

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

INDENIZAÇÃO

Recurso 08148724420174058300
Tribunal TRF5
Relator Desembargador Federal Arnaldo Pereira De Andrade Segundo
Julgado em 17/06/2024

PROCESSO CIVIL. ADMINISTRATIVO. AÇÃO POSSESSÓRIA. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. ENGENHO PAUL.

RESUMO

Ação possessória sobre desapropriação indireta de imóvel em Palmares/PE para construção de habitação. O tribunal acolheu a prova pericial que confirmou invasão de área além do decreto expropriatório, reconhecendo a justa indenização pelo método comparativo de mercado, com correção monetária e juros. Apelação provida para condenar o Município, CEF e CEHAB ao pagamento de indenização e honorários à parte autora.

EMENTA

PROCESSO CIVIL. ADMINISTRATIVO. AÇÃO POSSESSÓRIA. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. ENGENHO PAUL. MUNICÍPIO DE PALMARES/PE. DECRETO Nº 011/98. LEI MUNICIPAL 1.919/2012. CONJUNTO HABITACIONAL. FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. CAIXA. ESBULHO. COMPROVAÇÃO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. ACOLHIMENTO DO LAUDO DO PERITO JUDICIAL. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. JUSTA INDENIZAÇÃO. PRECEDENTES. ART. 26 DO DECRETO-LEI 3.365/41. CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APELAÇÃO PROVIDA.

1.

Trata-se de apelação interposta por MONICA MARIA GOMES DE PAIVA E OUTRA contra sentença proferida pelo Juízo da 26ª Vara Federal/PE (que extinguiu o processo com resolução do mérito (art. 487, I, do CPC), julgando improcedentes os pedidos formulados pelas autoras e condenou-as ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais ao Município de Palmares/PE, CEF e CEHAB, arbitrados em 20% sobre o valor atualizado da causa, ressaltando que, dado o baixo valor estipulado pela autora, o pagamento deverá ser realizado para cada um dos réus enumerados, não havendo divisão em quotas iguais), alegando: 1) a prova técnica/pericial produzida nos autos através de 04 (quatro) laudos periciais, foi certa e reiterada, sempre confirmando detalhadamente que houve a invasão de área além da contida no decreto, seja por parte da Prefeitura Municipal de Palmares/PE, seja por parte da CEF ou seja por parte de terceiros particulares; 2) o fato da inexistência de marcos físicos ou ausência de delimitação por coordenadas geográficas, se é que naquela época já se utilizava de tal meio, não é barreira para se aferir a correta localização da área abrangida pelo decreto expropriatório; 3) não cabe ao magistrado desmerecer a prova técnica com base numa hipótese/suposição, pois o perito não teve dúvidas quanto as suas conclusões, foi enfático e repetitivo em delimitar a área do decreto expropriatório e a dizer que houve invasão de área; 4) a duplicação da BR 101 é um ponto crucial o qual demonstra por si só, com a mais absoluta certeza, de que houve invasão de área além do que deveria ocorrer, sendo um ponto favorável a esta parte autora e não como meio de dúvida, como fez o juízo a quo; 5) não há que se falar em qualquer tipo de impossibilidade de conclusão precisa por parte do MPF quanto à ocorrência da invasão das terras pertencentes aos autores; 6)

violação ao art. 479 do CPC; 7) nos casos em que a prova do fato depender exclusivamente de conhecimento técnico-científico (caso dos autos), dos quais o julgador não possui pleno domínio e que se faz necessário o auxílio de prova técnica, torna-se ilógico o afastamento das conclusões periciais.

