



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de CLÁUDIO / Vara Única da Comarca de Cláudio

PROCESSO Nº: 0188732-37.2008.8.13.0166

CLASSE: [CÍVEL] DESAPROPRIAÇÃO (90)

ASSUNTO: [Desapropriação]

AUTOR: ESTADO DE MINAS GERAIS

RÉU: MUCIO GUIMARAES TOLENTINO e outros (23)

SENTENÇA

Vistos etc.

I – SÍNTESE

Trata-se de ação de desapropriação ajuizada pelo Estado de Minas Gerais contra Múcio Guimarães Tolentino e Francisca Rocha Tolentino, com fulcro no Decreto Estadual de 20 de fevereiro de 2020, que declarou a utilidade pública de duas áreas rurais pertencentes aos réus, que encontram-se registradas no Cartório de Registro de Imóveis sob as matrículas n. 3.687, 3.927, 3.928 e 3.929.

Defende o Estado de Minas Gerais que Prefeitura Municipal que avaliou as áreas pelo valor de mercado, chegando na importância de R\$ 1.074.407,64 (um milhão e setenta e quatro mil, quatrocentos e sete reais e sessenta e quatro centavos) e que a declaração de utilidade pública das áreas descritas funda-se em imperiosa necessidade da Administração Pública, para implantação do aeródromo do Município de Cláudio.

Foi depositado pelo autor o valor de mencionado, a título de indenização, ID 1062239849 e determinada a expedição de mandado de imissão na posse, ID 1062239857.

Devidamente citados, os réus apresentaram contestação (ID 106239873) e não se insurgiram



quanto à desapropriação pretendida. Pugnaram, todavia, pela realização de nova perícia, uma vez que não concordaram com o valor previamente depositado pela parte autora.

Impugnação em ID 1062409847.

Realizada perícia judicial (ID 1062564933), foi julgado parcialmente procedente o feito, conforme sentença de ID 1062704922, pelo valor apurado no laudo pericial, qual seja, R\$3.464.629,60 (quatro milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e vinte e nove reais e sessenta centavos). Todavia, a sentença foi anulada uma vez que a perícia foi realizada por corretor de imóveis, ao passo que deveria ser feita por engenheiro agrimensor, devidamente qualificado para tanto, em razão da especificidade do caso, bem assim do alto valor do bem, acórdão de ID 1062949834.

Por tal razão foram realizadas outras duas perícias, que foram anuladas posteriormente, por vícios e, por fim, foi realizada a perícia de ID's 1073895077, 1073895082, 1073895088, 1073780050, 1073780057, 1073780069, 1073780079 e 1073780087, que concluiu pela avaliação do bem a ser desapropriado no valor de R\$2.183.797,39 (dois milhões, cento e oitenta e três mil, setecentos e noventa e sete reais e trinta e nove centavos).

As partes manifestaram favoravelmente ao laudo pericial e ao valor apurado a título de indenização, ID's 1074214933 e 1074394979.

Em razão do falecimento dos réus, foi procedida a substituição do polo por seus herdeiros, conforme ID1074749800, que manifestaram favoravelmente à perícia realizada e ao valor da indenização.

Instado a se manifestar, o Ministério Público requereu a intimação do perito para prestar esclarecimentos quanto à área desapropriada, ao argumento de que ali já existia um aeródromo que fora afetado pelo Estado de Minas Gerais e, portanto, o imóvel sobreposto ao mesmo não seria passível de indenização.

Esclarecimentos do perito ID 1074499863.

O Ministério Público requereu a expedição de ofício ao DER para que informe a área afetada pelo Estado relativa ao antigo aeródromo existente no local objeto da presente desapropriação, pelo que teve seu pedido indeferido em razão da possibilidade de ajuizamento de ação civil pública.

Todavia, requereu a reconsideração da decisão, ao argumento de eventual dano ao erário, caso sejam indenizados os réus por área já considerada como pública, o que foi deferido em ID 1074824938.

Em ID 1074539953, o DER noticiou que não foi localizado nenhum documento ou tem conhecimento sobre alguma obra ou desapropriação no período entre 1.983 e 1.985, no local onde encontra-se o aeródromo, objeto dos presentes autos, custeada com recursos públicos.

O Ministério Público, em parecer final, em ID 2142920061, opinou pelo julgamento do mérito.

