



25/08/2025

Número: **0802129-57.2021.8.14.0061**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Público**

Órgão julgador: **Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN**

Última distribuição : **15/03/2024**

Valor da causa: **R\$ 364.415,54**

Processo referência: **0802129-57.2021.8.14.0061**

Assuntos: **Desapropriação**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
MUNICIPIO DE TUCURUI (APELANTE)	
FRANCISCO NAIRTON CLAUDINO (APELADO)	PEDRO BENTES PINHEIRO NETO (ADVOGADO)

Outros participantes	
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
29309539	22/08/2025 14:47	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0802129-57.2021.8.14.0061

APELANTE: MUNICIPIO DE TUCURUI

APELADO: FRANCISCO NAIRTON CLAUDINO

RELATOR(A): Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN

EMENTA

DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. JUSTA INDENIZAÇÃO. VALOR FIXADO COM BASE EM LAUDO PERICIAL JUDICIAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de desapropriação por utilidade pública, condenando o Município a indenizar o expropriado pela diferença entre o valor inicialmente depositado (R\$ 364.415,54) e o valor apurado em perícia judicial (R\$ 2.320.169,19), totalizando R\$ 1.955.753,95, com incidência de juros compensatórios e moratórios e honorários advocatícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se a indenização por desapropriação pode ser reduzida em razão de suposto



descumprimento da função social da propriedade e da alegada desvalorização local, bem como se é cabível afastar os juros e honorários fixados na sentença.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A indenização deve corresponder ao valor de mercado contemporâneo do bem, conforme art. 5º, XXIV, da Constituição Federal e art. 23 do Decreto-Lei nº 3.365/41, sendo irrelevantes aspectos subjetivos sobre utilização anterior do imóvel.

4. Laudo pericial judicial elaborado em observância às normas técnicas da ABNT (NBR 14.653), com metodologia adequada e critérios consistentes, sendo prova idônea para fixação do quantum indenizatório.

5. Argumento de impacto financeiro ao orçamento público municipal não afasta o dever constitucional de justa indenização.

6. Manutenção da sentença quanto aos juros compensatórios e moratórios e aos honorários advocatícios, fixados em conformidade com a legislação de regência e jurisprudência consolidada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Apelação cível conhecida e desprovida.

Tese de julgamento:

1. A justa indenização na desapropriação por utilidade pública corresponde ao valor de mercado atual do imóvel, independentemente de eventual descumprimento da função social da propriedade.

2. O laudo pericial judicial elaborado com observância às normas técnicas constitui prova idônea para a fixação do valor indenizatório.

3. O equilíbrio financeiro do ente expropriante não autoriza a redução da indenização devida.

ACÓRDÃO

ACÓRDAM, os Exmos. Desembargadores que integram a Egrégia 1ª Turma de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em **CONHECER O RECURSO, NEGANDO-LHE PROVIMENTO**, nos termos do Voto da Relatora.



Belém/PA, data de registro do sistema.

Desembargadora **EZILDA PASTANA MUTRAN**

Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível, interposta pelo Município de Tucuruí, com fulcro no art. 1.009 e seguintes, do Código de Processo Civil, contra sentença proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Tucuruí, nos autos da ação de desapropriação por utilidade pública, movida em face de Francisco Nairton Claudino.

Inicialmente, a peça inicial narra que a parte autora, Município De Tucuruí, ajuizou ação de desapropriação, com o objetivo de declarar a utilidade pública e promover a desapropriação de imóvel registrado sob matrícula nº 3.065, com área de 8.718,00 m² (oito mil setecentos e dezoito metros quadrados), localizado na Avenida 07 de Setembro, Tucuruí/PA, para fins de construção de um Hospital Regional.

A municipalidade apresentou laudo de avaliação atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 364.415,54 (trezentos e sessenta e quatro mil quatrocentos e quinze reais e cinquenta e quatro centavos), tendo obtido liminar de imissão na posse mediante depósito do referido valor.

Posteriormente, o réu Francisco Nairton Claudino apresentou contestação, impugnando o valor ofertado pela autora, e pugnando pela realização de perícia judicial para apuração do valor real do bem. Na sequência, apresentou laudo particular de avaliação que atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 2.350.000,00 (dois milhões trezentos e cinquenta mil reais).

