURSO ESPECIAL Nº 1.843.980 - SE (2019/0136958-9)

RELATORA : **MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES**
RECORRENTE : **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA**
RECORRIDO : **MARIA JOSÉ LIMA DE ANDRADE - ESPÓLIO**
REPR. POR : **JOSE NIVALDO PAES DE ANDRADE - INVENTARIANTE**
ADVOGADO : **PEDRO DE MORAIS SILVA - SE001155**
INTERES. : **ANTONIO JOSE ANDRADE**
ADVOGADO : **MARCIA ALVES COSTA**
INTERES. : **JOSE MURILO BARRETO DOS SANTOS**
ADVOGADO : **LUIS FLAVIO LOBAO MENEZES - PB025626**

DECISÃO

Trata-se de Recurso Especial, interposto pelo INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado:

"CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. PROCESSO CIVIL. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. REFORMA AGRÁRIA. DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL. IMÓVEL RURAL. VALOR DA INDENIZAÇÃO. LAUDO ADMINISTRATIVO. PREVALÊNCIA FUNDAMENTADA. VÍCIO NÃO COMPROVADO. APELAÇÕES IMPROVIDAS.

1. Insurgência recursal em face de sentença que julgou procedente a pretensão da parte autora, para declarar consumada a desapropriação do imóvel Fazenda Santa Maria, formado pelas propriedades Fazenda Boa Esperança, Fazenda Lagoa Piedade, Fazenda Santa Maria, Fazenda Redenção e Fazenda Araticum, situadas entre os Municípios de Poço Redondo/SE e Pedro Alexandre/BA e registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da primeira cidade.
2. O simples indeferimento do pedido de produção de prova não configura o cerceamento de defesa, vez que o Juiz, como destinatário último das provas, não viu amparo que justifique a diligência requerida.
3. Indevida a nulidade do laudo ante a ausência de determinada certificação pelo subscritor do laudo administrativo, em face da ausência de previsão legal que corrobore tal exigência para os casos como o presente. O art. 1º da Lei 6.496/77 prevê a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART para a celebração de contratos escritos ou verbais referentes à execução de obras ou prestação de serviços referentes à engenharia, arquitetura e agronomia.

4. O julgador de primeira instância, ao proferir a sentença, analisou todas as alegações da parte e o laudo elaborado pelo perito judicial, bem como aquele realizado administrativamente. Com efeito, o Juízo **a quo** acolheu a avaliação do tamanho da propriedade em relação ao tamanho da área, acolhendo as conclusões do INCRA.

5. Independentemente da necessidade de se discutir posteriormente o domínio não registrado em cartório, ou até mesmo a regularidade e correção deste, decerto a autarquia se beneficiaria com a expropriação de toda a área, de modo que deve ser considerada a integralidade para fins de indenização, sob risco de enriquecimento ilícito por parte do Estado.

6. 'Também não cumpre falar em desapropriação de apenas 696,97 ha (2.300 tarefas), tendo em vista serem maiores tanto a área registrada na titularidade do espólio de Maria José Lima de Andrade quanto a identificada pelo INCRA'. (trecho do parecer ministerial).

7. Quanto à indenização propriamente dita, o Magistrado, por sua vez, tem ampla liberdade na apreciação das provas, não estando limitado nem ao laudo apresentado pelo perito oficial, nem ao laudo de vistoria do Expropriante. O juiz sentenciante em suas razões de decidir considerou de forma fundamentada o laudo administrativo esclarecedor e minucioso, tendo relatado pormenorizadamente os elementos encontrados no imóvel, avaliando-os de forma fundamentada e condizente com a realidade.

8. Apelações não providas" (fls. 1.727/1.728e).

O acórdão em questão foi objeto de Embargos de Declaração (fls. 1.760/1.767e), os quais restaram parcialmente acolhidos, nos termos da seguinte ementa:

"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. DESAPROPRIAÇÃO. DIVERGÊNCIA ENTRE A ÁREA REGISTRADA E MEDIDA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PERCENTUAL. DECRETO-LEI Nº 3365/41. OMISSÕES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E PROVIDOS EM PARTE.

