

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0014984-24.2014.8.19.0024^B

APELANTE: FUNDAÇÃO DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - DER/RJ

APELADO: ESPÓLIO DE NINAH ALMEIDA MARTINS RODRIGUES

RELATOR: DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM

Apelação Cível. Administrativo. Desapropriação por utilidade pública. Arco Metropolitano. Sentença de procedência do pedido para fixar a indenização no valor apurado pela perícia, com a incidência e juros compensatórios e moratórios, fixando os honorários no percentual máximo de 5% do valor da diferença e condenando a Fundação DER ao pagamento das custas. Irresignação do Poder Público em relação a três aspectos fundamentais: (i) valor de avaliação tendo em mira a depreciação decorrente da ocupação do imóvel por terceiros; (ii) não incidência dos juros moratórios e compensatórios; (iii) exclusão condenação ao pagamento dos honorários sucumbenciais, porquanto não houve manifestação do expropriado além da juntada da procuração e das custas. Acolhimento parcial do recurso. Em relação ao primeiro aspecto, registra-se ser incontroversa a ocupação do imóvel por terceiros, os quais receberam indenização apurada extrajudicialmente por benfeitorias. Entretanto, tal circunstância não influencia o valor de mercado do imóvel, apenas eventual preço de venda particular. Logo, a ocupação do bem por terceiros é desinfluyente em relação a avaliação empreendida pela perícia. Por outro lado, os juros compensatórios e moratórios devem ser afastados, porquanto a sentença distancia-se do decidido na ADI 2332 nesse particular, na medida em que afirmada a constitucionalidade dos arts. 15-A E 15-B do Decreto-Lei 3365/41, o que provocou a suspensão da eficácia da súmula 618 do STF e a revogação da súmula 70 do STJ (Temas 126 e 1073). Os Honorários sucumbenciais também devem ser afastados, na medida em que o expropriado não apresentou defesa, limitando-se a anexar a procuração. As custas devem ser afastadas na forma do disposto no art. 17 da Lei 3350/99. Recurso provido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível 0014984-24.2014.8.19.0024 em que consta como apelante: **FUNDAÇÃO DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - DER/RJ** e apelado: **ESPÓLIO DE NINAH ALMEIDA MARTINS RODRIGUES**, acordam os Desembargadores da Sétima Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **dar parcial provimento ao recurso**, na forma do voto do Desembargador Relator.

RELATÓRIO

Cuida-se, na origem, de ação de desapropriação proposta pela FUNDAÇÃO DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - DER/RJ em face do espólio de NINAH ALMEIDA MARTINS RODRIGUES, relativamente a declaração de utilidade pública de terreno de 600m², na cidade de Itaguaí, avaliado em R\$ 43.675,00.

O Juízo deferiu a imissão provisória na posse (index 68), seguindo-se a comprovação do depósito (index 78).

Laudo de avaliação (index 88), descreve imóvel desprovido de benfeitorias, a aplicação da NBR 14653-2 e 14653-3 (método comparativo), concluindo pela avaliação no valor de R\$ 113.700,00 em julho de 2015.

A parte autora manifestou discordância em relação ao laudo pericial, sinalizando a depreciação porque o imóvel estaria sendo ocupado por terceiros (index 123/124).

Mandado de imissão na posse em 08/03/2016 (index 134).

O perito prestou esclarecimentos acerca do laudo crítico e ponderou que, caso o julgador considere que a ocupação do imóvel por terceiros é relevante, o valor de avaliação seria reduzido ao patamar de R\$ 56.875,00, caso o Juízo levasse em consideração nos termos do acórdão da 2ª Câmara Cível na AC 8293/95 mencionado pelo expropriante (index 154).

A parte autora insistiu nas conclusões de laudo crítico (index 161), no qual consignou que as benfeitorias realizadas por terceiro ocupante do imóvel foram indenizadas e removidas. Destacou que “se trata de terreno praticamente perdido pelo proprietário que de repente o vê desocupado pelo Estado do Rio de Janeiro e quer tirar vantagem exigindo um valor integral pelo imóvel”. Frisou que o valor apontado pelo perito, tendo em mira a depreciação, confirma o valor de avaliação em 2014 (R\$43.675,00).

A parte ré interveio espontaneamente nos autos para requerer a devolução de prazo (index 166).