O juízo determinou a realização de perícia judicial, cujo laudo técnico concluiu pelo valor de R\$ 2.320.169,19 (dois milhões trezentos e vinte mil cento e sessenta e nove reais e dezenove centavos), conforme ID. 18545942, montante aceito pelo expropriado.

Ao final da instrução, as partes apresentaram alegações finais e os autos vieram



conclusos para sentença.

Em sentença, o MM. Juízo singular julgou o feito nos seguintes termos (ID. 18545957):

Ante o exposto, resolvo o processo, com exame do mérito (art. 487 [https://www.jusbrasil.com.br/topicos/28892031/artigo-487-da-lei-n-13105-de-6-de-marco-de-2015], I [https://www.jusbrasil.com.br/topicos/28892029/inciso-i-do-artigo-487-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015] do Código de Processo Civil[https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174788361/lei-13105-15]), e julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação, a fim de condenar a requerente a pagar a diferença entre o valor depositado e o apurado, ou seja, a quantia de R\$ 1.955.753,95 (um milhão novecentos e cinquenta e cinco mil setecentos e cinquenta e três reais e noventa e cinco centavos) ao requerido, a título de indenização, com as seguintes observações:

- a) os juros compensatórios, no percentual de 6% (seis por cento) ao ano, desde a imissão na posse, são devidos sobre 80% da diferença entre o valor ofertado aquele encontrado na sentença;*
- b) os juros moratórios de 6% ao ano (Súmula 70, STJ), a partir do trânsito em julgado desta sentença;*
- c) O termo final dos juros moratórios e compensatórios ocorrem com a comprovação do depósito judicial da indenização fixada;*
- d) Honorários advocatícios de 2% sobre o valor da diferença entre a oferta e o valor da indenização (art. 27 [https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11353608/artigo-27-do-decreto-lei-n-3365-de-21-de-junho-de-1941], § 1º [https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11353578/par%C3%A1grafo-1-artigo-27-do-decreto-lei-n-3365-de-21-de-junho-de-1941], do Decreto-Lei nº 3.365 [https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/104450/lei-de-desapropria%C3%A7%C3%A3odecreto-lei-3365-41]/41).*

Com o trânsito em julgado, servirá esta sentença como título hábil ao registro no Cartório de Registro de Imóveis em favor do Expropriante. P.R.I.C."

Inconformado com a sentença, o Município De Tucuruí interpôs o presente recurso de Apelação (ID. 18545960), alegando inicialmente sua isenção de preparo, com fundamento no art. 39 da Lei nº 6.830/80, e tempestividade recursal, considerando o prazo em dobro da Fazenda Pública previsto no art. 183 do CPC.

No mérito, sustentou que o imóvel objeto da desapropriação foi doado ao apelado em 1990, permanecendo por 21 (vinte e um) anos sem cumprir sua função social, estando apenas murado, em completo estado de abandono, sem qualquer destinação econômica ou social, servindo como ponto de marginalidade, consumo de drogas e acúmulo de lixo.

Argumenta que o proprietário jamais promoveu melhorias ou utilização efetiva do terreno e que sua conduta configura especulação imobiliária, situação que, segundo o apelante, deveria impactar na fixação da indenização.



Alega ainda que a indenização fixada na sentença, no valor de R\$ 1.955.753,95 (um milhão novecentos e cinquenta e cinco mil setecentos e cinquenta e três reais e noventa e cinco centavos), seria desproporcional e excessiva, incompatível com a realidade econômica e social de Tucuruí, município carente e com orçamento comprometido com políticas públicas essenciais, e que sua manutenção acarretaria sério impacto financeiro ao erário, violando o princípio da razoabilidade.

O apelante também questiona a validade do laudo pericial judicial, argumentando que o laudo judicial se baseou em critérios distantes da realidade imobiliária local e não observou corretamente as normas municipais aplicáveis à avaliação de imóveis.

