

# DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

## PRESCRIÇÃO

**Recurso** 08006091620174058103  
**Tribunal** TRF5  
**Relator** Desembargador Federal Rafael Chalegre Do Rego Barros (Convocado)  
**Julgado em** 30/07/2025

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. NÃO RECONHECIMENTO.

### RESUMO

Desapropriação indireta: ação indenizatória contra INCRA por não observância de procedimento desapropriatório (falta de citação do proprietário em 1986). Tribunal manteve sentença que condenou INCRA a indenizar previamente o proprietário em R\$ 1.783.000,00, rejeitando argumentos de inadequação da via, prescrição e impugnação da perícia. A supremacia do interesse público não afasta obrigação de indenização prévia quando desrespeitados requisitos formais da desapropriação.

### EMENTA

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. NÃO RECONHECIMENTO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DA PARTE AUTORA. INOCORRÊNCIA. SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO. REVERSÃO. CONVERSÃO DE AÇÃO REIVINDICATÓRIA EM AÇÃO INDENIZATÓRIA. APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA IMPROVIDAS.

1. Apelação interposta pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e de remessa oficial, em adversidade à sentença que julgou parcialmente procedente a pretensão autoral para converter a obrigação de fazer pleiteada em perdas e danos e condenou o INCRA a indenizar previamente a parte autora pela propriedade de imóvel no valor total de R\$ 1.783.000,00, sendo R\$ 1.700.000,00 para pagamento da terra nua e R\$ 83.000,00 para pagamento das benfeitorias.
2. O INCRA suscita, preliminarmente, a inadequação da via eleita, apontando violação ao disposto no artigo 31 do Decreto-Lei n.º 3.365/11941, ocasião em que requer a extinção do processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de processo Civil.
3. Aduz a prescrição da pretensão da parte autora, ao argumento de violação dos artigos 1º do Decreto n.º 20.910 e 31 do Decreto-Lei n.º 3.365/11941, porquanto o projeto de assentamento data do ano 1986, sendo que a presente ação somente foi ajuizada no dia 27/04/2017, ou seja, após o decurso de mais de 31 (trinta e um) anos da efetiva ocupação do imóvel pelo INCRA, estando a demanda em desacordo com o que decidido pelo STJ ao julgar o Tema 1.019 no sistema de recursos repetitivos.
4. Requer a nulidade da sentença, ao fundamento de que o laudo pericial é imprestável, pois o perito da justiça responsável por sua confecção não possui formação acadêmica em agronomia. De acordo com a Autarquia, referido laudo não se enquadra nas normas técnicas de Avaliação de Imóveis Rurais-NBR: 14653-3, apresentando muitas incongruências que o tornaram imprestável para embasar a r. sentença recorrida.
5. Impugna o valor das avaliações, "posto que apurados sem observar os parâmetros legais para o tipo de

perícia realizada, restando explícito que os valores apurados pelo perito judicial não correspondem aos preços de mercado da respectiva área avaliada".

6. Por fim, registra que "na remota hipótese de improvimento do presente recurso de apelação, requer o INCRA a redução dos honorários advocatícios em favor do causídico dos promoventes para o percentual mínimo de 0,5% (meio por cento), consoante parâmetros do artigo 27, § 1º, do Dec. Lei n. 3.365/41 (STF. Plenário. ADI 2332/DF, Rel. Min. Roberto Barroso, julgado em 17/5/2018), sobre a valor do imóvel decorrente da conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, corrigidas monetariamente (Súmula n. 617 do STF)".

7. No que concerne à alegação de inadequação da via eleita, sob o argumento de que a via adequada para as partes autoras postularem eventual direito sobre o bem expropriado seria nos autos de pretérita ação de desapropriação, autuada em 11/03/1986, bem como quanto ao tema da prescrição, colhe-se a seguinte fundamentação da sentença recorrida: "No tocante à prescrição ou decadência aventadas pelo INCRA, o caso não revela fundamento jurídico para a sua acolhida. Isso porque, embora a ação de desapropriação remonte ao ano de 1986, a petição inicial noticia que apenas recentemente a parte autora e os demais herdeiros de Manoel Januário de Carvalho tomaram conhecimento de que as terras de seu pai foram desapropriadas, quando então solicitaram esclarecimentos do INCRA, o qual confirmou a veracidade da informação, por meio de ofício datado de 17/06/2016. Ademais, observa-se que a pretensão autoral funda-se no suposto direito de propriedade que teria sido desrespeitado pelo INCRA em sede de ação de desapropriação, ante a ausência de citação do proprietário da gleba ora reclamada, na condição de litisconsorte passivo necessário".