2. A parte autora, após a interposição do recurso de apelação, apresentou petição (id. 4050000.39686026) defendendo a existência de documento novo, referente à perícia realizada nos autos do processo nº 0800315-26.2020.4.05.8307, ainda pendente de julgamento, alegando que naqueles autos se concluiu que houve invasão de área pertencente a condomínio limítrofe com a área objeto da presente demanda, o que demonstraria a não obediência da CEF ao decreto expropriatório, gerando um efeito "cascata", com sucessivos desmembramentos feitos de forma desordenada. O laudo pericial acostado pelas autoras, não se enquadraria no conceito de "documento novo", porque se limita à análise técnica sobre um quadro fático diverso já consolidado, não podendo ser objeto de discussão em outro processo, especialmente por estarem em fases totalmente distintas. Demais disso, o laudo acostado verificou se o muro existente entre os terrenos dos Conjuntos Habitacional Palmares/PE e Condomínio Vale Verde foi construído dentro da propriedade correta ou se invadiu o terreno pertencente à CEF, enquanto que a área discutida nos autos é a do Engenho Paul. Coloca-se em evidência, outrossim, que no laudo acostado posteriormente pelas autoras, a conclusão de que a área restou invadida partiu da premissa de que haveria delimitação precisa da área original desapropriada, medindo 307.329m², do Decreto nº 011, de 06/04/1998, o que não se verificou no caso dos autos. De fato, a juntada extemporânea do laudo pericial não se subsume ao previsto no art. 435 do CPC, nem na excepcionalidade estabelecida em seu parágrafo único.

3. Na origem, trata-se de ação possessória com pedido de tutela antecipada proposta por Hermínia Maria de Paiva Magalhães, Mônica Maria Gomes de Paiva e outros em face do Município de Palmares/PE, com o objetivo de obter provimento jurisdicional de interdito proibitório relativo ao alegado esbulho do imóvel conhecido como "Engenho Paul". Em seguida, ante perda pelas ora recorrentes do uso e gozo da área a partir do registro do mandado de imissão na posse, situação confirmada pela efetiva desapropriação do imóvel através de acordo judicial homologado por sentença proferida em 20/05/2003 (fl. 408 - id. 4058307.4499527), a ação foi convertida em desapropriação indireta.

4. O Município de Palmares/PE desapropriou uma área de 30,73 ha de extensão do Engenho Paul, por meio do Decreto Municipal nº 11, de 6 de abril de 1998, com fundamento em utilidade pública. A desapropriação foi concluída com acordo judicial celebrado na Ação de Desapropriação nº 37-1823-12.118/99, cuja tramitação se deu na 1ª Vara Cível da Comarca de Palmares/PE (id. 4058307.4499495 e 4058307.4499496), em cujo acordo foram inseridas obrigações para o Município de Palmares/PE e para as autoras. Depois de mais de 7 (sete) anos após o acordo, alegaram as recorrentes que o Município de Palmares/PE, novamente e arbitrariamente, estava turbando e esbulhando a posse mansa e pacífica delas, já que "está a Administração Municipal adentrando no Engenho Paul com máquinas pesadas visando a realização de LOTEAMENTO em local muito diverso da desapropriação". Após todos os anos decorridos entre a data do ajuizamento da ação e a manifestação que apresentava, a turbação se consolidou em esbulho consumado, mediante a construção de diversos imóveis, o que retirou totalmente as autoras da posse de suas terras. Em seguida, ante a perda pelas recorrentes do uso e gozo da área, a ação foi convertida em desapropriação indireta.

5. Por meio da Lei Municipal nº 1.919/2012, o Município de Palmares/PE doou ao FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, representado pela CAIXA, área de propriedade do Município, encravada no antigo Engenho Paul, zona urbana do referido Município, imóvel destinado à provisão de 300 unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV (v. fls. 1142/1145 do pdf crescente), para atender aos desabrigados das enchentes de 2010.

6. A controvérsia instaurada na presente causa concerne em perquirir se houve ou não invasão além dos limites da área do Decreto Expropriatório n.º 011/98 por parte do Município de Palmares/PE e pela Caixa (em razão do empreendimento habitacional financiado pelo Fundo de Arrendamento Residencial e gerido pela Caixa), considerando, sobretudo, o fato de que não houve a delimitação precisa da área original desapropriada, porque o referido Decreto não estabeleceu coordenada geográfica quanto ao primeiro ponto do qual partiu a linha poligonal que delimitou a área desapropriada, nem foram estabelecidos marcos físicos para identificação dos pontos no momento da desapropriação (o que foi reconhecido pelo perito do Juízo no laudo complementar de id. 4058307.21842606). Na matrícula do Engenho Paul também não consta coordenadas geográficas.

