



QUARTA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO
REMESSA NECESSÁRIA Nº 0008079-84.2006.8.19.0023
AUTOR: MUNICÍPIO DE ITABORAÍ
RÉ: ITA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
RELATOR: DES. SÉRGIO SEABRA VARELLA

Ementa: DIREITO ADMINISTRATIVO. REMESSA NECESSÁRIA. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. IMPLANTAÇÃO DE INSTALAÇÕES DO SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTO SANITÁRIO. VALOR DA INDENIZAÇÃO FIXADO COM BASE EM LAUDO PERICIAL CONTEMPORÂNEO. CONCORDÂNCIA DAS PARTES. CORREÇÃO MONETÁRIA. EC Nº 113/2021 E EC Nº 136/2025. JUROS MORATÓRIOS. ART. 15-B DO DECRETO-LEI Nº 3.365/41. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

I. Caso em exame

1. Remessa necessária em ação de desapropriação proposta pelo Município de Itaboraí, destinada à incorporação de área declarada de utilidade pública pelos Decretos Municipais nº 06/2006 e 08/2024, para implantação de instalações do sistema de tratamento de esgoto sanitário. A sentença declarou desapropriados os lotes nºs 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 e fixou a indenização em R\$ 180.000,00, conforme avaliação pericial, determinando a incidência de correção monetária pelo IPCA-E desde a data do laudo e juros de mora pelo índice da caderneta de poupança após o trânsito em julgado. As partes não interpuseram apelação.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) estabelecer se devem ser mantidos a desapropriação e o valor da indenização fixado com fundamento no laudo pericial; (ii) definir os critérios de correção monetária e de incidência dos juros moratórios sobre a indenização.

III. Razões de decidir



3. O Poder Judiciário não pode decidir, no processo de desapropriação, se estão ou não presentes os casos de utilidade pública, nos termos do art. 9º do Decreto-Lei nº 3.365/41.
4. A indenização deve observar a avaliação contemporânea do bem, realizada por perito judicial, conforme o art. 26 do Decreto-Lei nº 3.365/41.
5. O laudo pericial, elaborado mediante metodologia técnica e diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas, apurou o valor de R\$ 179.549,06 para a área desapropriada, arredondado pelo próprio perito para R\$ 180.000,00.
6. A concordância de ambas as partes com o valor apurado pelo perito e a ausência de circunstâncias capazes de infirmar suas conclusões justificam a manutenção da indenização fixada na sentença.
7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a contemporaneidade da indenização por desapropriação deve considerar, como regra, o momento da avaliação judicial realizada pelo perito, sendo irrelevantes, para esse fim, a data da avaliação administrativa, do decreto de utilidade pública ou da imissão na posse.
8. A correção monetária, relativamente ao período posterior à elaboração do laudo pericial, deve observar a disciplina constitucional superveniente: até 09/09/2025, incide exclusivamente a taxa SELIC, decotada a parcela correspondente à mora, nos termos da redação originária do art. 3º da EC nº 113/2021; a partir de 10/09/2025, aplica-se o regime instituído pela EC nº 136/2025.
9. Os juros moratórios devem observar o art. 15-B do Decreto-Lei nº 3.365/41, incidindo à razão de 6% ao ano somente a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento da indenização deveria ter sido realizado, conforme o art. 100 da Constituição Federal.
10. O termo inicial dos juros moratórios em desapropriações corresponde ao dia 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, conforme a orientação firmada pelo STJ no Tema nº 210.

IV. Dispositivo

11. Sentença parcialmente reformada em remessa necessária.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 100; Decreto-Lei nº 3.365/41, arts. 9º, 15-B, 26 e 27, § 1º; EC nº 113/2021, art. 3º; EC nº 136/2025.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.717.098/BA, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, j. 17.10.2023, DJe 19.10.2023; STJ, AREsp nº 1.999.074/MS, Rel. Min. Francisco Falcão, Segunda Turma, j. 14.02.2023, DJe 16.02.2023; STJ, AgInt no AREsp nº 1.939.816/TO, Rel. Min. Francisco Falcão, Segunda Turma, j. 16.05.2022, DJe 18.05.2022; STJ, REsp nº 1.829.465/RN, Rel. Min. Francisco Falcão, Segunda Turma, j. 15.06.2021, DJe 25.06.2021; STJ, Tema 210; STJ, AgInt no REsp nº 2.072.895/SC, Rel. Min. Sérgio Kukina, Primeira Turma, j. 16.03.2026, DJEN 06.04.2026; TJRJ, Remessa Necessária nº 0054611-32.2010.8.19.0038, Rel. Des. Claudia Nascimento Vieira, Décima Câmara de Direito Público, j. 07.04.2026.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do processo nº **0008079-84.2006.8.19.0023**, em que figura como autor o **MUNICÍPIO DE ITABORAÍ** e como ré **ITA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

