



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2017.0000137746**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0000190-76.2008.8.26.0294, da Comarca de Jacupiranga, em que é apelante/apelado FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados/apelantes HAROLDO LAURO LIPPE (ESPÓLIO), EUNICE SILVA LIPPE (INVENTARIANTE), CRISTINA SILVA LIPPE ZUFFO (HERDEIRO), HAROLDO LAURO LIPPE FILHO (HERDEIRO), WALTER JOSE SILVA LIPPE (HERDEIRO), PEDRO SILVA LIPPE (HERDEIRO) e CAROLINA SILVA LIPPE (HERDEIRO).

**ACORDAM**, em 10ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte à apelação da Fazenda Estadual e julgaram prejudicado o recurso adesivo. V. U. (Sustentaram oralmente os Drs. Márcia Maria de Castro Marques e Tito de Oliveira Hesketh)", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ (Presidente sem voto), TORRES DE CARVALHO E TERESA RAMOS MARQUES.

São Paulo, 6 de março de 2017.

**MARCELO SEMER**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**

**Apelação nº 0000190-76.2008.8.26.0294**

**Apelante/Apelado: Fazenda do Estado de São Paulo**

**Apdos/Aptes: Haroldo Lauro Lippe, Eunice Silva Lippe, Cristina Silva Lippe Zuffo, Haroldo Lauro Lippe Filho, Walter Jose Silva Lippe, Pedro Silva Lippe e Carolina Silva Lippe**

**Comarca: Jacupiranga**

**Voto nº 6248**

**APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. QUERELA NULLITATIS INSANABILIS. PRETENSÃO À DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU, JÁ TRANSITADA EM JULGADO.** Afastada a extinção da ação por impossibilidade jurídica do pedido. Inexistência de prejudicialidade que tenha afetado a decisão judicial. Análise do mérito, nos termos do art. 1.013, § 3º, I, do novo CPC. Violação ao princípio da moralidade administrativa (aqui lastreado na noção de justa indenização), com a solidez da decisão fundada em dados errôneos ou tendenciosos. Possibilidade de revolver a coisa julgada, quando seus fundamentos são comprovadamente indignos à realidade. Precedentes. Particularidades do imóvel objeto desta ação que não permitem automática comparação com terrenos vizinhos, de geografias distintas. Indenização fixada com base em parâmetros que não se vinculavam à realidade. Observações produzidas pelo IPT e INPE não combatidas na perícia atual – ainda que tivessem uma plêiade de dados de muito maior complexidade do que o questionável laudo no qual baseou seus parâmetros. Equívocos cometidos na perícia original que valorizaram indevidamente o imóvel, que não foram elucidados pelo laudo desta *querela*, quanto a: a-) características geográficas da terra nua; b-) dimensão e variedade da cobertura vegetal; c-) valorização da madeira. O laudo omitiu características que pudessem comprometer a implantação do loteamento pelos então proprietários, desprezando as vegetações de mangue e restinga, e valorizando o percentual aproveitável de madeira, inclusive quanto de sua qualidade. A perícia realizada neste feito não respondeu aos questionamentos produzidos, trilhando caminho com os mesmos parâmetros da perícia original. Possibilidade de flexibilização da coisa julgada (tratando-se da coisa julgada com base irreal). Levantamento acobertados por decisão judicial transitada em julgado, com presunção de boa-fé. Acolhimento em parte do pedido da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Fazenda para determinar a devolução ao Estado dos valores pendentes de levantamento, de maneira a equilibrar a segurança jurídica, a justa indenização, a moralidade pública e as responsabilidades das partes na consolidação do julgado. Sentença reformada para julgar procedente em parte a ação, dando a desapropriação por quitada, permitindo ao Estado o levantamento dos valores pendentes, fixada a sucumbência recíproca das partes. Recurso de apelação da autora provido em parte e prejudicado o recurso adesivo.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 1.861/1.863, publicada no Diário de Justiça Eletrônico em 28/05/15 que, em ação de rito ordinário visando a declaração de nulidade de sentença transitada em julgado, extinguiu o processo, sem apreciação do mérito, nos termos do artigo 267, VI, do CPC de 1973, reconhecendo a impossibilidade jurídica do pedido. Sucumbente, a autora foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00.

Os embargos de declaração opostos pelos réus foram acolhidos, apenas para sanar erro material na sentença (fls. 1.868/1.869 e 1.870).

Ambas as partes apelaram.

Em razões recursais, a Fazenda Estadual pleiteou, preliminarmente, a nulidade da r. sentença por infringência ao artigo 471 do CPC de 1973, uma vez que a preliminar de impossibilidade jurídica já havia sido afastada no despacho saneador. No mérito alegou,

