

Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038 de Joinville
Relator: Desembargador Luiz Fernando Boller

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. IMPLANTAÇÃO DA SUBESTAÇÃO JOINVILLE NORTE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA.

RECURSO DA ELETROSUL.

APONTADA OCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA, EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO EXPERT PARA ESCLARECIMENTOS. MAGISTRADO QUE, COMO DESTINATÁRIO DA PROVA, AFERE QUAIS AS DILIGÊNCIAS NECESSÁRIAS PARA A SOLUÇÃO DA LIDE, DISPENSANDO AQUELAS QUE SE REVELAREM INÚTEIS OU PROTTELATÓRIAS. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. ARTS. 130 E 131 DA LEI Nº 5.869/73, VIGENTE À ÉPOCA. TESE AFASTADA.

ALEGAÇÃO DE QUE, CONSOANTE O CONTRATO DE VENDA DE IMÓVEL ACOSTADO NOS AUTOS, OS RÉUS TERIAM CONCORDADO COM O VALOR OFERTADO. IRRELEVÂNCIA. ACORDO QUE, SEGUNDO AFIRMADO PELA PRÓPRIA APELANTE, DEIXOU DE SER CONCLUÍDO, NÃO POSSUINDO QUALQUER VALIDADE.

PRETENDIDA EXCLUSÃO DA QUANTIA RELATIVA À VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA OCORRIDA NO CURSO DA LIDE, EM DECORRÊNCIA DA IMPLANTAÇÃO DA SUBESTAÇÃO. ARGUMENTO IMPROFÍCUO. DESENVOLVIMENTO NATURAL DA REGIÃO, EM FUNÇÃO DA SITUAÇÃO GEOGRÁFICA.

IRRESIGNAÇÃO QUANTO AO VALOR DA INDENIZAÇÃO SUGERIDA PELO PERITO. INSUBSISTÊNCIA. PROFISSIONAL QUE PONTUALMENTE INDICOU O MÉTODO E OS CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA A REALIZAÇÃO DO ESTUDO. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CAPAZES DE DERRUIR A CONCLUSÃO DO LAUDO PERICIAL. SENTENÇA MANTIDA.

"Na ação de desapropriação direta o laudo de avaliação do bem expropriado elaborado com critérios razoáveis e estudos dos valores médios dos imóveis da região, pelo Perito Judicial, deve ser acolhido como parâmetro para a fixação da justa indenização (TJSC, AC n. 2014.058930-3,

rel. Des. Jaime Ramos, j. 23-04-2015)" (Apelação Cível nº 2013.052702-5, de São João Batista. Rel. Des. Edegar Gruber, julgado em 25/02/2016).

ALMEJADA INTERRUÇÃO DOS JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE O PERÍODO DE SUSPENSÃO DO PROCESSO. PROPOSIÇÃO INFUNDADA, PORQUANTO A APELANTE JÁ SE ENCONTRAVA NA POSSE DAS ÁREAS. COMPENSAÇÃO DEVIDA.

BASE DE CÁLCULO DOS JUROS COMPENSATÓRIOS. INCIDÊNCIA INSTITUÍDA SOBRE A DIFERENÇA ENTRE A QUANTIA OFERTADA PELA EXPROPRIANTE, E O VALOR ARBITRADO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO PECUNIÁRIA. AUTORIZAÇÃO, TODAVIA, PARA LEVANTAMENTO DO EQUIVALENTE A 80% DO IMPORTE DEPOSITADO EM JUÍZO. JUROS QUE, VIA DE CONSEQUÊNCIA, A PARTIR DA SENTENÇA RECAEM APENAS SOBRE A DIFERENÇA ENTRE O REFERIDO PERCENTUAL E A VERBA REPARATÓRIA. TESE ACOLHIDA.