1. Embargos de declaração nos quais se alega omissão em relação aos arts. 1227 e 1245 do Código Civil, 252 da Lei nº 6015/73, 34 do DL 3365/41 e 12, III, da Lei nº 8.629/93, quanto à divergência entre a área registrada e medida, bem como omissão em relação ao art. 27, § 1º do DL 3365/41, quanto aos honorários advocatícios, por força da remessa oficial.

2. Entendeu-se no julgado embargado que, apesar da divergência

entre a área registrada e a medida, independentemente da necessidade de se discutir posteriormente o domínio não registrado em cartório, ou até sua regularidade e correção, considerando a expropriação de toda a área medida, acolheu-se a integralidade da área para fins de indenização, sob risco de enriquecimento ilícito por parte do Estado. Precedentes respectivos: AIRESF 201501032019, HERMAN BENJAMIN, STJ - SEGUNDA TURMA, DJE DATA:30/11/2016 e AC 00005184820114058303, Desembargador Federal Ivan Lira de Carvalho, TRF5 - Segunda Turma, DJE - Data::24/03/2017 - Página:109.

3. Os dispositivos invocados pela parte embargante se mostram inaplicáveis ao caso, vez que se prestigiou o direito fundamental à justa indenização da área desapropriada, sendo esta a efetivamente medida.

4. Quanto à análise dos honorários advocatícios sucumbenciais, de fato, houve omissão em relação à incidência do Decreto-Lei nº 3365/41.

5. Os honorários de sucumbência são disciplinados pela lei vigente à data da propositura da ação, devendo prevalecer a previsão de lei especial (DL nº 3365/41) em relação à lei geral (CPC).

6. Considerando a natureza da causa, o trabalho desenvolvido pelo causídico e o tempo da prestação do serviço e o valor da indenização arbitrada, é razoável a fixação do percentual de 5 % (cinco por cento) sobre o valor da diferença entre a oferta inicial e a indenização fixada na sentença apelada, o que se mostra condizente com a remuneração do representante judicial.

7. Embargos de declaração conhecidos e parcialmente providos para suprir a omissão apontada quanto à fixação dos honorários advocatícios, atribuindo-lhes efeitos infringentes" (fls. 1.818/1.819e).

Nas razões do Recurso Especial, interposto com base no art. 105, III, **a**, da Constituição Federal, a parte ora recorrente aponta violação aos arts. 12, **caput**, III, da Lei 8.629/93, 176, II, item 3, 'a', 252 a Lei 6.015/73, 884, 1.227, 1.245 do Código Civil e 34 do Decreto-Lei 3.365/41, sustentando que: a) "o acórdão recorrido, entretanto, corroborando a sentença, entendeu que a indenização deve corresponder à área efetiva e não à anunciada no registro imobiliário, condenando a Autarquia ao pagamento de quantia superior ao preço de mercado do imóvel desapropriado, com a determinação para indenização de área cuja dominialidade o expropriado não comprovou deter" (fl. 1.837e); b) "o julgado recorrido também contrariou o comando contido no art. 12, **caput** e inciso III, da Lei n.º 8.629/93, que preconiza que, além de justa, a indenização deve refletir o preço de

mercado do imóvel objeto de expropriação, levando em conta, inclusive, a sua dimensão, que, reitere-se, é aquela constante do registro imobiliário" (fl. 1.839e); c) "para a fixação do valor da terra nua e para a determinação da justa indenização no presente caso, deve prevalecer a área registrada, constante dos assentos imobiliários, sob pena de prejuízo aos cofres públicos e enriquecimento ilícito do expropriando, vedado pelo art. 884 do Código Civil" (fl. 1.840e).

Alega, ainda, ofensa aos arts. 535, §3º, I, do CPC/2015 e 5º, §8º, da Lei 8.629/93, sob a tese de que "a complementação da indenização fixada no título executivo, não pode ser feita através de depósito judicial, mas, sim, por meio de precatório, conforme estabelece o art. 535, § 3.º, I, do Novo Código de Processo Civil (art. 730 do Código de Processo Civil de 1973) e art. 100 da Constituição Federal" (fl. 1.841e).