7. Em razão da ausência da coordenada geográfica de referência e dos marcos de concreto ou metálicos em campo, o Perito do Juízo (vide id. 4058307.21842606) estabeleceu contato com o Sr. Marcos José Araújo Costa, servidor do Município de Palmares/PE e topógrafo responsável pelo levantamento topográfico e memorial descritivo da área do Decreto 011/98 para esclarecer as dúvidas acerca do memorial descritivo original. A propósito, de acordo com certidões apresentadas pelo Cartório de Imóveis dos Palmares/PE atendendo a determinação do Juiz a quo, restou demonstrado que o Sr. Marcos J. A. Costa, como topógrafo do município além de responsável técnico pelo levantamento da área geral do Dec. 011/98 foi também responsável técnico de vários desmembramentos ao longo dos anos (vide fls. 17/19 do id. 4058307.21842606).

8. De acordo com o laudo pericial, que tinha por objetivo determinar o valor real de mercado e justo para o imóvel, o perito nomeado pelo Juiz verificou (negritos acrescidos): (...) após o estudo técnico realizado com base em informações/esclarecimentos prestados pelo responsável técnico pela medição e elaboração do memorial descritivo do Decreto 011 de 09/04/1998, Sr. Marcos José Araújo Costa, com base em elaboração de mapas detalhados de todas as quadras do Bairro Quilombo I, chega-se a conclusão que além da área do Decreto Municipal 011/98 com área de 307.057,62m², foi ocupada uma área remanescente de 21.458,34 m², sendo 9.925,91 m² ocupados pela Prefeitura dos Palmares e 11.522,43 m² ocupados pela CEF/FAR, conforme discriminação detalhada nas respostas aos quesitos formulados pelo MPF. Na área identificada como avanço da CEF/FAR além da área do Dec. 011/98 foram atingidos 64 lotes nas quadras 62, 65, 66, 67, 71, 10 e 70, onde foram construídas unidades habitacionais através do PMCMV, além das calçadas, ruas projetadas e Caixa d'água. Na área identificada como avanço da Prefeitura dos Palmares além da área do Dec. 011/98, foram atingidos 12 lotes nas quadras 17, 18 e 19, além da Padispel, identificou-se um armazém de construção, uma casa de recepção, a Associação do Agentes Municipais de Saúde". (v. fls. 1192/1197 do pdf crescente)

9. Ainda de acordo com o Perito (v. fls. 1490/1492 do pdf crescente): (...) Foi requerido pelo MM Juiz e apresentado pelo Cartório de Imóveis dos Palmares, Certidão atualizada da área geral do Engenho Paul e da área de 30,73 hectares do Decreto nº 011/98. Compulsando-se as certidões, verificou-se que a certidão geral do imóvel em nada contribuiu, entretanto, a certidão do Decreto nº 011/98, apesar de não ter coordenadas geográficas, demonstrou que o Sr. Marcos J. A. Costa, como topógrafo do Município além de responsável técnico pelo levantamento da área geral do Dec. 011/98 foi também responsável técnico de vários desmembramentos ao longo dos anos, inclusive da Gleba de 27,48 já onde está inserida a área de 97.0833,33m² doada ao FAR/CEF pela Lei Municipal 1.919/2012 para construção de 300 unidades habitacionais da operação reconstrução para atender aos desabrigados das enchentes. Desta feita, reitero o quantitativo de áreas invadidas além da área do Decreto nº 011/98 apresentada no Laudo Pericial Complementar 2, id. 4058307.17761305 e 4058307.17761311, segue a relação da quantidade de lotes por quadra que estão fora da área do Decreto nº 011/98, com a respectiva área de cada quadra em metros

quadrados. Discriminando as áreas remanescentes ocupadas pela Prefeitura dos Palmares e da CEF/FAR, através do Programa Minha Casa Minha Vida. No que se refere a apuração do valor da área para fins de indenização, encontrado na avaliação anexa a este Laudo Complementar 3, realizado com base na Engenharia de Avaliações com fulcro na NBR 14.653/2 da ABNT, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atribui-se como justo valor de mercado à área encontrada de 21.458,34 m², a importância de R\$ 1.992.000,00 (um milhão, novecentos e noventa e dois mil reais)".