"[...] A base de cálculo dos juros moratórios é a mesma dos juros compensatórios, qual seja, a diferença entre os 80% do valor da oferta inicial depositada e o que foi fixado em sentença para a indenização, ou seja, os valores que ficaram indisponíveis ao expropriado, que somente serão recebidos após o trânsito em julgado. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido" (Resp nº 1272487/SE, Relator Ministro Humberto Martins, julgado em 14/04/2015).

CONSECTÁRIOS LEGAIS. APLICAÇÃO DA LEI Nº 11.960/09, QUE CONFERIU NOVA REDAÇÃO AO ART. 1º-F DA LEI Nº 9.494/97.

"[...] Deverão ser observados os índices oficiais da caderneta de poupança, de acordo com o art. 1º-F da Lei nº 9.494/1997, com redação dada pelo art. 5º da Lei nº 11.960/2009, até que o STF se pronuncie sobre a modulação dos efeitos da decisão que julgou parcialmente inconstitucional dito dispositivo (ADI nº 4.357/DF)" (TJSC, Apelação Cível nº 2014.086532-0, de Concórdia. Rel. Des. Carlos Adilson Silva, julgado em 23/06/2015).

APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038

3

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038, da comarca de Joinville 1ª Vara da Fazenda Pública em que é Apelante ELETROSUL Centrais Elétricas SA e Apelados [REDACTED] e outro.

A Primeira Câmara de Direito Público decidiu, por votação unânime, conhecer do recurso, dando-lhe parcial provimento. Custas legais.

O julgamento, realizado nesta data, foi presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Carlos Adilson Silva, e dele participaram o Excelentíssimo Senhor Desembargador Jorge Luiz de Borba e o Desembargador Substituto Paulo Henrique Moritz Martins da Silva. Funcionou como representante do Ministério Público o Procurador de Justiça Mário Luiz de Melo.

Florianópolis, 10 de maio de 2016.

Desembargador LUIZ FERNANDO BOLLER
Relator

Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038

4

RELATÓRIO

Cuida-se de apelação cível interposta por ELETROSUL-Centrals Elétricas S/A, contra sentença prolatada pelo juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública da comarca de Joinville, que nos autos da ação de Desapropriação Indireta nº 038.08.025723-0 (disponível em <<http://esaj.tjsc.jus.br/cpopg/show.do?processo.Código=12000BAB90000&processo.foro=38>> acesso nesta data), ajuizada contra [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], decidiu a lide nos seguintes termos:

[...] Ante o exposto, julgo procedente o pedido formulado por Eletrosul Centrais Elétricas S/A contra [REDACTED] e [REDACTED] para declarar incorporado ao patrimônio da expropriante o imóvel sob matrícula 101.689 e 41.351,61 m² do imóvel sob matrícula 102.107, ambos de propriedade dos expropriados e registrados junto ao Cartório da 1ª Circunscrição Imobiliária desta comarca, declarados de utilidade pública, e para condenar a expropriante a indenizar os réus no valor de 12.653.000,00 (doze milhões, seiscentos e cinquenta e três mil reais), incluído neste o *quantum* depositado previamente, devendo incidir correção monetária pelo INPC sobre a diferença havida entre o valor ofertado e o definitivamente fixado, a contar do Laudo Pericial; juros compensatórios na ordem de 12% (doze por cento) ao ano sobre a diferença apurada entre o preço ofertado e o valor total da indenização, a partir da imissão da posse; e juros de mora de 6% (seis por cento) ao ano sobre a diferença do valor ofertado e o fixado, a partir de 1º de janeiro do ano seguinte ao que deverá ser paga a indenização, cumuláveis com os juros compensatórios, calculados sobre o valor corrigido monetariamente.

Condeno ainda a desapropriante no pagamento das despesas processuais (custas e honorários periciais) e em honorários advocatícios, estes que fixo no percentual de 1% (um por cento) sobre a diferença entre o preço depositado e a indenização, devidamente atualizada, nos termos do § 1º do art. 27 do Dec.-Lei 3.365/41.