Ao final, requer a integral reforma da sentença, para que a indenização seja fixada no valor de R\$ 364.415,54 (trezentos e sessenta e quatro mil quatrocentos e quinze reais e cinquenta e quatro centavos), ofertado pelo município no momento da propositura da ação; a exclusão dos juros compensatórios e moratórios fixados na sentença; a reversão da condenação em honorários advocatícios; e a condenação do apelado em honorários de sucumbência no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Posteriormente, foram apresentadas contrarrazões pelo apelado em ID. 18545963, que sustentou, em síntese, que as alegações do apelante quanto ao descumprimento da função social da propriedade seriam irrelevantes para o cálculo da indenização em desapropriação por utilidade pública, pois a indenização deve refletir o valor de mercado do imóvel, independentemente de questões subjetivas relativas à utilização ou suposta especulação imobiliária.

Ressaltou que o laudo pericial judicial foi elaborado em observância às normas técnicas da ABNT (NBR 14653-2), com utilização de dados comparativos consistentes, e que sua conclusão foi corretamente acolhida pela sentença.

Alegou também que o equilíbrio orçamentário do município não pode ser argumento para reduzir o montante indenizatório, por se tratar de direito fundamental à justa indenização, conforme art. 5º, XXIV, da Constituição Federal.

Por fim, pugnou pela manutenção integral da sentença e pela majoração dos honorários advocatícios recursais.

Instado a se manifestar, o Ministério Público se absteve de apresentar parecer.

É o relatório.

VOTO



Dessa forma, preenchidos os requisitos de admissibilidade, a teor do artigo 1.010 do CPC, conheço o Recurso de Apelação e passo a análise.

DO MÉRITO.

Cinge-se a controvérsia recursal sobre o acerto ou desacerto da sentença que julgou parcialmente procedente a ação de desapropriação por utilidade pública, condenando o apelante a pagar a diferença entre o valor depositado inicialmente, no montante de R\$ 364.415,54 (trezentos e sessenta e quatro mil quatrocentos e quinze reais e cinquenta e quatro centavos), e o valor apurado pela perícia judicial de R\$ 2.320.169,19 (dois milhões trezentos e vinte mil cento e sessenta e nove reais e dezenove centavos), totalizando R\$ 1.955.753,95 (um milhão novecentos e cinquenta e cinco mil setecentos e cinquenta e três reais e noventa e cinco centavos), com a fixação de juros compensatórios, moratórios e honorários advocatícios sobre a diferença, nos termos estabelecidos no dispositivo sentencial.

Pois bem. A desapropriação por utilidade pública, regulamentada pelo Decreto-lei nº 3.365/41, é expressamente prevista no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, constituindo-se em ato de império da Administração Pública.

Consoante lições doutrinárias de Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

"A desapropriação é 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. (...) A indenização é a exigência que se impõe como forma de buscar o equilíbrio entre o interesse público e o privado; o particular perde a propriedade e, como compensação, recebe o valor correspondente ao dinheiro (...)" (Direito Administrativo, 12ª ed., São Paulo: Atlas Ed., 2.000, p. 151/161.)

Ora, o direito à indenização é de natureza pública, já que embasado na Carta Magna, bem como a indenização deverá ser prévia, justa e em dinheiro. Destarte, no que tange a área desapropriada, o particular perde a propriedade, porém, em compensação recebe a indenização correspondente, devida como forma de manter o equilíbrio entre o interesse público e o privado, isso significa que no procedimento de desapropriação para fins de utilidade pública, a indenização deve ser a mais justa abrangendo toda área desapropriada.

Nesse sentido, é necessário que se recomponha o patrimônio do expropriado com o montante equivalente ao desfalque por ele sofrido, não devendo se atribuir nem mais, nem menos do que a desapropriação lhe subtraiu por não ser instrumento de enriquecimento tampouco de empobrecimento das partes envolvidas.



Diante disso, impõe-se a produção de prova técnica para fins de auxiliar o Juízo na fixação da indenização devida, nos termos do art. 14 do Decreto-lei nº 3.365/41:

Art. 14. Ao despachar a inicial, o juiz designará um perito de sua livre escolha, sempre que possível, técnico, para proceder à avaliação dos bens. Parágrafo único. O autor e o réu poderão indicar assistente técnico do perito.