Em nova manifestação, o perito ratificou suas conclusões (index 190).

Segue-se a prolação da sentença de procedência do pedido, fixando a indenização em R\$ 113.700,00, nos seguintes termos (index 194):

RELATADOS BREVEMENTE, DECIDO.

Não há questões preliminares ou processuais pendentes.

Passo ao exame do mérito.

A ação de desapropriação possui objeto limitado, possibilitando o debate apenas quanto ao valor oferecido pelo expropriante ou a vícios formais no processo expropriatório, sendo que as demais questões devem ser objeto de ação própria, proposta por qualquer interessado ou pelo Ministério Público.

Nesse sentido, o disposto no artigo 20 do Decreto-Lei nº 3.365/41, que regula o procedimento especial da ação de desapropriação para fins de necessidade ou utilidade pública, verbis: (...)

Sobre este aspecto, a doutrina de José dos Santos Carvalho Filho (Manual de Direito Administrativo, 24ª ed., 2011) ensina que, verbis:

“O expropriante, como dissemos, faz a oferta do preço na petição inicial. Note-se que o pedido é de fato a fixação do valor indenizatório, porque o direito do expropriante à transferência do bem é, de antemão, albergado na legislação aplicável. O expropriado se incumbirá de impugnar o preço ofertado se com ele não concordar. Daí podermos afirmar que, no mérito, a controvérsia cinge-se à discussão do quantum indenizatório.”

A jurisprudência do E. TJRJ também é consolidada neste sentido, verbis:

(...)

Saliente-se também que o art. 9º do Decreto-Lei nº 3.365/41 veda ao Judiciário imiscuir-se na análise do mérito do ato declaratório, no que toca à existência ou não dos pressupostos legais autorizadores da expropriação, é verbis: “Art. 9º. Ao Poder Judiciário é vedado, no processo de desapropriação, decidir se se verificam ou não os casos de utilidade pública. Em decisão que bem esclarece a questão, assim se manifestou o C. Superior Tribunal de Justiça, verbis:

(...)

Neste sentido, eventual inconformismo com a desapropriação deve ser objeto de ação própria, restando analisar apenas o valor da justa indenização devida pelo expropriante. Neste ponto, ressalto que a indenização deve corresponder ao valor real e atual do imóvel, a fim de ser suficiente para recompor na integralidade o desfalque do patrimônio do particular.

Para este fim, mostra-se necessária a realização de avaliação judicial quando não há acordo entre as partes, assim dispendo os artigos 26 e 27 do Decreto-Lei nº 3.365/41:

(...)

No presente caso, conforme se depreende dos documentos juntados aos autos, o imóvel constituído por terras e benfeitorias existente no Lote 11, da Chácara Brisa-

Mar, foi declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, por meio do Decreto Estadual nº 44.438, de 17.10.2013.

No presente caso, conforme se depreende dos documentos juntados aos autos, o imóvel constituído por terras e benfeitorias existentes no Lote n.º 42 da "CHÁCARA BRISA-MAR", foi declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, por meio do Decreto Estadual nº 44.947, de 11/09/2014. Determinada a perícia judicial, o expert elaborou laudo bem fundamentado, utilizando-se de critérios adequados e atuando de forma imparcial.

As impugnações ao laudo pericial não devem ser acolhidas, eis o expert esclareceu, de forma satisfatória, terem sido utilizados os critérios preconizados pela norma avaliativa da ABNT para a obtenção do valor correspondente ao imóvel.

Saliente-se que o inconformismo da parte com a conclusão do laudo pericial não pode prevalecer quando não se demonstre, de forma satisfatória, a precariedade do trabalho apresentado, o que não ocorreu no caso em questão.

Desse modo, nada mais adequado do que levar em conta o valor apurado pelo perito, no montante de R\$113.700,00 (cento e treze mil e setecentos reais), como a justa indenização no caso vertente, visto que este corresponde ao valor real e atual do imóvel.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para declarar incorporado ao patrimônio da parte autora os bens descritos na inicial, mediante o pagamento do valor da verba indenizatória fixada em R\$113.700,00 (cento e treze mil e setecentos reais), acrescida de juros compensatórios a partir da imissão provisória na posse, na forma das Súmulas nº 69 e nº 113 do STJ, de juros moratórios em consonância com a Súmula nº 70 do STJ e de correção monetária desde o laudo de avaliação do perito (art. 26, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/41).