em resumo, que (i) a hipótese da coisa julgada inconstitucional é prevista no parágrafo único do artigo 741 do CPC de 1973; (ii) o princípio da coisa julgada não é mais relevante que o da moralidade; (iii) embora transitada em julgado e tenha decorrido o biênio para o ajuizamento de ação rescisória, a decisão continua inconstitucional e, por isso, é inválida; (iv) a intangibilidade da coisa julgada é matéria infraconstitucional; (v) a segurança jurídica deve se harmonizar com os princípios da legalidade, moralidade e justiça; (vi) a sentença transitada em julgado viciada de inconstitucionalidade não se recobre de imutabilidade; (vii) a sentença é teratológica, porque o valor da indenização fixada é dezenas de vezes superior ao preço de mercado das terras, que têm localização incerta e não se sabe quem era o dono; (viii) o erário público sofre lesão em decorrência de indenizações milionárias; (ix) indicou processos judiciais relacionados com hipóteses análogas à dos autos; (x) o Ministério Público Estadual atuante na Comarca de Jacupiranga instaurou inquérito civil para apurar eventuais irregularidades nos laudos dos peritos judiciais nas ações expropriatórias da região, encomendando ao IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas e ao INPE – Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais, a elaboração de estudo sobre as áreas envolvidas; (xi) os laudos do IPT e INPE apontam irregularidades e distorções nos laudos dos peritos judiciais, com relação à transcrição e aos adquirentes do imóvel; (xii) não há notícias de que a propriedade em questão tenha se originado a partir da Carta de Sesmaria, ou de registro paroquial de Cananéia, em violação ao artigo 13 da Lei de Terras – nº 601/1850; (xiii) o imóvel integra o conjunto de terras devolutas da União na Ilha

do Cardoso; (xiv) as descrições do imóvel não se dão por medidas, mas por referências a acidentes geográficos; (xv) descontinuidade, desconexão das transcrições e deficiência de dados para apurar os adquirentes na cadeia sucessória; (xvi) o perito judicial na ação de desapropriação não informou que a maior parte da área é composta de mangue, fato comprovado por meio de fotos tiradas pelos técnicos do IPT e INPE; (xvii) segundo dados do IEA – Instituto de Economia Agrícola, o valor do hectare agricultável no litoral paulista em setembro de 2006 era de R\$ 11.044,00, montante inferior ao apurado pelo perito; (xviii) o STF declarou a propriedade da União sobre a Ilha do Cardoso, em decisão proferida na Ação Cível Originária nº 317; (xix) a sentença foi proferida em contradição aos comandos constitucionais expressos pelos princípios da justiça da indenização nas desapropriações, moralidade administrativa, razoabilidade e proporcionalidade (fls. 1.873/1.895).

Os réus apresentaram apelação adesiva pleiteando a reforma parcial do julgado, aduzindo em síntese, que (i) trata-se de ação temerária e a Fazenda do Estado deve ser condenada por litigância de má-fé, nos termos do artigo 18 do CPC de 1973; (ii) o laudo do IPT foi realizado mais de vinte e cinco anos após a apresentação do laudo pericial na ação expropriatória; (iii) existem outras cinco ações ajuizadas pela Fazenda Estadual, todas relacionadas com terras dos réus na Ilha do Cardoso; (iv) o assistente técnico da autora não apontou o valor indenizatório que entendeu correto; (v) inexistência de provas dos fatos alegados na inicial; (vi) pleitearam a majoração da verba honorária



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

de sucumbência (fls. 1.928/1.934).

Os recursos tempestivos, isento de preparo o da autora e preparado o dos réus, foram recebidos em ambos os efeitos e respondidos (fls. 1.900/1.927 e 1.940/1.962).

A douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se nos autos opinando pela procedência do recurso da Fazenda Estadual e improcedência do recurso adesivo dos réus (fls. 1.971/1.976).

É o relatório.

De início, afasto a extinção da ação por impossibilidade jurídica do pedido.

Isso porque a petição inicial cumpre todos os requisitos previstos no artigo 282 do CPC de 1973. Além do mais, o pleito da autora refere-se à aplicação da tese da relativização da coisa julgada (*querela nullitatis insanabilis*) para anular a sentença, que estaria maculada pela inconstitucionalidade ao fixar valor indenizatório exorbitante, violando a moralidade administrativa, os princípios da justiça das indenizações, da razoabilidade e proporcionalidade.

Observo, ademais, que não houve desrespeito à prejudicialidade que tenha afetado a decisão judicial.

Na Ação Civil Originária nº 317, o STF definiu que o Estado de São Paulo não tinha legitimidade para promover ação discriminatória nas terras localizadas na Ilha do Cardoso, que integra o patrimônio da União, nos termos do artigo 26, II, da CF, que dispõe o seguinte:

*“Art. 26. Incluem-se entre os bens dos Estados:*

...

*II – as áreas, nas ilhas oceânicas e costeiras, que estiverem no seu domínio, **excluídas aquelas sob domínio da União, Municípios ou terceiros.**” (g. n.)*

Na referida ACO nº 317 ficou decidido que a propriedade do Estado estaria confinada às áreas que, eventualmente, tivessem sido transferidas pela União ou por terceiros e, de qualquer modo, a propriedade teria de ser provada por meio de título considerado legítimo à luz do ordenamento jurídico vigente à época da aquisição.

Pois bem. Esta questão já foi analisada na Decisão Monocrática proferida pelo Ministro Joaquim Barbosa em 01/02/10, quando negou seguimento ao Recurso Extraordinário nº 209129-SP interposto pela Fazenda Estadual, pleiteando a fixação da competência da Justiça Federal para o julgamento da ação de desapropriação indireta (processo 340/82) ajuizada pelos réus Haroldo Lauro Lippe e outros, em razão do decidido na ACO nº 317. O I. Ministro afirmou o seguinte:

*“A conclusão da Corte na ACO 317 não influi no julgamento do presente processo. Os atos causadores do dano aos recorridos não foram expedidos pela União, mas sim pelo Estado de São Paulo. É importante notar que, ao contrário da defesa do Estado, que sugere*