Adota-se, na forma do permissivo regimental (art. 164, § 4º, do Regimento Interno), o relatório da sentença que julgou procedente pedido formulado em ação de desapropriação, nos seguintes termos (indexador 692):

Trata-se de AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO proposta pelo MUNICÍPIO DE ITABORAÍ, em face de ITA-SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA afirmando, em síntese, que: A priori, alega a parte autora a necessidade de implantação de Instalações do Sistema do Tratamento de Esgotamento Sanitário no local. Diante dos argumentos acima, requereu a desapropriação agradável e a imissão provisória na posse. Inicial e documentos às fls. 03/17. Deferimento da Imissão na Posse à fl. 19. A parte ré apresentou documentos e contestação às fls. 70/73, quanto ao mérito aduz o descabimento do valor oferecido. Ao final, a avaliação dos imóveis para que seja fixado justa indenização. Manifestação do Ministério Público à fl. 153. Deferida a realização de prova pericial à fl. 524. Quesitos periciais pelo Município às fls. 537/538. Quesitos

periciais pela parte ré à fl. 543. Homologação dos honorários periciais à fl. 563. Laudo pericial às fls. 602/640. Manifestação do Município ao laudo à fl. 658. Manifestação do Município em Alegações Finais à fl. 673. Manifestação do réu em Alegações Finais às fls. 677/679. É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR. Trata-se de ação de desapropriação movida pelo Ente Público implantação de Instalações do Sistema do Tratamento de Esgotamento Sanitário. A desapropriação/instituição é valioso instrumento jurídico para a consecução dos ideais de justiça social e do interesse público, que nada mais é do que a dimensão pública dos interesses de cada indivíduo enquanto partícipe da sociedade, ambas pedras fundamentais do Estado Democrático de Direito. Maria Sylvia Zanella Di Pietro conceitua a desapropriação como sendo "o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização." Encontra fundamento no art. 5º, XXIV da Constituição da República, que exige a existência de lei disciplinadora do procedimento, elege os pressupostos da necessidade ou utilidade pública ou o do interesse social e, em regra, da justa e prévia indenização em dinheiro. Todos esses requisitos foram atendidos no feito, posto que editou o decreto expropriatório declarando o bem de utilidade pública e realizou o depósito prévio. Inicialmente, observo que todas as partes concordaram com o valor fixado no laudo pericial. Nesse aspecto deve ser observado o valor fixado no laudo pericial, que assim concluiu (fl.637): "(...) O valor do m² homogeneizado, para fins de cálculo dos lotes em avaliação, ficou na ordem de R\$ 68,06 (sessenta e oito reais e seis centavos). Logo, o valor de mercado para a soma dos lotes n°s 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, a valor presente (novembro de 2024), estaria na ordem de R\$ 68,06 x 2.638,10, totalizando o valor de R\$ 179.549,06 (cento e setenta e nove mil, quinhentos e quarenta e nove reais e nove centavos, sendo arredondado para R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). (...)" Todas as partes do processo concordaram com o valor apurado no trabalho técnico. Destaque-se que o expropriado deve receber indenização justa, que corresponda ao real valor do bem, de forma que não tenha seu patrimônio diminuído. Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO deduzido na inicial e na emenda, declarando desapropriada a área designadas por lotes n°s 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, objetos da lide. Homologo o valor ofertado de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). atribuído no trabalho técnico, cujo levantamento somente poderá se dar após o cumprimento do artigo 34 do Decreto 3365/41 (O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros). O valor do debito deverá ser corrigido monetariamente desde a data do laudo pericial até o efetivo pagamento da diferença apontada, com correção monetária pelo IPCA-E, e juros de mora pelo índice da caderneta de poupança (somente após o trânsito em julgado). Condeno o autor/desapropriante em honorários advocatícios, os quais arbitro em 1% (um por cento) da diferença entre o valor ofertado e o encontrado no trabalho técnico, na forma do artigo 27, §1º, do Decreto-Lei nº3.365/41. Havendo recurso de apelação contra o presente julgado, certifique-se nos autos quanto a tempestividade e preparo. Intime-se o apelado para apresentar contrarrazões na forma do art. 1.010, §1º, CPC/15. Decorrido o prazo, com ou sem manifestação deste e, devidamente certificado nos autos, remetam-se os autos ao E. Tribunal de Justiça na forma do art. 1.010, §3º, CPC/15. Caso nas contrarrazões haja pedido de reforma de decisão que não pode ser



objeto de agravo de instrumento, proceda-se na forma do art. 1.009, § 2º do CPC/15. P.R.I.