Frise-se que, inicialmente, não cabe ao Poder Judiciário o exame de mérito do ato administrativo da desapropriação, mas apenas a análise acerca das exigências legais do procedimento.

No que tange aos elementos constitutivos do valor a ser considerado pelo julgador para a fixação da quantia indenizatória por desapropriação, sob parâmetros técnicos, deve o Juiz, até mesmo por cautela, orientar-se pelas conclusões periciais de conformidade com o que dispõe o artigo 23 do Decreto Lei n.º 3.365/41.

Para tanto, o laudo deve expor fielmente as operações e ocorrências da diligência, com parecer fundamentado sobre a matéria que foi submetida ao exame do perito e dos assistentes técnicos.

Com efeito, no caso dos autos, verifico que o Magistrado singular ao julgar a presente demanda, atendeu, criteriosamente o disposto no artigo 23 do Decreto nº 3.365/41, determinando a realização de prova técnica mediante a designação de perito judicial sr. Midson César F. Cardoso, que emitiu laudo técnico minucioso, no qual apresentou o valor da indenização (ID. 80470498).

Importa destacar que o laudo pericial judicial, base da sentença, foi elaborado de acordo com as normas técnicas da ABNT – Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Conforme esclareceu o perito, a avaliação considerou: (i) a documentação constante dos autos, tida como idônea; (ii) a vistoria presencial realizada nos dias 18 e 20/10/2022; (iii) consulta direta ao mercado imobiliário local, com coleta de informações junto a vendedores, compradores e intermediários, registradas em tabelas de elementos amostrais; e (iv) a premissa de que o imóvel estaria livre e desembaraçado de ônus, em condições regulares para imediata comercialização ou locação.

Tal detalhamento técnico confere robustez e confiabilidade ao laudo judicial, de modo que inexistente qualquer razão jurídica que justifique sua desconsideração ou revisão nesta instância recursal.

Assim, a estimativa a qual chegou o perito oficial no valor total de R\$2.320.169,19 (dois milhões, trezentos e vinte mil, cento e sessenta e nove reais e dezenove centavos).



Desse modo, tenho que fora observado o art. 466 do CPC que reza, *in verbis*:

Art. 466. O perito cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso.

§ 1º Os assistentes técnicos são de confiança da parte e não estão sujeitos a impedimento ou suspeição.

§ 2º O perito deve assegurar aos assistentes das partes o acesso e o acompanhamento das diligências e dos exames que realizar, com prévia comunicação, comprovada nos autos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

O *quantum* indenizatório foi fixado com base no valor unitário apurado no laudo de boa qualidade técnica, detalhado com descrição dos dados do imóvel, vistoria, fotografias, documentos registraes, bem como indicação dos métodos e critérios utilizados pelo profissional para avaliação e cálculos, além de conclusivo quanto ao valor do bem expropriado, de forma a respeitar a norma que exige a indenização justa.

Frise-se que muito embora o Juízo não esteja subordinado a nenhuma das provas, à luz do princípio do livre convencimento motivado, ater-se ao laudo oficial, é uma forma de optar pelo caminho mais equânime, vez que o *expert*, enquanto auxiliar da justiça, elabora o laudo de maneira imparcial, comprometido com a verdade formal buscada no processo, sendo hígida a sua informação, nestes autos, sobretudo diante do *múnus* público que lhe é outorgado.

Corroborando com o alegado, segue entendimento deste Tribunal de Justiça:

REEXAME NECESSÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA. AFASTADA. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. VALOR AUFERIDO EM LAUDO ELABORADO POR PERITO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CAPAZES DE MODIFICAR AS CONCLUSÕES DO LAUDO PERICIAL. RECURSO DESPROVIDO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

1. A Controvérsia recursal gira em torno do valor que deve ser entendido como justo e razoável para efeito de indenização pela desapropriação do imóvel descrito na inicial e dos juros compensatórios arbitrados desde a data de ajuizamento da ação;