10. No Laudo Complementar 2, respondendo o quesito 2 formulado pela CAIXA acerca da BR 101, o Perito do Juízo esclareceu (vide fls. 1195/1196 do pdf crescente): (...) Ocorre que em consulta ao Sr. Marcos José Araújo Costa, responsável pelo memorial descritivo do Dec. 011/98, à época do Decreto em 1998 a BR 101 ainda NÃO tinha sido duplicada, logo os pontos "1" e "8" elencados no parecer, não podem ser considerados na margem atual da BR 101, após a duplicação, como foi o entendimento do Parecer PA GIHAB/CA 237/2020, conseqüentemente as plantas acostadas no referido parecer, bem como toda a arguição e linha de raciocínio considerada pelo nobre Engenheiro Dermeval Nestor Filho, está equivocada. Este Laudo Complementar 2, após a visita a campo com o topógrafo Sr. Marcos José Araújo Costa, responsável pelo levantamento e memorial descritivo do Dec. 011/98, foi realizado novo levantamento topográfico com equipamento de precisão, seguindo fielmente os pontos descritos no memorial e demonstrados pelo Sr. Marcos José Araújo Costa, a fim de sanar a dúvida ora existente. Cabe a CEF/FAR fazer o cotejamento do novo estudo realizado, o qual seguiu fielmente o memorial Descritivo do Decreto 011/98 e informações prestadas e campo pelo topógrafo Sr. Marcos José Araújo Costa, responsável pelo levantamento e memorial descritivo do Dec. 011/98.

11. Impende acrescentar que em resposta a quesitos efetuados pelo Juiz, o Perito asseverou que o projeto do Conjunto Habitacional do PMCMV não foi erguido nos limites da área doada pelo Município de Palmares/PE através da Lei nº 1.919/2012, o que afirma com base "no levantamento de campo, estudo realizado pela perícia, com resultado apresentado no Laudo Complementar 2, id. 4058307.17761311" (vide fl. 1481 do pdf crescente).

12. Na elaboração do laudo pericial, observa-se que o método utilizado para a obtenção do valor do imóvel foi o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que traduz as oscilações do mercado, baseado em dados obtidos de pesquisa efetuada no mercado imobiliário. Assim, com base na pesquisa de mercado (tomando por base sete elementos comparativos) e estudando os parâmetros que se apresentaram significativos, o Perito concluiu como devido o montante de R\$ 1.992.000,00 para a área total invadida de 21.458,34 m² (além da área desapropriada pelo Decreto 011/98, sendo 9.935,91 m² invadidos pela Prefeitura de Palmares/PE e 11.522,43 m² invadidos pela CAIXA/FAR), considerado o valor unitário do metro quadrado (R\$92,83) apurado pelo Perito no Laudo de Avaliação de id. 4058307.21842610.

13.

Conforme já se pronunciou este Tribunal, o método comparativo direto de dados de mercado é o mais adequado, uma vez que traz informações de alienações de imóveis da região, possibilitando a descoberta do valor venal do bem, sendo exatamente o critério escolhido pela legislação regente da matéria (08001766820154058204, APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA, DESEMBARGADOR FEDERAL FRANCISCO ROBERTO MACHADO, 7ª TURMA, JULGAMENTO: 24/10/2023; 00104571120134058100, APELAÇÃO CÍVEL, DESEMBARGADOR FEDERAL FRANCISCO ROBERTO MACHADO, 1ª TURMA, JULGAMENTO: 02/03/2023; 08015674320154058500, APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA, DESEMBARGADOR FEDERAL PAULO ROBERTO DE OLIVEIRA LIMA, 2ª TURMA, JULGAMENTO: 29/08/2023). Assim, para ser justa, a indenização deve espelhar o valor de mercado do imóvel no momento

em que se declara a perda do direito real sobre o bem, isto é, a sentença, de forma atualizada.