As partes não interpuseram recurso voluntário, consoante certificado no indexador 767, de modo que os autos foram remetidos ao Tribunal de Justiça em sede de remessa necessária, haja vista o que prevê o art. 28, §1º¹, da Decreto-Lei nº 3.365/41.

Manifestação do Ministério Público pela não intervenção no feito (indexador 753).

É O RELATÓRIO

Na origem, trata-se de ação de desapropriação proposta pelo Município de Itaboraí, na qual postula a sua imissão na posse de área declarada de utilidade pública pelos Decretos Municipais nº 06/2006 e 08/2024, visando à implantação de instalações do sistema de tratamento de esgoto sanitário, ofertando-se como indenização o valor de R\$ 6.811,13 (seis mil, oitocentos e onze reais e treze centavos).

Processada a demanda, foi proferida a sentença ora hostilizada, julgando parcialmente procedente o pedido, cuja parte dispositiva é a seguinte:

(...) Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO deduzido na inicial e na emenda, declarando desapropriada a área designadas por lotes nºs 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, objetos da lide. Homologo o valor ofertado de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). atribuído no trabalho técnico, cujo levantamento somente poderá se dar após o cumprimento do artigo 34 do Decreto 3365/41 (O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros). O valor do debito deverá ser corrigido monetariamente desde a data do laudo pericial até o efetivo pagamento da diferença apontada, com correção monetária pelo IPCA-E, e juros de mora pelo índice da caderneta de poupança (somente após o trânsito em julgado). Condene o autor/desapropriante em honorários advocatícios, os quais arbitro em 1% (um por cento) da diferença entre o valor ofertado e o encontrado no trabalho técnico, na forma do artigo 27, §1º, do Decreto-Lei nº3.365/41.

Contra sentença de procedência do pedido, as partes não apresentaram Recurso de apelação, apesar de devidamente intimadas sobre a sentença.

¹ Art. 28. Da sentença que fixar o preço da indenização caberá apelação com efeito simplesmente devolutivo, quando interposta pelo expropriado, e com ambos os efeitos, quando o for pelo expropriante.

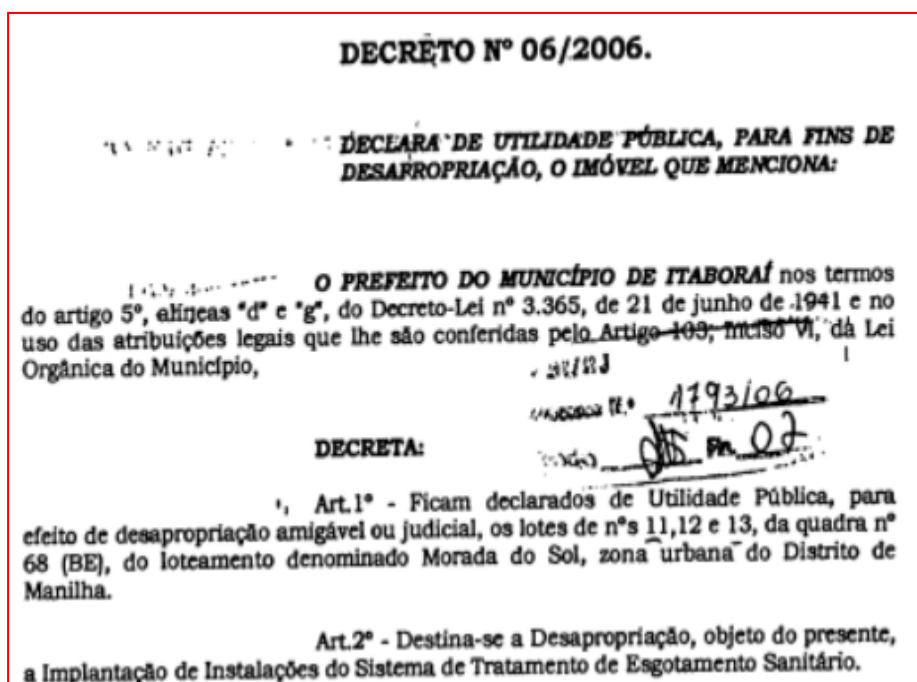
§ 1º **A sentença que condenar a Fazenda Pública em quantia superior ao dobro da oferecida fica sujeita ao duplo grau de jurisdição.**



Da Desapropriação e do Valor da Indenização

Como se sabe, a desapropriação por utilidade pública é regulada em todo território nacional pelo Decreto-Lei nº 3.365/41, e exige o prévio pagamento de indenização ao proprietário do bem objeto do decreto de desapropriação.

Na espécie, o Município instruiu o feito com cópias dos Decretos Municipais que declararam de utilidade pública a área objeto da desapropriação, alinhavando sua destinação para fins de implantação de instalações do sistema de tratamento de esgoto sanitário (indexadores 6 e 512):



(...)