*surpresa com o resultado da ACO 317, o decreto de criação do parque, expedido em 1962, deixa bem claro que a futura expropriação das glebas respeitaria as propriedades da União, restringindo-se às áreas particulares (art. 4º, decreto 40.319/1962). Veja-se ainda que o art. 1º do decreto estadual de 1962 fundamenta-se no Código Florestal aprovado pelo decreto federal 23.793/34, que previa competência supletiva das autoridades estaduais para a criação de parques, sem subordiná-la à aprovação da União (art. 10, parágrafo único, do decreto federal 23.793/34). Disso resulta que o Estado de São Paulo, ao criar o Parque da Ilha do Cardoso, teve por alvo as áreas particulares, tendo explicitamente resguardado as áreas que já se encontravam sob domínio federal". (g. n.)*

Esta decisão monocrática foi ratificada em 09/12/2014, pela 1ª Turma do E. STF, Relator Min. Roberto Barroso, que negou provimento ao Agravo Regimental no Recurso Extraordinário nº 209129-SP. Na sequência, a mesma 1ª Turma do STF rejeitou os Embargos de Declaração no Ag. Reg. no Recurso Extraordinário nº 209.129-SP, julgamento em 07/04/15.

Assim, uma vez presentes as condições da ação, passo ao exame do mérito.

A presente ação visa a declaração de nulidade da sentença proferida nos autos da ação de indenização por desapropriação indireta interposta pelos réus contra a Fazenda Estadual, cumulada com repetição de indébito, processo nº 340/82, que tramitou perante a Vara Cível da Comarca de Jacupiranga (fls. 421/427).



Referida demanda foi julgada procedente em outubro de 1991, tendo a Fazenda Estadual sido condenada a pagar aos autores a importância de CZ\$ 19.762.661,00 (dezenove milhões, setecentos e sessenta e dois mil e seiscentos e sessenta e um cruzados) ou CR\$ 19.762,66 (dezenove mil, setecentos e sessenta e dois cruzeiros e sessenta e seis centavos). Sobre este valor incidiram correção monetária e juros de mora a partir de setembro de 1986 (data do laudo), mais juros compensatórios desde 04/07/1962 (promulgação do Decreto Estadual nº 40.319 que instituiu o Parque Estadual da Ilha do Cardoso).

A sentença foi anulada em provimento a recurso oficial pela 13ª Câmara Civil (rel. Isidoro Carmona, AC 142.955-2, 19/09/1989), para que outra fosse proferida após o julgamento do conflito de interesses entre a União e o Estado de São Paulo (fls. 416/419; 639/642). Nova sentença de procedência estabeleceu o mesmo montante indenizatório. Sobre esta, o acórdão proferido em 24/11/1992 pela 13ª Câmara de Direito Público, Relator Des. Poças Leitão deu provimento ao recurso oficial e de apelação da Fazenda Estadual para julgar improcedente a ação, invertendo os ônus da sucumbência, entendendo ter-se tratado apenas de limitação administrativa, sem apossamento (fls. 447/460).

A 1ª Turma do C. STJ, Relator Min. Humberto Gomes Barros, em 06/06/1994, houve por bem julgar parcialmente procedente o recurso especial interposto pelos réus, para restabelecer a r. sentença de primeiro grau, com a ressalva de que os juros sejam

fixados de acordo com as súmulas nº 69 e 70 do STJ, sendo que os moratórios incidam a partir do trânsito em julgado da sentença (fls. 470/476). O referido acórdão transitou em julgado em 22/09/1994 (fls. 476 v).

Nesta presente ação de nulidade, alega a Fazenda do Estado que a perícia judicial realizada nos autos da ação de desapropriação indireta contém vícios insanáveis, como indeterminação na localização do imóvel, superposição de áreas, deficiência nas transcrições, incoerência na cadeia dominial e abusiva hipervalorização do imóvel.

Alternativamente, pleiteia a declaração de inexistência da r. sentença pela má formação jurídico processual, ante a ausência de condições da ação – legitimidade para a causa da Fazenda Estadual e impossibilidade jurídica do pedido –, e inconstitucionalidade intrínseca do mandamento sentencial.

Foi indeferida a antecipação dos efeitos da tutela, decisão que justificou a interposição do Agravo de Instrumento nº 767.372-5/9-00, ao qual foi dado provimento parcial, determinando a suspensão do levantamento dos precatórios pendentes, até o julgamento final da ação (fls. 828/832, decisão que preveniu a Câmara para esta apelação). Na decisão, consignou o relator Reinaldo Miluzzi o *“risco de grave lesão aos cofres públicos na hipótese de a indenização de alta soma, em razão da desapropriação, continuar a ser paga aos*

*agravados”, uma vez que “não há imunidade para decisão que colida com valores de elevada relevância ética, humana ou política, também amparados constitucionalmente”.*

O juízo de origem afastou a incompetência, determinou a realização de perícia (fls. 876/1448) e, por fim, extinguiu o processo, sem apreciação do mérito, por impossibilidade jurídica do pedido, sob o argumento de que refutar cálculos e critérios previamente estabelecidos judicialmente em processo desapropriatório, seria afronta ao postulado da segurança jurídica e da imutabilidade da decisão materialmente transitada em julgado.

Com o respeito que merece o nobre julgador de primeiro grau, bem como suas considerações bem lançadas nos autos, tenho que a solução quanto ao julgamento desta ação pode ser outra.