14. Destarte, tendo sido o laudo oficial construído com alicerce nas informações prestadas pelo Sr. Marcos J. A. Costa, topógrafo, servidor do município (que goza de fé pública) e responsável técnico pelo levantamento da área geral do Dec. 011/98 e de todos os demais desmembramentos na área ao longo dos anos, além de se basear no método comparativo de dados de mercado do valor do imóvel, com a devida homogeneização de dados e com base nas normas da ABNT e considerando, ainda, a imparcialidade e a equidistância em relação a cada uma das partes, não verifico motivo concreto para afastar as conclusões da avaliação do Vistor Oficial.

15. É preciso ter presente que "o perito judicial, é auxiliar do Juízo, detentor de fé pública, além do que estão equidistantes das partes, não havendo dúvida quanto a imparcialidade. E que prevalece a presunção juris tantum de veracidade das afirmações do perito judicial, que somente pode ser infirmada diante de prova idônea em contrário", o que não ocorreu no caso dos autos. (AREsp n. 2.486.152, Ministro Sérgio Kukina, DJe de 17/05/2024).

16. A par dessas considerações, restou comprovado que o Município de Palmares/PE e Caixa avançaram em área além da desapropriada pelo Decreto 011/98 e cedida pela Lei Municipal nº 1.919/2012 resultando em esbulho possessório. Destarte, a situação fática ora retratada comprova a desapropriação indireta, caso em que o Poder Público se apropriou do bem de um particular sem observar as formalidades previstas em lei para a desapropriação, dentre as quais a declaração indicativa de seu interesse e a indenização prévia.

17. Assim, em razão do ilícito civil, os réus Município de Palmares/PE e CAIXA/FAR devem ser condenados ao pagamento de justa indenização no valor de R\$ 1.992.000,00 (um milhão, novecentos e noventa e dois mil reais), valor encontrado pelo perito judicial no laudo de id. 4058307.21842606 para o total da área invadida de 21.458,34 m², sendo R\$ 922.350,53 devidos pelo Município de Palmares/PE (referente aos 9.935,91 m² invadidos pela edilidade) e R\$ 1.069.627,18 devidos pela CAIXA/FAR (relativo aos 11.522,43 m² invadidos pela empresa pública).

18. Os valores serão corrigidos a partir da data da perícia, conforme os índices e critérios estabelecidos no Manual de Orientação de Procedimentos para os Cálculos da Justiça Federal (Res. 267/2013).

19. Quanto aos juros compensatórios (que tem por fim compensar o que o desapropriado deixou de ganhar com a perda antecipada do imóvel, ressarcir o impedimento do uso e gozo econômico do bem ou, ainda, o que deixou de lucrar), devem incidir a partir da imissão na posse do imóvel expropriado. No respeitante ao percentual devido a tal título, o STF, em 17/05/2018, concluiu o julgamento da ADIN 2.332/DF, alterando a decisão liminar proferida em 2001, para entender que é constitucional do percentual de 6% (seis por cento), previsto no art. 15-A do DL 3.365/41. Assim, os juros compensatórios são devidos no percentual de 6% (seis por cento) ao ano para remuneração dos proprietários pela imissão provisória do ente público na posse de seu bem.

20. Em relação aos juros moratórios (que são devidos em razão da mora do devedor, ou seja, do atraso do pagamento da indenização devida ao expropriado), são devidos 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, com a redação determinada pela Medida Provisória nº 2.183-56/2001.

21. Nas ações de desapropriação os honorários advocatícios devem ser fixados respeitando os limites percentuais de 0,5% a 5%, nos termos do art. 27, § 1º, do Decreto-Lei 3.365/1941. Condena-se o Município

de Palmares/PE e a Caixa no pagamento de honorários advocatícios fixados em 1% sobre o valor que cada réu deverá arcar a título de indenização.

22. Apelação provida.