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITABORAÍ nos termos do Artigo 5º, alíneas "d" e "g", do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 e no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo Artigo 103, Inciso VI, da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º – Ficam declarados de Utilidade Pública, para efeito de desapropriação amigável ou judicial, os lotes 10, 14, 15 e 16 da quadra 68 (BE), do loteamento denominado Morada do Sol, zona urbana do Distrito de Manilha.

Art. 2º – Destina-se a Desapropriação, objeto do presente, a implantação de instalações do Sistema de Tratamento de Esgotamento Sanitário.

Como se vê, os lotes 10, 11, 12, 13, 14 e 15 constaram expressamente nos dois Decretos Municipais, sendo certo que, à luz do art. 9º², do Decreto-Lei nº 3.365/41, não cabe ao Poder Judiciário definir se se trata ou não de caso de utilidade pública.

Nesse viés, quanto ao valor da indenização, da análise dos autos, extrai-se que a quantia foi apurada através de laudo pericial minucioso, no qual houve a descrição da sistemática referente aos cálculos, com informação da metragem dos lotes, fotografias da área, em sintonia com a diretriz ditada pela legislação de regência, que impõe uma avaliação contemporânea do bem (art. 26 do Decreto-Lei nº 3.365/41), concluindo o perito pela quantia de R\$ 179.549,06 (cento e setenta e nove mil, quinhentos e quarenta e nove reais e seis centavos), tendo o próprio perito arredondado para R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Registre-se que o próprio laudo apresentou a metodologia empregada, lançando mão de diretrizes estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (indexador. 602 – fls. 617/618):

² Art. 9º Ao Poder Judiciário é vedado, no processo de desapropriação, decidir se se verificam ou não os casos de utilidade pública.

6- MÉTODOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Com o objetivo de atender integralmente ao Despacho deste D. Juízo, que deferiu a realização de prova Pericial à fl. 524, a partir da solicitação do Parquet de fl. 492, que requereu a realização de avaliação judicial dos lotes em discussão, a fim de determinar o valor da justa indenização a ser paga pelo Município ao expropriado, será utilizado por este Perito o Método Comparativo de Dados de Mercado, que, em síntese, cinge-se em levantar informações de imóveis com características semelhantes para que seja possível estipular um valor condizente com o mercado após o tratamento dos dados. Os terrenos serão considerados como uma única área para fins de avaliação, equivalente ao

16

somatório das matrículas ocupadas pela Prefeitura, e não como lotes independentes, em razão da desapropriação ter ocorrido nestes termos.

O método que será utilizado está previsto pela Norma ABNT NBR 14653-2/2011 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos), bem como é plenamente recomendado pelo IBAPE/RJ (Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro).

5.1 - Conceitos preliminares

A metodologia empregada no presente trabalho – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - fundamenta-se em normas oficiais, em especial na NBR-14.653-3 da A.B.N.T., que fixa as diretrizes para a avaliação dos imóveis rurais, dos seus rendimentos e direitos.

Importante destacar que o *expert*, diante dos critérios técnicos empregados, alinhou que o valor do m² seria de R\$ 68,06 (sessenta e oito reais e seis centavos), conforme consta no indexador. 602 – fl. 632:

O somatório dos valores ponderados é $(68,06 \times 1)$, logo, $(S_v = R\$ 68,06)$.

O somatório dos pesos é: 1 Assim, temos que:

- $S_v / S_p = 68,06 / 1 = R\$ 68,06$.

Portanto o valor do m² homogeneizado, para fins de cálculo do terreno avaliando, ficou na ordem de R\$ 68,06 (sessenta e oito reais e seis centavos).

Nesse contexto, chegou-se à seguinte conclusão em relação ao valor total da área objeto desta demanda desapropriatória (indexador 602 – fl. 637). Observe-se:

Os 07 (sete) lotes perfazem uma área de terreno total de 2.638,10 m² e, em relação às restrições de uso e ocupação do solo, com base no Plano Diretor / Código de Obras da cidade de Itaboraí, os terrenos se situam na Macrozona Urbana do 3º Distrito de Itaboraí, com segmentação para Zona Urbana de Expansão – ZURBE.

O valor do m² homogeneizado, para fins de cálculo dos lotes em avaliação, ficou na ordem de R\$ 68,06 (sessenta e oito reais e seis centavos).