A *querela nullitatis insanabilis* diz respeito, sobretudo, a sentenças consideradas inexistentes pela falta de um dos elementos constitutivos da ação, pressupostos de existência do processo, e não de validade. Por esta razão, esta ação não estaria adstrita ao prazo do artigo 495 do CPC de 1973, podendo ser desfeita a qualquer tempo, uma vez que seria considerada como se nunca tivesse existido. A ausência de citação seria um exemplo de nulidade insanável, porque impediria a formação triangular do processo, tornando-o inexistente, declaração que poderá ser buscada pela via judicial a qualquer tempo.

A respeito do tema, Teresa Arruda Alvim Wambier e José Miguel Garcia Medina, em “O Dogma da Coisa Julgada – Hipóteses de Relativização”, Editora Revista dos Tribunais, 2003, pág. 212, afirmam o seguinte:

*“Casos há em que não se forma a coisa julgada, como sustentado acima. **Para estes casos é que fica reservada a via da ação declaratória.**”*

*Esta é a principal função da diferenciação entre sentenças nulas e sentenças inexistentes. Aquelas, para serem desconstituídas, por meio de ação rescisória, ficam sujeitas ao prazo decadencial do art. 495. Estas podem ser, como inexistentes, declaradas a qualquer tempo.”*

No caso em tela, não existem propriamente irregularidades formais no processamento. Nem na citação, na oportunidade à Defesa ou na motivação da sentença original. Tampouco às possibilidades de recurso, empregadas, inclusive, no âmbito do Superior Tribunal de Justiça.

A questão, todavia, transborda a irregularidade formal, pois a autora alega que a sentença proferida na ação de indenização por desapropriação indireta, processo 340/82, está eivada de inconstitucionalidade por ter se baseado em laudo pericial (fls. 351/394) que contém vícios insanáveis, em especial, por ignorar irregularidades nos registros dominiais e por estabelecer premissas inexistentes que levaram a um valor exorbitante da indenização.

Pretende, assim, a declaração de inexistência do

*decisum* por meio da aplicação da tese da relativização da coisa julgada – com a interrupção dos pagamentos submetidos ao precatório (R\$ 18.628.564,96) e a repetição dos valores já dispendidos pela desapropriação indireta (R\$ 27.265.299,25, já levantados pelos proprietários e seus herdeiros).

O pedido se funda, então, na ausência de legitimidade dos que pleitearam a indenização, na impossibilidade de determinar a área do imóvel cujo apossamento administrativo foi buscado, inclusive com superposição de terrenos, e em decisão judicial lastreada por proposital sobrevalorização resultante de informes e omissões atribuídas ao perito original. O que se questiona, portanto, é a própria base material da sentença, ou seja, os pressupostos que foram levados em conta para a decisão estariam adulterados – comprometendo-se, pois, a higidez da própria decisão.

De fato, elementos que suportariam, ao menos em tese, a consideração de que o princípio da moralidade administrativa (aqui lastreado na noção de justa indenização) estaria violentamente afrontado com a solidez da decisão fundada em dados errôneos ou corruptos.

É o que se tem argumentado, hodiernamente, como a relativização da coisa julgada, em especial na qualidade de uma decisão lastreada em elementos de prova obtidos de forma ilícita ou premeditadamente enganosa. A princípio, pois, cotejando de um lado o

significativo impacto no erário, de outro, a ilicitude de sua formação, a decisão consolidada sob terreno pantanoso não deveria mesmo ser considerada impenetrável. A ordem jurídica, em especial o respeito aos comandos constitucionais que formam o Estado Democrático de Direito, não se submete exclusivamente aos ditames da segurança.

Assim, em princípio, e embora em situações absolutamente excepcionais, tem-se admitido revolver a coisa julgada, quando seus fundamentos são comprovadamente indignos à realidade.

São exemplos, as decisões: Recurso Especial nº 622.405-SP, 1ª T. do STJ, Relatora Min. Denise Arruda, j. em 14/08/07 (ao reconhecer, em hipótese similar à dos autos que *determinadas decisões judiciais, por conter vícios insanáveis, nunca transitam em julgado*); Recurso Especial nº 240.712, 1ª T. do STJ, Relator Min. José Delgado, j. em 15/02/00 (que frisa a *conceituação dos efeitos da coisa julgada em face dos princípios da moralidade pública e da segurança jurídica*); RE nº 93.412, 1ª T. do STF, Relator Min. Rafael Meyer, j. em 04/05/82 (que conclui por *não ofender a coisa julgada decisão que na execução determina nova avaliação para atender a garantia constitucional da justa indenização*).

Juridicamente possível, portanto, o pedido da Fazenda Pública, é de se afastar, a causa de extinção sem julgamento do mérito da r. sentença de primeiro grau e, considerando que as partes apresentaram seus argumentos e até mesmo a prova pericial foi

realizada, a causa madura permite a continuidade na apreciação do apelo, nos termos do art. 1.013, § 3º, I, do novo CPC (515, § 3º, do CPC de 1973).

Observe-se, ademais, que, ainda entendendo ao final que o pedido fosse *juridicamente impossível*, o juízo acabou por acolher parte do pedido subsidiário da Fazenda, qual seja, a realização de uma nova perícia – cuja apreciação será de cotejo necessário na análise deste pedido.

Há duas questões, portanto, que permeiam o pleito da Fazenda.

Primeira, a de saber se a indenização foi paga a quem não era proprietário (por erro pericial na avaliação dos títulos) ou em valores excessivos (com base em premissas inverídicas sobre o bem a ser indenizado); a segunda, em caso positivo de algum dos quesitos anteriores, que é de atingir uma solução que permita o equilíbrio dos atributos constitucionais (moralidade e justa indenização) com a segurança jurídica.