Por fim, requer o provimento do Recurso Especial.

Contrarrazões a fls. 1.867/1.871e.

O Recurso Especial foi admitido pelo Tribunal de origem (fl. 1.891e).

A irresignação não merece prosperar.

Na origem, trata-se de Ação de Desapropriação por Interesse Social ajuizada pelo INCRA, com o objetivo de desapropriar o "imóvel rural denominado FAZENDA SANTA MARIA, situado entre os municípios de Poço Redondo/SE e Pedro Alexandre/BA, com área registrada de 1.155,92 ha (hum mil, cento e cinquenta e cinco hectares e noventa e dois ares), e área identificada de 1.381,3472 ha (hum mil, trezentos e oitenta e um hectares, trinta e quatro ares e setenta e dois centiares)" (fl. 1.476e).

Julgada procedente a demanda, recorreram o autor e o réu, restando mantida a sentença, pelo Tribunal local.

Daí a interposição do presente Recurso Especial.

Inicialmente, cabe destacar que o Tribunal de origem não se manifestou acerca do teor dos artigos 535, §3º, I, do CPC/2015 e 5º, §8º, da Lei 8.629/93, relativos à tese de que a complementação da indenização só poderia ser feita por meio de precatório, os quais sequer foram objeto dos Embargos Declaratórios opostos. Por essa razão, à falta do indispensável prequestionamento, não pode ser conhecido o recurso especial, incidindo o teor da Súmula 282 do STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada").

Por outro lado, acerca da indenização, constou do acórdão recorrido:

"O art. 12, *caput*, da Lei nº 8629/93, com redação dada pela MP nº 2.183-56, de 24.08.2001, estabelece que 'considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis', observados alguns aspectos como a

localização do imóvel, a sua dimensão, etc.

Observa-se que o julgador de primeira instância, ao proferir a sentença, analisou todas as alegações da parte e o laudo elaborado pelo perito judicial, bem como aquele realizado administrativamente.

Com efeito, o Juízo *a quo* acolheu a avaliação do tamanho da propriedade em relação ao tamanho da área, acolhendo as conclusões do INCRA.

A área efetivamente medida pelo INCRA corresponde à extensão de 1.381,3472 hectares.

Independentemente da necessidade de se discutir posteriormente o domínio não registrado em cartório, ou até mesmo a regularidade e correção deste, decerto a autarquia se beneficiaria com a expropriação de toda a área, de modo que deve ser considerada a integralidade para fins de indenização, sob risco de enriquecimento ilícito por parte do Estado.

Esse é o mesmo entendimento a ser aplicado na análise do recurso de apelação da parte expropriada, que almeja a redução do valor da indenização em função de equívoco no registro da área no cartório de imóveis. Ou seja, se há controvérsia a respeito do domínio da área expropriada se trata de questão que deve ser resolvida entre os interessados em discussão, que não encontra respaldo na presente ação de desapropriação.

(...)

Quanto à indenização propriamente dita, o Magistrado, por sua vez, tem ampla liberdade na apreciação das provas, não estando limitado nem ao laudo apresentado pelo perito oficial, nem ao laudo de vistoria do Expropriante.

Contudo, nada impede que o juiz sentenciante adote as conclusões periciais como razões de decidir, quando considerar que o laudo administrativo apresentado foi bastante esclarecedor e minucioso, tendo relatado pormenorizadamente os elementos encontrados no imóvel, avaliando-os de forma fundamentada e condizente com a realidade.

Assim, tendo em vista a constatação de equívocos do perito judicial, o cálculo da indenização no laudo administrativo atendeu aos critérios legais, tendo sido acolhido de forma fundamentada pelo magistrado para fixar o valor de R\$ 2.271.027,81 para abranger o total do imóvel. Apesar de se insurgir contra o laudo, sequer são apontados os eventuais vícios a serem considerados no cálculo da indenização" (fls. 1.725/1.726e).