2. Preliminar de nulidade da sentença. O Apelante defende a nulidade a sentença em razão do Juízo singular não ter levado em consideração a suposta falta de previsão orçamentaria para a desapropriação. Não lhe assiste razão, porém. A previsão orçamentaria restou demonstrada pelo ente expropriante através da juntada da Lei Orçamentaria do ano de 2005 e o Plano Plurianual do Município de Porto de Moz, às fls.151/161, bem como é reforçada pelo próprio Decreto n. 0042/2005. **Preliminar afastada;**

3. O perito apresentou laudo pericial, avaliando o imóvel no valor de R\$ 56.450,95 (cinquenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta reais e noventa e cinco centavos). O *quantum* indenizatório foi fixado com base no valor unitário apurado no laudo de boa qualidade técnica, detalhado com descrição dos dados do imóvel, vistoria, fotografias, documentos registraes, bem como indicação dos métodos e critérios utilizados pelo profissional para avaliação e cálculos, além de conclusivo quanto ao valor do bem



expropriado, de forma a respeitar a norma que exige a indenização justa;

4. Não havendo elementos nos autos que pudessem infirmar a lisura as conclusões da perícia elaborada pelo profissional capacitado, experiente, da confiança do Juízo *a quo* e equidistante das partes, correta a sua utilização pelo Juízo singular;

5. Consectários legais em conformidade com entendimento exarado na ADI 2332/STF e na tese revisada do Tema nº 126/STJ;

6. Recurso desprovido. Em reexame necessário, sentença mantida.

(TJPA – APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA – Nº 0000016-83.2005.8.14.0075 – Relator(a): ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA – 1ª Turma de Direito Público – Julgado em 19/09/2022)

Portanto, não havendo elementos nos autos que possam infirmar a lisura das conclusões da perícia elaborada pelo profissional capacitado, experiente, da confiança do Juízo *a quo* e equidistante das partes, correta a sua utilização.

Ademais, o argumento recursal de que o imóvel estaria supostamente descumprindo sua função social, por permanecer murado durante longos anos e servir de local para práticas ilícitas, não pode ser admitido como critério para redução do valor da indenização devida em desapropriação por utilidade pública, haja vista que a jurisprudência pátria orienta que a justa indenização deve corresponder ao valor de mercado contemporâneo do bem, independentemente da destinação que lhe tenha sido dada pelo proprietário, sendo irrelevantes aspectos subjetivos sobre eventual especulação imobiliária.

No mais, o alegado impacto no orçamento público municipal, igualmente, não se presta para justificar redução da indenização, já que a proteção do interesse público não autoriza o Estado a se furtar ao dever de pagamento justo pela expropriação.

Por fim, a impugnação quanto à fixação de juros compensatórios e moratórios e de honorários advocatícios também não merece prosperar, tendo a sentença fixado tais verbas nos exatos limites da legislação de regência (Decreto-Lei nº 3.365/41, art. 27, § 1º), e da jurisprudência dos tribunais superiores.

Pelo exposto, **CONHEÇO o recurso de Apelação Cível, NEGANDO-LHE PROVIMENTO**, mantendo integralmente a sentença apelada, nos termos da fundamentação lançada.

Considerando os deveres de boa-fé e de cooperação para a razoável duração do processo, expressamente previstos nos artigos 5º e 6º do CPC, ficam as partes advertidas de que a interposição de recursos manifestamente protelatórios, ou que promovam indevidamente rediscussões de mérito, poderá ensejar a aplicação das multas previstas nos artigos 81; 1.021, § 4º; e 1.026, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil.

Servirá a cópia da presente decisão como mandado/ofício, nos termos da Portaria nº 3.731/2015 – GP.



P. R. I.C.

Belém/PA, data de registro do sistema.

Desembargadora **EZILDA PASTANA MUTRAN**

Relatora

Belém, 20/08/2025



Este documento foi gerado pelo usuário 012.***.***-18 em 25/08/2025 08:31:01

Número do documento: 25082214475846300000028479869

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje-2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25082214475846300000028479869>

Assinado eletronicamente por: EZILDA PASTANA MUTRAN - 22/08/2025 14:47:58