A este momento processual, para desfazer decisão transitada em julgado com plena participação das partes, cabia a Fazenda demonstrar, de forma inequívoca, que princípios caros à consolidação do Estado Democrático de Direito, constitucionalmente assegurados, foram violados no julgamento que se pretende anular.

A Fazenda se propôs a comprovar que: a-) os apelados foram partes ilegítimas na ação de indenização, pois a teriam recebido, sem terem sido efetivamente privados do imóvel que não lhes pertencia; b-) houve pagamento supervalorizado, por tratar-se de área indeterminada (ou seja, com sobreposição em outros processos) e condução equivocada do laudo pericial, de modo a induzir em erro partes e o próprio magistrado, com dados do inverídicos sobre a área em questão.

Não se trata de um pedido vazio ou levemente conduzido.

O pleito da Fazenda Estadual está fundado no laudo pericial realizado pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT e Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais – INPE, encomendado pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, visando apurar, em inquérito civil, supostas ilegalidades nas perícias realizadas em cinco ações judiciais (incluída a objeto desta demanda), já transitadas em julgado, onde os ora apelados pleitearam indenização por desapropriação indireta de imóveis de sua propriedade, localizados na Ilha do Cardoso (fls. 65/340).

As inconsistências levantadas pelo laudo do IPT-INPE quanto à cadeia dominial não foram suficientes, contudo, para inabilitar o reconhecimento de que os apelados efetivamente adquiriram



a propriedade em questão, e antes mesmo da criação do Parque Estadual que, por decreto do governador, limitou a utilização dos imóveis na Ilha do Cardoso.

Algumas das inconsistências levantadas pela perícia utilizada em inquérito civil foram suficientemente respondidas pelo laudo pericial realizado no curso da ação. Assim, a explicação sobre a inversão das matrículas (fls. 1150), a homonímia de vendedor (fls. 1157), e as seguidas alterações de nome pelo qual a área veio a ser popularmente identificada (fls. 1159). Outras incongruências, que dizem respeito à imprecisão técnica dos registros, tais como foram efetuados na época, devem ser por este motivo desprezadas – a área foi corretamente discriminada na ação (confirmada pela perícia atual com ainda mais precisão) e, apontada a inexistência de sobreposição dos imóveis compreendidos nos diversos processos.

A antiguidade da cadeia dominial foi suficientemente esclarecida, com os elementos de registro das sucessivas épocas, afastando-se a tese de que não havia qualquer domínio válido posterior à lei das terras.

Também não tem qualquer interferência na validade da sentença transitada em julgado em 1994, o insistente questionamento sobre o conteúdo das transcrições imobiliárias constantes nos livros do Cartório de Registro de Imóveis de Cananéia (que serviram de base para os laudos elaborados em 1986 e 2012). O registro imobiliário é dotado

de fé pública e eventual erro constatado nas descrições dos imóveis (sobreposição, nomeação de locais, cadeia dominial, confrontações, entre outros), deve ser apontado por meio da ação pertinente.

A este respeito, destaco as palavras de Sérgio Jacomino (registrador e notário), Coordenador de “Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário (XXV e XXVI Encontros dos Oficiais de Registros de Imóveis do Brasil, Sergio Antônio Fabris Editor, 2000, p. 30):

*“Mas o fato é que, em parte, os registros ainda conservam um elemento importantíssimo de determinação do bem imóvel, embora este possa não estar representado no registro – especializado, como diríamos – com o rigor necessário para estremá-lo de qualquer outro, evitando-se a superposição. Muitas vezes, um imóvel imperfeitamente descrito é perfeitamente determinado. Depois, em regra os limites naturais dos prédios rústicos e urbanos são socialmente reconhecidos e respeitados. E acima de tudo, o registro representa a segurança jurídica. A posse, que é a visibilidade do domínio, quando robustecida com um título de propriedade, afasta, de maneira eficaz, grande parte dos conflitos.” (g. n.)*

De toda a forma, a propriedade e a posse de Haroldo Lippe jamais foram contestadas e ninguém apresentou título melhor, já decorreram mais de quarenta anos e, ademais, a aquisição por desapropriação também tornaria o Estado imune a reclamações de terceiros.

Mas se é certo que não é o caso de flexibilizar a

coisa julgada pela ilegitimidade da parte, nem pela sobreposição dos terrenos, não se tendo demonstrado que houve duplicidade do pagamento de qualquer área (os perímetros dos cinco imóveis foram aqui esclarecidos), diversa é a situação quando analisada sob o prisma da excessiva valorização do terreno.

Não se desconhece que questões similares, em relação a terrenos contíguos foram propostas, das quais duas já com julgamento pela improcedência da ação (Apelação nº 0000193-31.2008.8.26.0294, 7ª Câmara de Direito Público, Relator Des. Luiz Sergio Fernandes de Souza, j. em 09/05/16 e apelação nº 0000189-91.2008.8.26.0294, 12ª Câmara de Direito Público, Relator Des. José Luiz Germano, j. em 28/09/16). As observações que aqui serão feitas, todavia, se circunscrevem à área em questão, cujas particularidades não permitem automática comparação com terrenos vizinhos, de geografias distintas.