É o relatório do necessário, decido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

A ação de desapropriação no nosso direito tem por finalidade precípua averiguar a legalidade do ato expropriatório e fazer certa a garantia constitucional insculpida no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal. Na realidade, o processo judicial de desapropriação tem um fim útil ao desapropriante, consistente na avaliação da legalidade do ato expropriatório e conseqüente transposição do bem particular ao patrimônio público. Celso Antônio Bandeira de Mello assim define o instituto da desapropriação:

À luz do direito positivo brasileiro, desapropriação se define como o procedimento através do qual o Poder Público, fundado em necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, compulsoriamente despoja alguém de um bem certo, normalmente adquirindo-o¹ para si² em caráter originário, mediante indenização prévia, justa e pagável em dinheiro salvo no caso de certos imóveis urbanos ou rurais, em que, por estarem em desacordo com a função social legalmente caracterizada para eles, a indenização far-se-á em títulos da dívida pública, resgatáveis em parcelas anuais e sucessivas, preservado seu valor real. (MELLO, 2014, p.883-884).



A desapropriação, dessa forma, tem também um fim útil para o desapropriado, o de lhe proporcionar uma justa e prévia indenização, já que o interesse público, se legalmente manifestado, coloca-se acima do interesse privado, não deixando escolha ao proprietário do bem se não o de receber a indenização devida fazendo-se, compulsoriamente, a transferência do bem ao patrimônio público. O poder expropriante é competente para promover a desapropriação, nos termos da Constituição Federal.

Pelos documentos que instruíram a inicial, verifica-se a legalidade da desapropriação da área, tendo sido a parte autora imitida, liminarmente, na posse do imóvel antes mesmo da realização da perícia judicial. Não houve oposição de qualquer irregularidade formal no processo expropriatório.

Inicialmente, cingiu-se a controvérsia ao valor da indenização oferecida pelo Estado aos desapropriados.

A indenização justa seria aquela que não somente cobriria o valor real do imóvel, como aquela que cobrisse os danos emergentes e lucros cessantes em decorrência da apropriação compulsória pelo poder público. De acordo com Hely Lopes Meirelles, justa é a indenização que abrange “o valor do bem, suas rendas, danos emergentes e lucros cessantes, além de juros compensatórios e moratórios, despesas judiciais, honorários de advogado e correção monetária” (Direito Administrativo Brasileiro, 17ª ed., Malheiros Editora).

No presente caso, o que vemos dos autos é que o valor ofertado pelo Estado não atenderia ao valor de mercado do imóvel objeto da desapropriação, visto que os valores encontrados pelo digno perito são superiores àquele contido na inicial.

O perito oficial por sua vez, realizou perícia, conforme laudo de ID's 1073895077, 1073895082, 1073895088, 1073780050, 1073780057, 1073780069, 1073780079 e 1073780087, na qual foi apurado o valor indenizatório de R\$2.183.797,39 (dois milhões, cento e oitenta e três mil, setecentos e noventa e sete reais e trinta e nove centavos), pelo que anuíram as partes conforme manifestações de ID's 1074214933, 1074394979 e ID1074749800.

Levando-se em consideração o princípio da razoabilidade e a inteligência do art. 26, caput, do Decreto-Lei 3.365/41, do qual se extrai que o valor da indenização será contemporâneo ao da avaliação, entendo dever prevalecer a perícia realizada pelo r. perito judicial, pela qual concordaram autor e réus. Não olvidando-se, contudo, que tal valor deve ser monetariamente atualizado até a presente data.

O laudo pericial elaborado nos autos bem compatibilizou o dever de observância das normas técnicas com a desejável ponderação das peculiaridades do objeto da perícia, resultando em um trabalho hígido, sob o ponto de vista do conhecimento específico, bem fundamentado e minucioso, sob a ótica das especificidades da desapropriação em questão, já que o valor final levou em conta o valor do terreno. Nesse sentido, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, respectivamente:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART.535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DECISÃO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. VALOR DA INDENIZAÇÃO. DATA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. 1. No presente recurso, a recorrente apenas repete o que já havia afirmado em seu recurso especial, persistindo em alegações genéricas, o que, segundo a jurisprudência desta Corte Superior, impossibilita o conhecimento da alegada violação do art. 535 do CPC. 2. Ademais, é sabido que o juiz não fica obrigado a manifestar-se sobre todas as alegações das partes, nem a ater-se aos fundamentos indicados por elas ou a responder, um a um, a todos os seus argumentos, quando já encontrou motivo suficiente para fundamentar a decisão, o que de fato ocorreu. 3. Também não merece prosperar a afirmação da recorrente de que o julgado decidiu extra petita, ante a suposta inexistência de pedido para a fixação da justa indenização dos valores encontrados na data da perícia, porquanto esta Corte entende que o pedido deve ser extraído mediante uma interpretação lógico-sistemática de toda a peça recursal, de modo que pode ser encontrado no corpo das razões, e não apenas no tópico final, no qual geralmente a parte reitera, como forma de “pedido”, as pretensões que desenvolveu no corpo do recurso. 4. Por fim, a jurisprudência de ambas as Turmas que integram a Primeira Seção desta Corte é pacífica no sentido de que o valor da indenização deve ser