Logo, o valor de mercado para a soma dos lotes n°s 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, a valor presente (novembro de 2024), estaria na ordem de R\$ 68,06 x 2.638,10, totalizando o valor de R\$ 179.549,06 (cento e setenta e nove mil, quinhentos e quarenta e nove reais e nove centavos, sendo arredondado para R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Cumprasseverar que ambas as partes concordaram expressamente com o valor apontado pelo perito, como se vê dos excertos das seguintes petições:

(petição do **Município** – indexador 658)

O **MUNICÍPIO DE ITABORAÍ**, pessoa jurídica de direito público interno, já qualificado nos autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., por sua Procuradora que a esta subscreve, na **AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO** que move em face de **ITA SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, em atenção ao Despacho de ID 642, dizer que concorda com o laudo pericial apresentado, na forma do parecer da Comissão Avaliadora de Imóveis do Município.

Por fim, pugna pela juntada desta aos autos para que surta os regulares efeitos de direito, com o prosseguimento do feito.

Nestes termos,
Pede e espera deferimento.

(petição da **ré** – indexador 677)

Assim, considerando toda manifestação acima onde a concordância da parte autora e ré referente a avaliação e precificação dos 7 lotes afetados, deve a presente ação ser julgada por sentença com a condenação do Município em reparar a empresa expropriada, no valor de R\$ 180.000.00 (cento e oitenta mil reais), valor este, que deve ser devidamente atualizado com juros e correção monetária, tudo com escopo no item 9 do laudo do perito de fl. 602, por se tratar de justa indenização nos exatos termos da norma constitucional.

Ademais, pontue-se que a contemporaneidade da indenização é aquilatada através da prova pericial, a indicar o valor de mercado dos lotes expropriados no momento da avaliação realizada pelo *expert*, conforme pontuado pela jurisprudência do STJ:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RAZÕES DEFICIENTES. REVISÃO DO ACERVO PROBATÓRIO. FUNDAMENTO INATACADO. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. JUROS MORATÓRIOS. INCIDÊNCIA DO REGIME DO DECRETO-LEI 3.365/1941. CONTEMPORANEIDADE DA INDENIZAÇÃO COM A AVALIAÇÃO JUDICIAL. DESCARACTERIZAÇÃO. DECAIMENTO MÍNIMO. VIABILIDADE DA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. COMPENSAÇÃO DE HONORÁRIOS.

1. O recurso especial não é conhecido por falta de regularidade formal decorrente da deficiência das razões recursais deduzidas de forma genérica (Súmula 284/STF), quando a confirmação da tese demandar a revisão do acervo probatório (Súmula 07/STJ), quando houver fundamento não atacado nas razões recursais (Súmula 283/STF) e por falta de interesse recursal.

2. O regime do art. 15-B do Decreto-Lei 3.365/1941, introduzido pela Medida Provisória n. 2.183-56, de 2001, concernente aos juros moratórios devidos por desapropriação

indireta incide nas ações em curso no momento em que editada a referida medida provisória.

3. A contemporaneidade da indenização considera, como regra, a avaliação do perito judicial. Precedentes.

4. A sucumbência recíproca conforme disciplinada no art. 21, "caput", do CPC/1973 autorizava a compensação entre os honorários advocatícios dos patronos das partes adversárias.

5. Recurso especial da União conhecido parcialmente e, nessa extensão, provido. Recurso especial da Engenharia da Bahia Construções e Imóveis Ltda. conhecido parcialmente e, nessa extensão, não provido .

(REsp n. 1.717.098/BA, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 17/10/2023, DJe de 19/10/2023.)

ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO PROMOVIDA PELO MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE/MS. CONTINUAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PROJETO MACROANEL RODOVIÁRIO SETOR NORTE. AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA. PREÇO INSUFICIENTE. JUSTA INDENIZAÇÃO. VALOR APURADO EM PERÍCIA JUDICIAL. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU MANTIDA. PREÇO INDENIZATÓRIO. CONTEMPORANEIDADE AO LAUDO ADMINISTRATIVO. JURISPRUDÊNCIA DO STJ EM SENTIDO DIVERSO. PREDICADO DA CONTEMPORANEIDADE DA INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO. MOMENTO DA AVALIAÇÃO JUDICIAL DO PERITO.

I - Trata-se, na origem, de ação de desapropriação promovida por municipalidade para execução do Projeto Macroanel Rodoviário Setor Norte 2ª Etapa - Campo Grande/MS - 2º Trecho de Execução BR 262/MS a BR 163/MS.

II - Ação julgada procedente na primeira instância, decisão mantida, em grau recursal, pelo Tribunal de Justiça Estadual, alterado tão-somente o percentual de juros compensatórios para 6%.

III - Descabida a alegação recursal de que se deve adotar o laudo administrativo para apuração do valor justo da desapropriação, na medida em que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, de que o predicado da contemporaneidade da indenização por desapropriação deve observar o momento da avaliação judicial do perito judicial.