Sabe-se que as elevadas desapropriações ambientais representam parte significativa dos débitos do Estado, não sendo estranha à realidade sequer a discussão no âmbito judicial e legislativo acerca das milionárias indenizações que, com a estabilização da moeda a partir de meados da década de 1990, e seu reflexo no pagamento dos precatórios, tornaram-se computáveis em grandeza. É certo, como alegam os apelados, que os gastos vultosos também decorreram do atraso nos pagamentos e na cumulação dos consectários legais, em especial a cumulação dos juros compensatórios, aqui contabilizados

desde 1962; mas a sobrevalorização de imóveis, em áreas como o Parque Estadual da Serra do Mar, chegaram a motivar até a criação de Comissão Parlamentar de Inquérito na Assembleia Legislativa.

Por óbvio, ainda que a derrama do dinheiro público seja um mal em si mesmo, não se pode colocar a segurança jurídica em risco apenas por medidas de economia pública. Direitos inalienáveis não são constitucionalmente dispensados diante das insuficiências financeiras, o que seria uma porta aberta para a relativização de todas as garantias e desoneração de obrigações públicas, próprias de um Estado Democrático de Direito.

Todavia, a questão constitucional que se refere à desapropriação se vincula ao preço justo – menos do que o merecido ou mais do que devido são infrações de igual teor nas relações de apossamento do Estado. E, como já assentado no agravo de instrumento que preveniu a competência desta Câmara *não se nega a possibilidade de o Poder Judiciário emitir decisões contrárias à justiça, à realidade dos fatos e à lei* (fls. 831).

O que se pode avaliar a este momento não é apenas, portanto, o fato de que a indenização fixada, ao final, foi excessiva e prejudicial ao erário. Mas que ela tenha sido fixada com base em parâmetros que não se vinculavam à realidade e, por este motivo, resultaram em valores irrealis, incompatíveis com aquilo que, por dever constitucional, devia ser indenizado.

É a existência de dados inverídicos que a sustentam, bem demonstrados pelas incompatibilidades apresentadas pelo percuciente documento produzido pelo IPT-INPE, que impedem que a decisão judicial transite em julgado. Embora formalmente correta, a decisão se lastreia em bases equivocadas trazidas pelo perito original que, todavia, não foram questionadas e, por este motivo, alteradas pela perícia que se determinou nesta ação. Não por outra razão, os valores alcançados são praticamente idênticos. O erro está nas premissas que sequer foram aventadas pelo perito deste feito, não obstante fossem a base das arguições expostas na petição inicial, a razão, por assim dizer, desta ação. As observações produzidas pelos organismos públicos não foram, portanto, combatidas na perícia atual – ainda que tivessem uma plêiade de dados de muito maior complexidade do que o questionável laudo no qual baseou seus parâmetros.

É de observar que a discussão sobre as premissas e os valores da indenização (especialmente, a geografia da área, a extensão da cobertura vegetal e a viabilidade da exploração da floresta) não haviam sido objeto nem do julgamento original neste Tribunal de Justiça – posto que afastada, na apelação, a própria legalidade da indenização, por tratar-se de mera limitação administrativa- nem do Superior Tribunal de Justiça, cuja competência recursal limitou a abordagem da questão legal suscitada, o dever de indenizar.

É o caso, portanto, de avaliar as premissas que

basearam a indenização – e a conclusão que se tem no cotejo das três avaliações técnicas dos autos, é a de que a perícia original cometeu equívocos significativos que ajudaram, sobremaneira, a valorizar indevidamente o imóvel, que tampouco foram elucidadas pelo laudo desta *querela*.

São três, fundamentalmente, os equívocos produzidos pelo laudo, que serviram de premissa à sentença que fixou o *quantum* indenizatório (inconstitucionalmente, acima do justo valor): a-) as características geográficas da terra nua; b-) a dimensão e variedade da cobertura vegetal; c-) a valorização da madeira. Pelo contraste do laudo do IPT-INPE, pôde-se concluir que em todas as avaliações, a perícia original sobrevalorizou os danos, sem maior atenção às particularidades do próprio terreno que analisava, com seguidas avaliações que os técnicos do IPT-INPE traduziram como *tendenciosas*.

O primeiro ponto é a dimensão de aproveitamento do terreno, com a perspectiva de que era possível loteá-lo em 65% de sua área (fls.381/387) – numa mensuração sem maiores fundamentações. Como bem observou o estudo técnico do IPT-INPE, foram desconsiderados os manguezais e o Morro do Tapera, o que reduziria a viabilidade de implantação de eventual loteamento para área não superior a 24,71% do imóvel. O que significa dizer que teria admitido loteamento em área de mangue, nos canais internos constituídos pelos rios Tapera e do Rasgão, no sambaqui e em boa parte do Morro do Tapera. Em outras palavras, *o laudo omitiu características*

*que pudessem comprometer a implantação do loteamento pelos então proprietários. O mesmo erro se repetiu na consideração de 90% da área coberta por mata economicamente aproveitável, desconsiderando a existência dos cursos d'água, mangue, morro e área já então legalmente protegida, como se a mata pudesse ser inteiramente suprimida.*

Neste mesmo sentido, outra observação do IPT-INPE acerca das considerações equivocadas:

*“Embora o imóvel se sobrepusesse à Zona de Uso Extensivo do PEIC, houve omissão de tal informação no laudo pericial, de modo que esta zona sequer foi citada. Ao contrário, desviando o foco e a atenção sobre a Zona de Uso Extensivo, o perito faz comentários apenas sobre uma zona vizinha, enquadrada como Zona de Uso Intensivo, e escreve as palavras, “área avalianda” no mapa que utilizou para delimitar o imóvel justamente sobre um quadro que descreve as atividades permitidas na Zona de Uso Intensiva. O detalhe é que esse quadro não aponta para o interior do perímetro lançado como representação do imóvel, mas para outra área correspondente à Praia da Laje, que se encontra após o Morro da Tapera” (fls. 121).*

Deve-se observar, ainda, que para apreciação do valor do imóvel, a perícia também se utilizou do método de comparação imobiliária, usando como paradigma glebas em lugares distintos (como Cananéia e Ilha Comprida), com diferentes graus de acesso e infraestrutura. Inconvincente a explicação do perito atual de que a

distância, pelo refúgio, valorizava ainda mais a propriedade. As considerações de instalação de eventual loteamento com a estrutura existente não foram, desde o início, suficientemente consideradas.