contemporâneo à data da perícia judicial no imóvel, sendo irrelevante a data da imissão na posse. (AgRg no REsp 1174853/TO – Superior Tribunal de Justiça – SEGUNDA TURMA – Ministro Relator HUMBERTO MARTINS – julgado em 19/05/2015 – Dje em 26/05/2015 – sem grifos no original)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO DIRETA – JUSTA INDENIZAÇÃO - PERÍCIA JUDICIAL - IMPARCIALIDADE - PREVALÊNCIA DO LAUDO OFICIAL - INTELIGÊNCIA DO ART. 26 DO DECRETO-LEI 3.365/41 - POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. A indenização, quando devida, deve ser a mais integral possível e, para tanto, deve refletir o valor do imóvel desapropriado, devendo ser observado o disposto no art. 26 do Decreto-Lei 3.365/41, para prevalecer o valor apontado no laudo pericial a título de indenização, mormente quando aquele não é contrariado por prova inequívoca em contrário, fazendo presumir, por se tratar de matéria eminentemente técnica, que se mostra condizente com a situação do bem no momento do laudo, na forma do entendimento esposado pelo Superior Tribunal de Justiça. **JUROS COMPENSATÓRIOS - DEVIDOS.** Os juros compensatórios são devidos no percentual de 12% ao ano, de forma não capitalizada, a partir da data da imissão na posse do bem expropriado, tendo como termo final a data do trânsito em julgado da presente decisão, nos termos do art. 15-A do Decreto-Lei nº 3.365/41 e Súmula nº 618 do STF, devendo incidir sobre a diferença apurada entre 80% do valor ofertado e aquele fixado em juízo. **REEMBOLSO DAS CUSTAS E DESPESAS PROCESSUAIS - REMUNERAÇÃO DO ASSISTENTE TÉCNICO - CABIMENTO.** Nos termos do art. 10, I, da Lei Estadual 14.939/2003, e do art. 14, I, do Provimento Conjunto 03/05, o Município é isento de custas processuais, todavia tem o dever de restituir à parte contrária o que esta houver adiantado a este título, o que inclui a remuneração do assistente técnico, tal como prevê o art. 84 do novo Código de Processo e art. 5º, III e art. 12, §3º da Lei Estadual 14.939/03. Provido (Apelação Cível [1.0024.11.229053-1/001](#); Rel: Des.(a) Judimar Biber; 3ª CÂMARA CÍVEL; DJ: 02/08/2018)

Assim, entendo ser devida a desapropriação pelo valor de R\$2.183.797,39 (dois milhões, cento e oitenta e três mil, setecentos e noventa e sete reais e trinta e nove centavos) alcançado na avaliação realizada pelo perito judicial.

Ressalto, por oportuno, que conforme ID 1062239849, já foi depositado judicialmente o valor de R\$ 1.074.407,64 (um milhão e setenta e quatro mil, quatrocentos e sete reais e sessenta e quatro centavos), razão pela qual, deverá o autor indenizar os réus pelo valor remanescente de R\$1.109.389,75 (um milhão, cento e nove mil, trezentos e oitenta e nove reais e setenta e cinco centavos). A respeito dos juros compensatórios, estes serão devidos no percentual de 6% ao ano, sobre o valor da diferença apurada, de forma não capitalizada, a partir da data da imissão na posse do bem expropriado, nos termos do art. 15-A do Decreto-Lei n. 3.365, de 1941, alterado pela ADIN 2332 (STF).

Isto posto, decido.

III – DISPOSITIVO

JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial, nos termos do art. 487,I, CPC e:

a) DETERMINO a imissão de mandado definitivo de imissão de posse em favor do Estado de Minas Gerais dos imóveis matriculados sob o n n. 3.687, 3.927, 3.928 e 3.929, registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta comarca de Cláudio, MG;

b)CONDENO o desapropriante a pagar a desapropriada o valor de R\$1.109.389,75 (um milhão, cento e nove mil, trezentos e oitenta e nove reais e setenta e cinco centavos) a título de indenização remanescente pelo imóvel desapropriado, cujo valor deverá incidir juros compensatórios no percentual de 6% ao ano, no valor indenizatório, de forma não capitalizada, a partir da data da imissão na posse do bem expropriado, tendo como termo final a data do trânsito em julgado da presente sentença.

Isento de custas o Estado na forma da Lei. Arbitro os honorários advocatícios em 10% sob o valor da condenação da indenização.



Publique-se. Registre-se. Intime-se. Cumpra-se
Cláudio, data registrada pelo sistema.

José Alexandre Marson Guidi

Juiz de Direito

AV. RACHID MITRE, 305, BELA VISTA, CLÁUDIO - MG - CEP: 35530-000



Número do documento: 21021918164762900002362238771

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=21021918164762900002362238771>

Assinado eletronicamente por: JOSE ALEXANDRE MARSON GUIDI - 19/02/2021 18:16:47