IV - Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 1.999.074/MS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 14/2/2023, DJe de 16/2/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. PREDICADO DA CONTEMPORANEIDADE DA INDENIZAÇÃO. MOMENTO DA AVALIAÇÃO JUDICIAL DO PERITO. JUSTA INDENIZAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA.

I - Na origem, trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão integrativa proferida nos autos de ação de desapropriação indireta, c/c perdas e danos ajuizada em desfavor da INVESTCO S.A., que deferiu o pedido de perícia complementar do imóvel desapropriado de acordo com o valor de mercado na época da desapropriação. No Tribunal a quo, o agravo de instrumento foi provido para determinar que o valor da indenização, na desapropriação indireta, será contemporâneo à data da avaliação judicial, sendo irrelevante, a data em que ocorreu a imissão na posse, esbulho ou

mesmo aquela em que se deu a vistoria do expropriante. Na sequência, o recurso especial interposto pela INVESTCO S.A. foi inadmitido na origem.

Nesta Corte, em decisão monocrática, conheceu-se do agravo para não conhecer do recurso especial.

II - Conforme esclarecido na decisão agravada, o aresto recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que o predicado da contemporaneidade da indenização por desapropriação deve observar o momento da avaliação judicial do perito, sendo desimportante a data da avaliação administrativa, do decreto de utilidade pública ou da imissão na posse.

III - Ademais, descabe a pretendida discussão acerca da verba indenizatória apurada por meio de laudo pericial produzido em juízo, em razão da incidência da Súmula n. 7/STJ. Nesse sentido, alterar o entendimento firmado pelo Tribunal a quo, acolhendo a tese do agravante, de que o caso se trata de excepcionalidade à regra da contemporaneidade, demanda o reexame do arcabouço fático-probatório dos autos.

IV - Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 1.939.816/TO, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022.)

ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO PROMOVIDA PELO DNIT. IMPLANTAÇÃO E PAVIMENTAÇÃO DE RODOVIA FEDERAL. AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA. PREÇO INSUFICIENTE. JUSTA INDENIZAÇÃO. VALOR APURADO EM PERÍCIA JUDICIAL. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU MANTIDA. RECURSO ESPECIAL DO DNIT. ALEGAÇÃO DE PREÇO INDENIZATÓRIO EXCESSIVO. NÃO CONTEMPORÂNEO À AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ EM SENTIDO DIVERSO. PREDICADO DA CONTEMPORANEIDADE DA INDENIZAÇÃO. MOMENTO DA AVALIAÇÃO JUDICIAL DO PERITO. RECURSO ESPECIAL DOS PARTICULARES. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO DO ARESTO RECORRIDO. VIOLAÇÃO ART. 1.022, I E II, DO CPC NÃO CONSTATADO. CRITÉRIOS ADOTADOS EM PERÍCIA JUDICIAL. INCIDÊNCIA SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APLICAÇÃO PERCENTUAL MÍNIMO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.

I - Trata-se na origem de ação de desapropriação promovida pelo DNIT para implantação e pavimentação de rodovia federal.

II - A ação foi julgada procedente, com a fixação da respectiva verba indenizatória e consectários legais, e em grau recursal o TRF da 5ª Região acolheu a irresignação dos particulares desapropriados para isenta-los da verba honorária, fixada em 0,5% (meio por cento) sobre o preço ofertado e o valor da indenização, ficando somente ao encargo do expropriante. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DO DNIT

III - **O aresto recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, de que o predicado da contemporaneidade da indenização por desapropriação deve observar o momento da avaliação judicial do perito, sendo desimportante a data da avaliação administrativa, do decreto de utilidade pública ou da imissão na posse.** RECURSO ESPECIAL DOS PARTICULARES

IV - Violação dos arts. 489 e 1.022, do CPC/2015 não caracterizada, na medida em que o Tribunal a quo analisou a controvérsia tal qual exposta nos autos, apresentando fundamentação suficiente.

V - Descabe a pretendida discussão acerca do preço apurado por meio de laudo pericial produzido em juízo, em razão da incidência da Súmula 7/STJ.

VI - Os honorários advocatícios foram fixados pelo juízo a quo dentro dos parâmetros do art. 27, §1º, do Decreto n. 3.365/1941, o que impossibilita eventual revisão em sede de recurso especial, assim também considerado o percentual incidente sobre a indenização, porquanto não se mostraria irrisório para fins de alteração e superação do óbice sumular n. 7/STJ.

VII - Agravo do DNIT conhecido para negar provimento ao recurso especial e recurso especial dos particulares conhecido em parte e, nesta parte, improvido.

(REsp n. 1.829.465/RN, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 25/6/2021.)