Com efeito, nos termos da jurisprudência desta Corte, havendo expropriação integral da área, o Poder Público deverá indenizá-la em sua totalidade, mesmo que a área registrada seja menor, de modo que a indenização sobre a diferença da área medida e a efetivamente registrada deverá permanecer em juízo, até que seja identificado o real proprietário, conforme previsto no art. 34, parágrafo único, do Decreto-Lei 3.365/41.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. OCORRÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No tocante ao prequestionamento, o que deve ser exigido é apenas que a questão haja sido posta na instância ordinária. Na espécie, tem-se a figura do prequestionamento implícito, que é suficiente para o conhecimento recursal.

2. O Tribunal a quo assegura - alicerçado na prova dos autos - que a área real do bem a desapropriar é superior à registrada no serviço notarial. Dessa forma, o debate jurídico reside apenas no cômputo como indenizável da respectiva área excedente ao registro.

3. Nesse contexto, conforme bem salientado na decisão agravada, "a jurisprudência desta Corte assevera que, ao expropriar efetivamente a área integral, o Poder Público deverá pagar por ela, ainda que a área registrada seja menor, sendo também certo que a indenização sobre a diferença entre a área medida e a registrada deverá permanecer em juízo até que se identifique o real proprietário, nos termos do art. 34, parágrafo único, do DL 3.365/1941" (AgInt no REsp 1.549.817/PE, Rel. Min. Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/11/2018, DJe 7/12/2018).

4. Agravo interno a que se nega provimento" (STJ, AgInt no REsp 1.393.133/SC, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, DJe de 21/02/2019).

"ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO. INDENIZAÇÃO CALCULADA PELO VALOR DA ÁREA MEDIDA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ÁREA MEDIDA EXCEDENTE AO REGISTRO. RETENÇÃO EM JUÍZO DA DIFERENÇA ATÉ A SOLUÇÃO DA DÚVIDA SOBRE O DOMÍNIO.

1. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, tal

como colocada a questão nas razões recursais, no sentido de que a indenização foi calculada pelo valor da área medida, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ.

2. A jurisprudência desta Corte assevera que ao expropriar efetivamente a área integral o Poder Público deverá pagar por ela, ainda que a área registrada seja menor, sendo também certo que a indenização sobre a diferença entre a área medida e a registrada deverá permanecer em juízo até que se identifique o real proprietário, nos termos do art. 34, parágrafo único, do DL 3.365/1941.

3. Agravo interno não provido" (STJ, AgInt no REsp 1.549.817/PE, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 07/12/2018).

""ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. DIFERENÇA ENTRE A ÁREA MEDIDA E A ÁREA REGISTRADA. DESAPROPRIAÇÃO DO TODO. INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE. RETENÇÃO DO EXCEDENTE EM DEPÓSITO JUDICIAL. CONDICIONAMENTO AO AJUIZAMENTO DE AÇÃO PRÓPRIA PARA A REGULARIZAÇÃO.

1. Em matéria de desapropriação, a indenização justa e prévia deve corresponder à área total havida em favor do estado, pena de caracterizar confisco.

2. A eventual diferença entre a área medida e a área registrada não autoriza o ente expropriante a ficar com o todo mas pagar menos por isso, nem tampouco o expropriado a receber mais do que aquilo correspondente ao registrado em seu nome.

3. Nessa hipótese, o montante relativo ao que exceder à área devidamente registrada ficará retido, até que sobrevenha a sua regularização, em ação própria. Inteligência do art. 34 do Decreto-Lei 3.365/1941. Precedentes.

4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial" (STJ, AREsp 1.140.862/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 14/09/2017).

Ante o exposto, com fundamento no art. 255, § 4º, I e II, do RISTJ,

Superior Tribunal de Justiça

conheço parcialmente do Recurso Especial, e, nessa parte, **nego-lhe provimento**.

I.

Brasília (DF), 27 de novembro de 2019.

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES
Relatora