8. Não se desconhece do entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que "o prazo prescricional aplicável à desapropriação indireta, na hipótese em que o Poder Público tenha realizado obras no local ou atribuído natureza de utilidade pública ou de interesse social ao imóvel, é de 10 anos, conforme parágrafo único do art. 1.238 do CC" (STJ, REsp 1757352/SC, Primeira Seção, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, DJe 07/05/2020).

9. Contudo, reputo correta a interpretação dada pelo douto Magistrado de 1º Grau, pois este Tribunal Regional Federal da 5ª Região reiteradamente decide que a ausência de citação acarreta a nulidade absoluta dos atos posteriormente praticados, impedindo o trânsito em julgado da ação. Como não houve a comprovação de citação do proprietário do imóvel e, portanto, o processo desapropriatório em 1986 ocorreu sem o devido processo legal, o termo inicial do prazo de prescrição da presente ação teve início quando os autores tomaram conhecimento de que as terras de seu pai foram desapropriadas. Afasto, portanto, as alegações de inadequação da via eleita e de que teria expirado o prazo prescricional para a presente ação.

10. No mérito, ao pugnar o INCRA pela nulidade da sentença ante a imprestabilidade do laudo, porquanto o perito da justiça responsável por sua confecção não possui formação acadêmica em agronomia, adoto a posição sedimentada no STJ no sentido de que "a nomeação de perito para avaliação de bem imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de arquitetura, engenharia ou agronomia", porquanto essa exigência se faz em relação à própria Administração e não em relação ao auxiliar do Juiz, que deve ser um perito de sua confiança.

11. Quanto à incorreção do valor das avaliações da gleba e às suas irregularidades, igualmente não assiste razão à parte recorrente, pois o valor indenizatório foi fixado de acordo com o apurado pelo laudo pericial, tendo o Juiz de primeiro grau considerado que "havendo o perito, mediante vistoria in loco, levado em consideração as peculiaridades da localização geográfica do imóvel expropriado, não há razão para que

sejam afastadas suas conclusões técnicas quanto à apuração do preço fixado, pelo que tais considerações do expert merecem prevalecer".

12. O laudo do perito é peça de importância significativa no processo de desapropriação. Ele não deve ser desprezado, ainda que o princípio da autonomia resguarde ao juiz liberdade na formação de sua convicção. O melhor critério para avaliar é o trabalho realizado pelo perito do juízo, pois em posição equidistante das partes e desinteressado no resultado do processo. Sua avaliação, ademais, goza de presunção juris tantum de veracidade. Assim, o laudo somente poderá ser desacreditado mediante prova idônea e inequívoca da existência de erro ou de sua exacerbação exagerada em sua elaboração. Em síntese, o valor fixado a título indenizatório deve ser baseado em apuração estritamente técnica, realizada por profissional plenamente capacitado para a tarefa, atingindo-se o efetivo valor de mercado da área a ser desapropriada.

13. Em sua manifestação, o perito designado demonstrou os métodos utilizados na elaboração do laudo, a análise mercadológica executada, bem como as peculiaridades do imóvel em questão, circunstâncias que foram consideradas na fixação da justa indenização e que demonstram a regularidade dos métodos e procedimentos adequados ao caso concreto.

14. No que concerne à redução dos honorários advocatícios que foram arbitrados em desfavor do INCRA, o STJ firmou o entendimento de que "o valor dos honorários advocatícios em sede de desapropriação deve respeitar os limites impostos pelo artigo 27, § 1º, do Decreto-lei 3.365/41 - qual seja: entre 0,5% e 5% da diferença entre o valor proposto inicialmente pelo imóvel e a indenização imposta judicialmente". Da análise dos autos, verifica-se que os honorários advocatícios fixados na sentença em 4% (cinco por cento) sobre a valor total do imóvel decorrente da conversão da obrigação de fazer em perdas e danos estão em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não cabendo qualquer alteração quanto a esse ponto.

15. Apelação e remessa necessária improvidos.