A segunda questão é a descrição da vegetação feita pelo perito, que somente se referiu à Floresta Latifoliada Tropical Úmida de Encosta, a que atribuiu, com certo ufanismo, atributos de enorme exuberância – *uma das mais ricas do país*.

A contradita a esta avaliação se fez em duas partes: a uma, o fato de que o perito não dispunha de inventário da vegetação presente no imóvel, tendo tomado como base volumes observados em outras regiões (como os Parques Estaduais da Serra da Cantareira e Carlos Botelho). O estudo do IPT-INPE aponta que a Floresta Latifoliada era apenas uma das vegetações encontradas no imóvel, tendo sido desprezadas as vegetações, de expressão considerável, como o mangue e restinga; e mesmo assim, havia distinções na própria homogeneidade da Floresta Latifoliada (floresta de costa e de encosta) – a descrição do estudo, com fontes identificadas e fotos de vistoria demonstra a *descrição parcial, correspondente apenas a perfis mais exuberantes da Floresta Latifoliada Tropical Úmida de Encosta, como se estivesse presentes em todo o imóvel* (fls. 140).

Por fim, uma consideração também aleatória que resultou em significativa sobrevalorização de preço, o percentual aproveitável de madeira, inclusive quanto de sua qualidade. Com base



na avaliação superficial de que o terreno estava coberto pela Floresta Latifoliada, cheia de *madeiras de lei* (canela, peroba, imbuía, cedro, ipê etc), considerou-se a madeira como de classe 1 (a mais rentável) e em uma proporção estimada de 56% desta para 44% de lenha (menos rentável). Nova sobrevalorização se deu por intermédio desta singela operação. O estudo do IPT-INPE produziu uma avaliação por amostragem ponderada em diversos pontos do imóvel (levantamento florestal pelo Método dos Quadrantes), justamente para uma avaliação mais consistente em relação à quantidade e qualidade da madeira comercializável.

*“Pela forma como o perito descreveu a cobertura vegetal do imóvel, todas as árvores seriam de alto valor comercial, e da classe 1 de qualidade de tronco. Isto não é verdade, como mostrado na Tabela 4 [fls. 143, dos autos]. Observa-se nessa Tabela, que o maior número de árvores encontradas nos transectos medidos é da classe 3 de qualidade de tronco, ou seja, são árvores que se prestam para produção de lenha e não para uso em serrarias ou laminadoras”.*

Em uma análise detalhada do inventário similar em que se apoiou a própria perícia oficial (Parque Carlos Botelho), o volume comercial de madeira estaria em torno de 21% e o de lenha em 79%, concluindo-se que o perito *subestimou o volume de lenha que estaria presente na floresta do imóvel* (fls. 144) – sobrevalorizando, portanto, também aqui o valor da indenização.

Como ordem de grandeza, estimou-se que a área total de vegetação comercializável corresponderia à categoria loteável e, portanto, igual a 74,5 hectares (fls. 141); o volume médio, por sua vez, seria de 41,50 m<sup>3</sup>/há, 150% menor que o indicado pelo expert da ação de desapropriação (fls. 142).

As observações prosseguem em relação a possível renda auferida pela venda da madeira, que *cobriria uma fração muito pequena dos custos de exploração, desdobro e transporte da madeira da ilha até o continente, caso uma serraria viesse a ser instalada na ilha* (fls. 147). E uma astronômica diferença entre as estimativas da terra nua de R\$ 118.950,00 contra R\$ 4.129.000,00 indicados pela perícia original.

Em nenhum destes aspectos, a perícia realizada neste feito, também sem a realização de inventário florestal -com o que provavelmente encontraria não menos vegetação do que a existente à época, considerando as medidas de proteção tomadas- foi capaz de responder aos questionamentos produzidos. Ao revés, trilhou caminho com os mesmos parâmetros da perícia original, ou seja, baseando-se em laudos de outros feitos e comparativos do processo primitivo, razão pela qual não chegou a resultados diverso. Como observou o d. Procurador de Justiça que ofertou parecer pelo provimento do apelo de Fazenda, *A falta de precisão e fundamentos retirados do laudo anteriormente produzido e questionável não viabilizam a confiabilidade do laudo* (fls. 1976).

O que se pode concluir é que o laudo original que serviu de base à fixação da indenização, e, por conseguinte, à decisão judicial transitada em julgado, desprezou todas as características que pudessem comprometer ou dificultar a exploração comercial pelos proprietários. As avaliações foram superestimadas, desde a valorização da terra nua, em comparativos com lugares de maiores infraestrutura, do percentual de aproveitamento (ocultando porções significativas de morro e mangue), na distinção da cobertura vegetal, na quantidade da madeira comercializável.

