03/09/2025

Número: **0002587-21.2013.8.14.0051**

Classe: **APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA**
Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Público**
Órgão julgador: **Desembargador JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO**
Última distribuição : **11/12/2023**
Valor da causa: **R$ 0,00**
Processo referência: **0002587-21.2013.8.14.0051**
Assuntos: **Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MUNICIPIO DE SANTAREM (APELANTE)	
SISA SALVACAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME (APELADO)	ROLF EUGEN ERICHSEN (ADVOGADO) MANOEL ALTEMAR MOUTINHO DE SOUZA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ (AUTORIDADE)	ISAIAS MEDEIROS DE OLIVEIRA (PROCURADOR)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
29529545	28/08/2025 14:13	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA (1728) - 0002587-21.2013.8.14.0051

APELANTE: MUNICIPIO DE SANTAREM

APELADO: SISA SALVACAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME

RELATOR(A): Desembargador JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO

EMENTA

DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL E REMESSA NECESSÁRIA. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO COM BASE EM LAUDO PERICIAL JUDICIAL. AUSÊNCIA DE VÍCIO NA PERÍCIA. ADEQUAÇÃO DOS CRITÉRIOS UTILIZADOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDUÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO. SENTENÇA MANTIDA NOS DEMAIS TERMOS.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta por ente público contra sentença que julgou procedente a ação de desapropriação por utilidade pública, fixando indenização em R$ 2.925.207,00 com base em laudo pericial judicial. Reexame necessário conhecido.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se o valor fixado a título de indenização observou critérios técnicos adequados e se pode prevalecer sobre a avaliação administrativa inicial; (ii) saber se é devida a redução dos honorários advocatícios fixados na sentença.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A perícia judicial foi realizada por profissional habilitado, utilizando critérios técnicos adequados, incluindo método comparativo de mercado e descrição detalhada do imóvel, não havendo vício ou irregularidade a justificar sua desconsideração.

4. A justa indenização prevista no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal exige recomposição integral do patrimônio do expropriado, sendo irrelevante eventual divergência com a avaliação administrativa.
5. Os honorários advocatícios, arbitrados em percentual superior ao razoável frente à complexidade da causa e ao trabalho desenvolvido, devem ser reduzidos a 2% da diferença entre o valor ofertado e o valor arbitrado, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC e do art. 27, § 1º, do Decreto-Lei n.º 3.365/41.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso conhecido e parcialmente provido para reduzir os honorários advocatícios a 2% sobre a diferença entre o valor ofertado e o valor fixado na sentença. Remessa necessária conhecida e sentença mantida nos demais termos.

Tese de julgamento:

1. O laudo pericial judicial que adota critérios técnicos adequados pode prevalecer sobre a avaliação administrativa para fins de fixação da indenização em ação de desapropriação.
2. Os honorários advocatícios em desapropriação devem observar os critérios dos arts. 85, § 2º, do CPC e 27, § 1º, do Decreto-Lei n.º 3.365/41, podendo ser reduzidos quando incompatíveis com a complexidade e o trabalho desenvolvido.

Acordam, os Excelentíssimos Desembargadores, integrantes da 2ª Turma de Direito Público, à unanimidade, em **CONHECER DO RECURSO** e **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto do Relator.

Plenário Virtual do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 25 dias do mês de agosto do ano de 2025.

Esta Sessão foi presidida pelo(a) Exmo(a). Sr(a). Desembargador(a) Dr(a).Mairton Marques Carneiro.

Desembargador **JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO**

Relator

RELATÓRIO

Trata-se de remessa necessária e recurso de Apelação interposto por Município De Santarém contra a sentença proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Santarém que julgou procedente a ação de desapropriação ajuizada em face de Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda. – ME.

Na origem, o Município de Santarém ajuizou Ação de Desapropriação com pedido de imissão provisória na posse, requerendo, liminarmente, a imissão provisória na posse de um terreno localizado na Rodovia Engenheiro Fernando Guilhon, esquina com a Rodovia PA-457 (Everaldo Martins), destinado à construção de uma escola técnica.

O imóvel foi inicialmente avaliado pela Municipalidade no valor de R$ 88.000,00, conforme Laudo de Avaliação e Memorial Descritivo acostados aos autos.

O Juízo de 1º Grau deferiu a imissão provisória na posse, condicionada ao depósito do valor indicado.

Sisa Salvação Empreendimentos Imobiliários Ltda. – ME apresentou contestação, impugnando o valor atribuído ao imóvel, apresentando documentos.

Deferida a prova pericial, foi nomeado perito judicial para a avaliação do imóvel, sendo elaborado laudo pericial que fixou o valor do bem em R$ 2.925.207,00.

O Município manifestou-se contrariamente ao laudo, enquanto a requerida concordou com a avaliação.

O juízo requisitou esclarecimentos ao perito diante das divergências apontadas, os quais foram prestados.

Após nova manifestação das partes, com o Município reafirmando sua discordância e a ré ratificando a concordância, o juízo proferiu sentença de mérito.