O índice de juros compensatórios na desapropriação direta ou indireta é de 12% até 11/06/1997, data anterior à vigência da MP 1.577/1997, passando a ser calculado à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, no período compreendido entre 12/06/1997 (data de edição da MP n.º 1.577) até 13/09/2001 (data de suspensão da eficácia da referida MP e Liminar proferida na ADI 2332). A partir de 28/05/2018 (julgamento definitivo da ADI 2332), deve o cálculo dos juros compensatórios ser realizado novamente com base no índice de 6% (seis por cento) ao ano.

Condeno a parte autora em custas e ao pagamento de honorários advocatícios, no valor de cinco por cento sobre a diferença entre o preço oferecido e o valor da indenização ora arbitrado, a teor do art. 27, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/41.

Efetuada o integral pagamento pelo autor, expeça-se mandado de imissão definitiva na posse do bem, valendo esta sentença como título hábil a transcrição no registro de imóveis.

Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. Havendo custas pendentes, inscreva-se no FETJ e arquivem-se.

P.I.

Itaguaí, 11/07/2024.

Adolfo Vladimir Silva da Rocha - Juiz Titular

Irresignado, o DER/RJ interpôs o presente recurso (index 208), no qual reitera os motivos de sua impugnação ao laudo pericial, o qual não teria observado os critérios previstos na NBR 14653, pois o laudo teria desconsiderado a situação do terreno, à época ocupado por terceiros, já que estava abandonado. Afirma que tais

circunstâncias devem ser levadas em conta na avaliação. Consigna que o próprio perito ponderou que, caso fosse considerada a ocupação de terceiros, deveria ser aplicada a depreciação de 50%, no caso, o valor de avaliação seria de R\$ 56.850,00, o qual confirmaria o valor de avaliação estimado em 2014.

Também afirma o descabimento da incidência dos juros moratórios e compensatórios, posto fixados em contrariedade ao previsto nos arts. 15-A e 15-B do Decreto-Lei 3365/41. Além disso, requer o afastamento dos honorários sucumbenciais, na medida em que o espólio demandado não apresentou defesa, limitando-se a anexar a procuração. Por fim, requer o afastamento da condenação ao pagamento das custas.

As contrarrazões afirmam, essencialmente, defende a manutenção do valor de avaliação do terreno, desconsiderando a invasão por terceiros, a manutenção dos juros compensatórios e moratórios, porquanto previstos nas súmulas 69, 70 e 113 do STJ (index 220).

A decisão indexada sob o nº 233 converteu o julgamento em diligência, facultando ao expropriante a juntada da prova do pagamento acordo firmado com terceiro ocupante do imóvel.

Foram juntados os documentos (index 239/472).

Intimado acerca dos documentos, o espólio apelado ressaltou a necessidade de manutenção da sentença (index 510).

É o relatório.

VOTO

Satisfeitos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, este recurso deve ser conhecido.

Conforme relatado, trata-se de desapropriação por utilidade pública de terreno de 600m² na cidade de Itaguaí, o qual, abandonado, teria sido invadido por terceiros, indenizados pelo Poder Público.

A questão controvertida gravita em torno de três aspectos fundamentais: (i) valor de avaliação; (ii) incidência dos juros moratórios e compensatórios; (iii) condenação ao pagamento dos honorários sucumbenciais e das custas.

Quanto ao primeiro ponto, verifica-se que o laudo corresponde a perícia indireta (index 88) e apresenta o valor de R\$ 113.700,00, consignando a inexistência de benfeitorias, pois não constavam dos documentos anexados à inicial.

Segundo o recorrente, o laudo pautou-se na NBR 14.653, porém, aferiu o valor de mercado sem levar em consideração fator de depreciação: a ocupação do imóvel por terceiros; o que fora indicado na avaliação confeccionada administrativamente, com a aplicação do redutor de 50% ($R\$ 87.350,00 * 50\% = R\$ 43.675,00$), com base em conclusão exposta em acórdão de 1995, em que previsto tal percentual em situação análoga.

Do acervo probatório, verifica-se que o terreno em questão era ocupado pelo casal Antônio Marcos da Silva e Ana Paula Oliveira da Silva, a quem realizado o pagamento de indenização de R\$ 18.483,02 (fls. 266/286 - index 265).