Nessa ordem de ideias, além da concordância manifestada entre as partes, não se vislumbram quaisquer circunstâncias que possam afastar a conclusão a que chegou o *expert* nomeado pelo Juízo *a quo*.

Sendo assim, a sentença deve ser mantida, em sede de remessa necessária, no tocante à desapropriação e ao respectivo valor da indenização.

Consectários Legais

No tocante aos consectários legais, a sentença alinhavou o seguinte:

(...) Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO deduzido na inicial e na emenda, declarando desapropriada a área designadas por lotes nºs 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, objetos da lide. Homologo o valor ofertado de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), atribuído no trabalho técnico, cujo levantamento somente poderá se dar após o cumprimento do artigo 34 do Decreto 3365/41 (O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros). **O valor do debito deverá ser corrigido monetariamente desde a data do laudo pericial até o efetivo pagamento da diferença apontada, com correção monetária pelo IPCA-E, e juros de mora pelo índice da caderneta de poupança (somente após o trânsito em julgado).**

Com efeito, o Juízo de origem determinou que a correção monetária deveria ocorrer com base no IPCA, desde a data do laudo pericial. Todavia, a partir da análise do laudo, observa-se que ele foi produzido em 17/11/2024, quando já havia sido editada a EC nº 113/2021.

Nessa linha, **apenas em relação à correção monetária**, até 09/09/2025, deverá incidir exclusivamente a taxa SELIC (decotada a parte atinente à mora), nos termos da redação originária do art. 3º da EC nº 113/2021 e, a partir de 10/09/2025, aplica-se o regime instituído pela EC nº 136/2025.

Nesse sentido:

DIREITO ADMINISTRATIVO. **REMESSA NECESSÁRIA. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO. JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.**

I. CASO EM EXAME

1. Ação de desapropriação por utilidade pública proposta por fundação estadual em face de particulares, referente a imóvel situado em Nova Iguaçu, declarado de utilidade pública por decreto estadual para implantação do Arco Metropolitano do Rio de Janeiro, obra inserida no Plano de Aceleração do Crescimento.
2. Imissão provisória na posse concedida após depósito judicial do valor apurado em laudo pericial. Divergência entre o valor ofertado inicialmente e o valor fixado em laudo, com atualização do montante ao longo do processo. Imóvel alienado fiduciariamente, com reserva de crédito à instituição financeira.
3. Sentença julgou procedente o pedido de desapropriação, declarou incorporado ao patrimônio público o imóvel, fixou indenização em R\$ 147.000,00, determinou atualização monetária e incidência de juros compensatórios e moratórios, além de honorários advocatícios sobre a diferença entre o valor ofertado e o fixado. Embargos de declaração acolhidos para ajustar critérios de atualização monetária e honorários, bem como para definir a forma de atualização do débito fiduciário.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) definir se o valor da indenização deve corresponder ao montante apurado em laudo pericial; (ii) estabelecer o termo inicial e o percentual de juros compensatórios e moratórios incidentes sobre a indenização; (iii) determinar o índice de correção monetária aplicável.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A indenização em desapropriação deve corresponder ao valor contemporâneo da avaliação do bem, conforme laudo pericial elaborado por profissional habilitado, não havendo provas capazes de infirmar suas conclusões.
6. Os juros compensatórios destinam-se a reparar a perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário e incidem nos termos do art. 15-A do Decreto-Lei nº 3.365/41, até o limite de 6% ao ano sobre a diferença entre o valor ofertado e o fixado.
7. Os juros moratórios visam recompor a perda decorrente do atraso no efetivo pagamento da indenização, sendo devidos à razão de até 6% ao ano a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ter sido feito, conforme art. 15-B do Decreto-Lei nº 3.365/41 e art. 100 da CF/1988.
8. **A correção monetária deve observar o IPCA-E até 08/12/2021 e, a partir de então, a taxa SELIC, em razão da EC nº 113/2021.**
9. Os honorários advocatícios devem incidir sobre a diferença entre o valor ofertado e o fixado, respeitando o percentual entre 0,5% e 5%, conforme art. 27, §1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41.
10. Pedido de danos extrapatrimoniais não apreciado, por ausência de apresentação em contestação e inadequação do pedido em ação de desapropriação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Remessa necessária conhecida. Sentença parcialmente reformada para adequar o termo inicial dos juros moratórios, que devem incidir a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 15-B do Decreto-Lei nº 3.365/41. Sentença mantida nos demais pontos.

Tese de julgamento: "1. A indenização em desapropriação deve corresponder ao valor apurado em laudo pericial contemporâneo. 2. Os juros compensatórios incidem até 6% ao ano sobre a diferença entre o valor ofertado e o fixado, desde a imissão provisória na posse. 3. Os juros moratórios incidem à razão de até 6% ao ano a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito. 4. **A correção monetária deve observar o IPCA-E até 08/12/2021 e, a partir de então, a taxa SELIC.** 5. Os honorários advocatícios incidem sobre a diferença entre o valor ofertado e o fixado, respeitando o percentual entre 0,5% e 5%."