Considerando o exposto no corpo da presente quanto ao levantamento de parte dos valores depositados, cuja parte, anoto, integra parte incontroversa, bem assim a efetiva imissão na posse do imóvel desapropriado, com fulcro no art. 33, § 2º, do Dec.-Lei 3.365/41, autorizo o levantamento pelo expropriado de 80% (oitenta por cento) do valor depositado, devidamente atualizado.

Expeça-se alvará.

Transitada em julgado, expeça-se mandado para transmissão da propriedade (art. 29 do Decreto-lei nº 3.365/41).

Por fim, ao ter em vista que o valor da diferença atinge os patamares preceituados nos arts. 28, § 1º, do Decreto-Lei 3.365/41, submeto esta decisão

Gabinete Desembargador Luiz Fernando Boller

Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038

5

a reexame necessário [...] (fls. 1.289/1.307).

Fundamentando a insurgência, ELETROSUL-Centrals Elétricas S/A aponta a ocorrência de cerceamento de defesa, porquanto o *Expert* não foi intimado para manifestação acerca da impugnação ao Laudo Pericial por si apresentada, devendo a sentença ser anulada, *"para que se reabra a fase instrutória"* (fl. 1.338).

Não bastasse isso, aduz que deve ser levado em conta o fato de que *"anteriormente ao ajuizamento da ação [...] os apelados haviam concordado com o valor, e que apenas por causa da interferência do Ministério Público o acordo não foi firmado"* (fl. 1.339), sustentando que o respectivo Laudo Pericial foi elaborado de forma equivocada, pois o Perito *"utilizou dados de mercado com área muito inferior ao imóvel avaliando"* (fl. 1.339), alegando que a valorização imobiliária *"teve como grande fator a construção da subestação Joinville, que propiciou o desenvolvimento industrial na localidade"* (fl. 1.339).

Sobressai, ainda, não ter dado causa à suspensão do processo pelo prazo de 1 (um) ano - já que determinada pelo próprio togado singular -, devendo ser excluído o cômputo dos juros compensatórios durante tal período, apontando que, *"em relação à correção monetária, juros de mora e juros compensatórios devem incidir os índices oficiais da caderneta de poupança"* (fl. 1.342), e que, após o veredito, *"os juros compensatórios devem incidir sobre a diferença entre 80% do preço ofertado [...] e o valor fixado na sentença"* (fl. 1.343), termos em que pugna pelo conhecimento e provimento do recurso (fls. 1.333/1.344).

Recebido o apelo nos efeitos suspensivo e devolutivo (fl. 1.358), sobrevieram as contrarrazões, onde [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] rechaçam as teses manejadas pela ELETROSUL-Centrals Elétricas S/A, exorando que a sentença deve ser mantida (fls. 1.360/1.380).

Ascendendo a esta Corte, foram os autos distribuídos por vinculação ao Desembargador Gaspar Rubick, em razão do Agravo de

Gabinete Desembargador Luiz Fernando Boller

Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038

6

Instrumento nº 2008.073910-5 (disponível em <<http://app6.tjsc.jus.br/cposg/pcpoSelecaoProcesso2Grau.Jsp?cbPesquisa=NUMPROC&dePesquisa=20080739105&>> acesso nesta data - fl. 1.427).

Após, por transferência, remetidos ao Desembargador Carlos Adilson Silva. Na sequência ao Desembargador Newton Trisotto, e, depois, ao Desembargador Substituto Paulo Ricardo Bruschi, vindo-me conclusos em razão do superveniente assento nesta Câmara.

Em manifestação do Procurador de Justiça Vânio Martins de Faria, o Ministério Público aponta ser desnecessária a sua intervenção, deixando de lavrar Parecer (fls. 1.448/1.452).

É, no essencial, o relatório.

Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038

7

VOTO

Conheço do apelo porque, além de tempestivo, atende aos demais pressupostos de admissibilidade.