A parte dispositiva da sentença foi a seguinte:

> “(...)
> O juízo a quo em sentença, conforme ID 100507378, acolheu o laudo de avaliação pericial e condenou o Apelante a pagar em favor da Apelada SISA SALVAÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME (Ré), o montante de R$ 2.925.207,00 (dois milhões, novecentos e vinte e cinco mil,

duzentos e sete reais). Determinou a incidência de correção monetária desde a data da confecção do laudo, pelo IPCA-E, com base nas teses firmadas pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 810 e pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 905. Após a vigência da EC nº 113/21, determinou a aplicação da taxa SELIC para correção monetária e juros de mora, ressalvando a não aplicação cumulativa para evitar ofensa ao art. 100, § 5º, da Constituição Federal. Deixou de condenar o Município ao pagamento de juros compensatórios, considerando o entendimento do STF na ADI 2332/DF. Condenou a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 5% sobre a diferença entre a oferta inicial e a indenização arbitrada, conforme § 1º do art. 27 do Decreto-Lei nº 3.365/41. Sem custos, em razão da isenção legal. Determinou o reexame necessário, nos termos do art. 28, §1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41."

Em suas razões recursais, o Município de Santarém alega que a sentença merece reforma por não ter observado o justo valor indenizatório do imóvel desapropriado.

Sustenta que o laudo pericial fixou valor extremamente superior àquele oferecido inicialmente pelo ente municipal.

Questiona os critérios utilizados na perícia, argumentando que a avaliação desconsiderou a realidade mercadológica da época da desapropriação, extrapolando os limites legais.

O Município argumenta, ainda, que o perito considerou premissas inadequadas, com base em valores de mercado não compatíveis com a área expropriada e o momento da desapropriação, gerando resultado incompatível com a capacidade financeira do ente público.

Pugna pela realização de nova perícia ou, alternativamente, pela adoção de valor indenizatório inferior ao fixado na sentença.

Requer, ao final, o provimento do recurso para que seja reduzido o valor da indenização ou, subsidiariamente, a anulação da sentença para reabertura da instrução processual, com realização de nova perícia técnica de avaliação.

O Apelado apresentou contrarrazões, requerendo o desprovimento da apelação.

Defende a manutenção integral da sentença de primeiro grau. Argumenta que a perícia judicial foi realizada de forma adequada, seguindo os critérios técnicos necessários e considerando o valor de mercado da época da avaliação. Rebate as alegações do Município

quanto à suposta inadequação do laudo, destacando a concordância da parte ré com os valores indicados e a ausência de vícios ou nulidades no procedimento pericial e na sentença.

O Ministério Público manifestou-se pelo conhecimento e desprovimento da apelação.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A matéria objeto do efeito devolutivo diz respeito à sentença que julgou procedente a ação de desapropriação e declarou o valor de R$2.925.207,00 pelo imóvel objeto da ação, com base em laudo pericial.

Sustenta o apelante que laudo extrapolou o valor da avaliação inicialmente feita pelo ente público.

Todavia, a análise da prova pericial produzida em Juízo demonstra que foram utilizados critérios adequados e suficientes para sua elaboração, não havendo ilegalidade na discrepância entre o valor inicialmente vislumbrado pela Administração Pública e o definido pelo perito do Juízo.

É dizer, não está o perito judicial vinculado ao valor que a Administração Pública compreende como correto para o imóvel.

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 doutrinarias 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:

> 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.

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 registrais, 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)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - *DESAPROPRIAÇÃO* INDIRETA - *VALOR* DA INDENIZAÇÃO - *LAUDO* PERICIAL - JUROS DE MORA - JUROS COMPENSATÓRIOS 1. Embora o juiz não esteja vinculado ao *laudo* pericial, podendo embasar sua decisão em outros elementos de prova, a avaliação oficial assume extrema relevância nas ações de *desapropriação*, justamente porque sua elaboração depende, preponderantemente, de conhecimentos técnicos próprios dos profissionais de engenharia. 2. O *valor* da indenização apurado no *laudo* oficial deve prevalecer, pois este foi realizado por perito de confiança do juízo e sopesando quesitos e manifestações das partes, em contraditório que assegura a construção dialética da verdade no âmbito do processo. 3. Na *desapropriação* indireta, os juros moratórios serão devidos à razão de 6% ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício em que o pagamento deveria ter sido feito, nos termos do art. 15-B do Decreto-Lei nº 3.365/1941. 4. Nos termos das Súmulas 69 e 114 do STJ, na *desapropriação* indireta, os juros compensatórios são devidos a partir da efetiva ocupação do imóvel, calculados sobre o *valor* da indenização, corrigido monetariamente, e são devidos até a data da expedição do precatório.

(TJ-MG - AC: 10313130267617001 Ipatinga, Relator: Carlos Roberto de Faria, Data de Julgamento: 26/11/2020, Câmaras Cíveis / 8ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 16/12/2020)

Ante o exposto, CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO à Apelação, nos termos da fundamentação.

Honorários sucumbenciais majorados para 6% sobre a diferença entre o valor inicial e o valor determinado em Juízo.

É como voto.

DES. JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO

Relator

Belém, 28/08/2025