Certamente, o imóvel invadido tem valor de venda inferior ao daquele livre e desembaraçado. Contudo, em ação de desapropriação por utilidade pública não se leva em conta o valor que o proprietário obteria na venda particular do imóvel, mas o seu valor de mercado. Logo, a ocupação do bem por terceiros é desinfluyente em relação a tal avaliação, considerando que não havia processo de favelização consoante a documentação agregada aos autos por conta da conversão em diligência.

Assim, tais terceiros, caso prejudicados, eventualmente poderão haver do proprietário registral alguma indenização pela via própria, decorrente da prescrição aquisitiva ou de benfeitorias realizadas.

De todo modo, a existência de ocupantes no imóvel influencia diretamente no afastamento dos juros compensatórios, na medida em que está comprovado que o expropriado (espólio) não desenvolvia a função social da propriedade.

Vale lembrar que, havendo defasagem no valor da indenização oferecida pelo Poder Público e a imissão provisória na posse, a lei prevê a compensação pela

perda antecipada do bem, consoante o disposto no art. 15-A do Decreto-lei 3365/41, na redação da MP 2183-56/2001.

Art. 15-A No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social, inclusive para fins de reforma agrária, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, incidirão juros compensatórios de até seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, a contar da imissão na posse, vedado o cálculo de juros compostos. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§ 1º Os juros compensatórios destinam-se, apenas, a compensar a perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§ 2º Não serão devidos juros compensatórios quando o imóvel possuir graus de utilização da terra e de eficiência na exploração iguais a zero. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§ 3º O disposto no caput deste artigo aplica-se também às ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou desapropriação indireta, bem assim às ações que visem a indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público, em especial aqueles destinados à proteção ambiental, incidindo os juros sobre o valor fixado na sentença. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§ 4º Nas ações referidas no § 3º, não será o Poder Público onerado por juros compensatórios relativos a período anterior à aquisição da propriedade ou posse titulada pelo autor da ação. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

No julgamento do mérito da ADI 2332, o STF declarou a constitucionalidade do percentual estabelecido no art. 15-A, na redação conferida pela MP 2183-56, de 2001. Portanto, os juros compensatórios são de 6% ao ano, restando superadas a súmula 618 do STF e revogada a súmula 408 do STJ (Tema 126).

Súmula 618 do STF: Na desapropriação, direta ou indireta, a taxa dos juros compensatórios é de 12% (doze por cento) ao ano.

Súmula 408 do STJ: Nas ações de desapropriação, os juros compensatórios incidentes após a Medida Provisória 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 618 do Supremo Tribunal Federal.

Eis as teses fixadas no julgamento da ADI 2332:

I - É constitucional o percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para a remuneração pela imissão provisória na posse de bem objeto de desapropriação;

II - A base de cálculo dos juros compensatórios em desapropriações corresponde à diferença entre 80% do preço ofertado pelo ente público e o valor fixado na sentença;

III - São constitucionais as normas que condicionam a incidência de juros compensatórios à produtividade da propriedade;

IV - É constitucional a estipulação de parâmetros mínimo e máximo para a concessão de honorários advocatícios em desapropriações, sendo, contudo, vedada a fixação de um valor nominal máximo de honorários.

A Corte Suprema declarou a inconstitucionalidade do vocábulo “até” 6% ao ano, estabelecendo que tal percentual não pode ser variável. Não houve modulação de efeitos, portanto, este o percentual aplicável entre a imissão provisória na posse e a sentença. Logo, o percentual de 6% ao ano incide, em princípio, durante todo o período de apuração.

Note-se que a base de cálculo dos juros compensatórios está descrita no item II da tese, ou seja, a diferença entre 80% do preço ofertado pelo ente público e o valor fixado judicialmente.

Portanto, em princípio, considerando que o Poder Público ofereceu R\$ 43.700,00 e que o valor da indenização de R\$ 113.700,00, os juros compensatórios de 6% ao ano incidiriam, em princípio, sobre 80% da diferença.

Nada obstante, o Supremo Tribunal Federal afirmou a constitucionalidade dos §§1º e 2º do art. 15-A do Decreto-lei 3365/41, que condicionam a incidência de juros compensatórios à produtividade da propriedade.