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 100; DL nº 3.365/41, arts. 15-A, 15-B, 27, §1º e 28, §1º; EC nº 113/2021, art. 3º; CPC, art. 487, I.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema 210; STJ, Tema 905; STF, RE nº 870.947/SE, Tema 810; TJRJ, AI nº 0081697-72.2022.8.19.0000, 10ª CCív, j. 05.04.2023; TJRJ, Ap nº 0278412-07.2010.8.19.0001, 6ª CCív, j. 05.04.2023; TJRJ, Ap nº 0038039-23.2008.8.19.0021, 7ª CCív, j. 28.03.2023.

(0054611-32.2010.8.19.0038 - REMESSA NECESSARIA. Des(a). DES. CLAUDIA NASCIMENTO VIEIRA - Julgamento: 07/04/2026 - DECIMA CAMARA DE DIREITO PUBLICO)

Ademais, em relação aos **juros moratórios**, o *decisum* não conferiu observância ao que prevê o art. 15-B do Decreto-Lei nº 3.365/41 em relação ao termo inicial e o percentual a ser aplicado. Veja-se a redação do predito dispositivo:

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.

Como se vê, em casos como o presente, os juros moratórios devem incidir no percentual de 6% (seis por cento) ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ter ocorrido, na forma do art. 100 da Constituição Federal.

Na mesma direção, destaca-se o Tema nº 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.

A propósito, precedente da Corte da Cidadania:

ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO. **DESAPROPRIAÇÃO. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. FATO GERADOR DOS JUROS MORATÓRIOS. INADIMPLEMENTO ESTATAL APÓS O TRANSCURSO DO PERÍODO DE QUE TRATA O ART. 105, § 5º, DA CF. TERMO INICIAL. PRIMEIRO DE JANEIRO DO EXERCÍCIO SEGUINTE ÀQUELE EM QUE O PAGAMENTO DEVERIA SER FEITO. TEMA REPETITIVO N. 210/STJ.**

1. Sobre o termo inicial dos juros moratórios, o Superior Tribunal de Justiça editou o Tema Repetitivo n. 210: "Conforme prescreve o art. 15-B do Decreto-lei 3.365/41, introduzido pela Medida Provisória 1.997-34, de 13.01.2000, 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, nos termos do art. 100 da Constituição'. É o que está assentado na jurisprudência da 1ª Seção do STJ, em orientação compatível com a firmada pelo STF, inclusive por súmula vinculante (Enunciado 17)" (REsp n. 1.118.103/SP, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Seção, julgado em 24/2/2010, DJe de 8/3/2010).

2. Portanto, **em execução de sentença proferida em demanda expropriatória, os juros moratórios somente serão concebidos se o precatório expedido não for pago no prazo constitucional, observando-se os termos do art. 15-B do Decreto-Lei n. 3.365/1941.**

3. O Tema n. 1.037 da repercussão geral do STF estabelece que: "O enunciado da Súmula Vinculante 17 não foi afetado pela superveniência da Emenda Constitucional 62/2009, de modo que não incidem juros de mora no período de que trata o § 5º do art. 100 da Constituição. Havendo o inadimplemento pelo ente público devedor, a fluência dos juros inicia-se após o período de graça" (STF, RE n. 1.169.289, Rel. Ministro Marco Aurélio, Relator p/ acórdão Ministro Alexandre de Moraes, Tribunal Pleno, DJE de 1º/7/2020).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.072.895/SC, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 6/4/2026.)

Nessa toada, a sentença merece reforma, em sede de remessa necessária, no ponto relativo à correção monetária e aos juros moratórios, a fim de que se determine que eles sejam de 6% (seis por cento) ao ano, e incidam somente a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento da indenização deveria ser feito.

Dispositivo

Por tais razões e fundamentos, **REFORMA-SE PARCIALMENTE A SENTENÇA, EM SEDE DE REMESSA NECESSÁRIA**, para determinar: (i) que em relação à correção monetária, desde a data do laudo até 09/09/2025, deverá incidir exclusivamente a taxa SELIC (decotada a parte atinente à mora), nos termos da redação originária do art. 3º da EC nº 113/2021 e, a partir de 10/09/2025, aplica-se o regime instituído pela EC nº 136/2025, bem como que (ii) os juros moratórios sejam de 6% (seis



por cento) ao ano, incidindo a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ter ocorrido, na forma do art. 100 da Constituição Federal.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **SÉRGIO SEABRA VARELLA**
Relator