Verifica-se, pois, não apenas que o laudo pericial congrega um, ou mais equívocos, mas que todos esses equívocos foram produzidos no sentido de valorizar em demasia o imóvel, dando-lhe atributos que não tinha e retirando as deficiências que lhe eram próprias, por motivações que escapam ao conhecimento deste processo.

Até porque, para efeitos de abrir espaço à revisão da coisa julgada, obtida com premissas diversas da realidade, pouco importa a motivação do desvio, inclusive diante dos inúmeros interesses e divergências suscitadas com as ações ambientais. Apenas à guisa de exemplo, em um dos laudos em que se baseou o perito original, o expert daquele processo, depois de ressaltar a *excepcional beleza cênica que permitiria distender-se indefinidamente*, lamentou o fator negativo ao desenvolvimento local com a criação da Reserva Florestal, por esta ter afastado em *caráter definido e definitivo a iniciativa particular na*

*exploração dos recursos naturais dessa ilha* (fls. 1359).

A tendência da avaliação, assim, acrescida pela negligência, no lastrear-se em informações não totalmente comparáveis, fez com que o acúmulo destas variáveis produzissem dados que não tinham conexão com a realidade, provocando, em consequência, uma decisão judicial que indeniza pela impossibilidade de lotear áreas não-loteáveis, que remunera extração de madeiras inexistentes, que compensa a ausência de exploração comercial em terrenos não exploráveis. Em resumo, que não resulta do postulado da justa indenização e, por se tratar de dinheiro público despendido em excesso, que tampouco prima pela moralidade administrativa.

Nestas especiais condições, portanto, cabível a flexibilização da coisa julgada (tratando-se da coisa julgada com base irreal) consoante a jurisprudência a que já se fez referência, não por coincidência, toda ela vinculada aos casos de desapropriação.

Respondida, pois, a primeira pergunta, resta encontrar a solução que permita o reequilíbrio dos atributos constitucionais (moralidade e justa indenização) com a necessária segurança jurídica.

É de se aquilatar para essa ponderação que o laudo oficial produzido nesta ação, por ter se baseado nos mesmos parâmetros do laudo primitivo (portanto sem responder, neste particular, aos

questionamentos do estudo técnico que embasou a ação) reproduz problemas insanáveis. De outra parte, o estudo produzido pelo IPT-INPE não se originou propriamente como laudo oficial, a que tivesse sido submetido à presença de assistente técnico e questionamento e esclarecimento dos peritos, não concluindo, ademais, por um valor íntegro para a indenização.

Não havendo elementos nos autos que indiquem participação dolosa dos apelados, ou seus herdeiros, na produção do laudo, deve-se também sopesar a circunstância de que os valores depositados pelo Estado foram regularmente levantados, depois de apreciados todos os recursos, antes do conhecimento dos dados que permitiu concluir pelos vícios da perícia original – que ante a incúria ou incapacidade dos órgãos públicos envolvidos, também não se deu a tempo para o ajuizamento da competente ação rescisória.

O Estado é, pois, também responsável pela produção da situação hoje consolidada. Reabrir a instrução depois de décadas para realização de novos estudos periciais (como seria um consectário lógico da decisão proferida) não é exigência que o ente esteja em condições de postular.

Deve-se considerar, pois, a circunstância de que os valores fixados para a indenização são efetivamente sobrevalorizados, ainda que não se possa determinar com apuro e precisão o que seria atualmente o valor a indenizar, e bem ainda a responsabilidade do

Estado pela demora em trazer a lume elementos que tenham permitido essa conclusão, consolidando situação que se desenvolve há décadas. E que esta Câmara tomou a providência de suspender o pagamento acolhendo a tutela antecipada pleiteada (quando ainda faltavam cerca de 40% para a quitação). Entendo que a melhor solução no momento, observando que os levantamentos ainda que expressivos (R\$ 27.265.299,25) foram realizados aparentemente de boa-fé e então acobertados por decisão judicial transitada em julgado, seja a de acolher apenas em parte o pedido da Fazenda para a determinar a devolução ao Estado dos R\$ 18.628.564,96 hoje pendentes de levantamento (fls. 526/7).

Por certo, a indenização terá correspondido a um valor bem mais próximo do justo do que o montante totalmente depositado, provavelmente até mais do que o direito dos proprietários e seus herdeiros em levantarem, e ao mesmo tempo restabelece, ainda que talvez não de forma integral, dispêndios do erário em valores também expressivos. É a forma que me parece mais adequada, a este momento, para a situação, de modo a equilibrar a segurança jurídica, a justa indenização, a moralidade pública e as responsabilidades das partes na consolidação do julgado.

Restringir, portanto, a indenização a cerca de 60% de seu patamar original adequa a situação o mais próximo possível da normalidade, preservando-se a segurança jurídica naquilo que não afronta os paradigmas da justa indenização e moralidade pública.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Em relação ao recurso adesivo, restou prejudicado o pedido de litigância de má-fé, por motivos lógicos, bem ainda o de acréscimo da verba honorária. A existência de sucumbência recíproca, aliás, em proporções relativamente próximas, substitui a condenação fixada no primeiro grau, observando que sendo a sentença anterior à entrada em vigência do novo CPC, a questão ainda é regida pela sistemática anterior.

Portanto, reformo em parte a r. sentença de primeiro grau para, afastando a extinção do processo sem resolução do mérito, julgar procedente em parte a apelação da Fazenda, dando a desapropriação por quitada, permitindo ao Estado o levantamento dos valores pendentes, prejudicado o recurso adesivo.

**MARCELO SEMER**  
Relator