No ponto, não custa frisar que o STJ empreendeu a revisão de seu entendimento manifesto, assentando no **Tema 282** que:

"i) A partir de 27.9.99, data de edição da MP 1901- 30/99, exige-se a prova pelo expropriado da efetiva perda de renda para incidência de juros compensatórios (art. 15-A, § 1º, do Decreto-Lei 3365/41);

ii) Desde 5.5.2000, data de edição da MP 2027-38/00, veda-se a incidência dos juros em imóveis com índice de produtividade zero (art. 15-A, § 2º, do Decreto-Lei 3365/41)."

No caso concreto, a imissão na posse se deu em 08/03/2016 (index 134). A sentença fixou os juros compensatórios a partir da imissão provisória.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para declarar incorporado ao patrimônio da parte autora os bens descritos na inicial, mediante o pagamento do valor da verba indenizatória fixada em R\$113.700,00 (cento e treze mil e setecentos reais), acrescida de juros compensatórios a partir da imissão provisória na posse, na forma das Súmulas nº 69 e nº 113 do STJ, de juros moratórios em consonância com a Súmula nº 70 do STJ e de correção monetária desde o laudo de avaliação do perito (art. 26, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/41).

O índice de juros compensatórios na desapropriação direta ou indireta é de 12% até 11/06/1997, data anterior à vigência da MP 1.577/1997, passando a ser calculado à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, no período compreendido entre 12/06/1997 (data de edição da MP n.º 1.577) até 13/09/2001 (data de suspensão da eficácia da referida MP e Liminar proferida na ADI 2332). A partir de 28/05/2018 (julgamento definitivo da ADI 2332), deve o cálculo dos juros compensatórios ser realizado novamente com base no índice de 6% (seis por cento) ao ano.

Entretanto, o bem expropriado é um terreno, cuja acessão nele construída fora indenizada aos terceiros que a edificaram e ocupavam o imóvel. Logo, **não faz jus aos juros compensatórios** aquele que não auferia nenhuma renda e conferiu produtividade alguma ao bem expropriado.

No tocante aos **juros moratórios**, impõe-se o afastamento da súmula nº 70¹ do STJ, haja vista a disposição legal que a superou em relação ao período posterior a vigência do art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365/41, incluído pela MP nº 2.183-56, de 2001, *in verbis*:

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 propósito, no enfrentamento do **Tema 1073**, o STJ restringiu a aplicação da súmula 70, confira-se:

"As Súmulas 12/STJ ("Em desapropriação, são cumuláveis juros compensatórios e moratórios."), **70/STJ** ("Os juros moratórios, na desapropriação direta ou indireta, contam-se desde o trânsito em julgado da sentença.") e 102/STJ ("A incidência dos juros moratórios sobre compensatórios, nas ações expropriatórias, não constitui anatocismo vedado em lei.") **somente se aplicam às situações havidas até 12.01.2000, data anterior à vigência da MP 1.997-34.**"

¹ Os juros moratórios, na desapropriação direta ou indireta, contam-se desde o trânsito em julgado da sentença.
Apelação Cível nº 0014984-24.2014.8.19.0024

Aplica-se, portanto, o padrão decisório firmado no **Tema 210 do STJ**:

“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.”

Logo, os juros moratórios devem observar o disposto no art. 15-B do Decreto-lei 3365/41.

Quanto aos **honorários sucumbenciais** a sentença estabeleceu que:

Condeno a parte autora em custas e ao pagamento de honorários advocatícios, no valor de cinco por cento sobre a diferença entre o preço oferecido e o valor da indenização ora arbitrado, a teor do art. 27, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/41.

Entretanto, devem ser afastados, na medida em que realmente não houve nenhuma atividade por parte do patrono dos demandados, o qual atravessou uma única petição, anexando a procuração.

As **custas** também devem ser excluídas, uma vez que o Estado figura no polo ativo da demanda e é isento do pagamento das custas, na forma prescrita pelo inciso IX do art. 17, IX da Lei 3.350/99.

À conta de tais fundamentos, hei por bem votar no sentido de **dar parcial provimento ao recurso** para:

- i) afastar a incidência dos juros compensatórios;
- ii) estabelecer os juros moratórios na forma do art. 15-B do Decreto-lei 3365/41;
- iii) afastar a condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais; e
- iv) excluir a condenação ao pagamento das custas.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2025.

DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM
Relator