ELETROSUL-Centrais Elétricas S/A ajuizou a ação subjacente, objetivando a sua imissão na posse dos imóveis de propriedade dos requeridos, inscritos sob as Matrículas nº 101.689 e nº 102.107, no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Joinville, em virtude da implantação da Subestação Joinville Norte - para o abastecimento de energia elétrica da região -, ofertando indenização no valor de R\$ 5.970.000,00 (cinco milhões, novecentos e setenta mil reais).

Pois bem.

É certo que a desapropriação é o meio lícito através do qual o Estado intervém na propriedade privada, por necessidade ou utilidade pública, adquirindo-a, mediante justa e prévia indenização, consoante o art. 5º, inc. XXIV, da Constituição Federal.

Tal medida é regulamentada pelo Decreto-Lei nº 3.365/1941, cujo art. 5º, alínea `e´, preconiza que "*consideram-se casos de utilidade pública: [...] e) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência*".

No caso em liça, ELETROSUL-Centrais Elétricas S/A aponta a ocorrência de cerceamento de defesa, porquanto não houve a intimação do *Expert* acerca da impugnação ao Laudo Pericial por si apresentada (fls. 1.199/1.201).

Todavia, entendo que - nos termos do disposto nos arts. 130 e 131 da Lei nº 5.869/73, vigente à época do veredito (equivalentes aos arts. 370, § único, e 371 do novo Código de Processo Civil) -, cabe ao magistrado, como destinatário da prova, deliberar acerca da necessidade ou não de esclarecimentos acerca da perícia.

Gabinete Desembargador Luiz Fernando Boller

Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038

8

E justamente por entender que o Laudo Pericial era suficiente, o juiz de piso denegou a complementação da prova requerida, o que não resulta em cerceamento de defesa, visto que vai ao encontro do seu poder discricionário:

AUXÍLIO-DOENÇA. PROBLEMAS ORTOPÉDICOS. PLEITO DE REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. DESNECESSIDADE. CAPACIDADE ATESTADA PELA PERÍCIA MÉDICA. PEDIDO IMPROCEDENTE. RECURSO DESPROVIDO.

"A necessidade de realização de nova perícia ou da intimação do perito para prestar esclarecimentos passa pelo prudente exame do julgador, que a determinará se, no caso concreto, considerar imprescindível ao exame do feito. Mas, se o laudo pericial é claro e conclusivo em relação ao quadro clínico do obreiro, tanto que este dispensou a prestação de esclarecimentos adicionais pelo perito, o magistrado poderá apreciá-lo e, juntamente com a prova encontrada nos autos, retirar as conclusões que lhe parecerem mais adequadas" (AC n. 2007.061438-1, de Joaçaba, rel: juiz Jânio Machado, Quarta Câmara de Direito Público, j. 31-7-2009) (Apelação Cível nº 2014.050389-1, de Capinzal. Rel. Des. Paulo Henrique Moritz Martins da Silva, julgado em 19/05/2015 - grifei).

Quanto à alegação de que para a fixação do *quantum debeatur*, deve ser observada a quantia indicada na Proposta de Venda de Imóvel entabulada pelas partes em 12/05/2008 (fl. 128), carece de relevância, na medida em que tal acordo sequer foi definitivamente firmado, não possuindo, assim, qualquer valor.

Devem, isto sim, ser consideradas as circunstâncias no momento da avaliação pelo *Expert*, dando, assim, efetividade ao princípio da justa indenização, instituído no art. 5º, inc. XXIV, da Constituição Federal de 1988.

É o que estabelece o art. 26 do Decreto-Lei nº 3.365/41, segundo o qual, *"no valor da indenização, que será contemporâneo da avaliação, não se incluirão os direitos de terceiros contra o expropriado"* (grifei).

ELETROSUL-Centrals Elétricas S/A se insurge, ainda, contra a adoção do valor fixado no Laudo Pericial, argumentando que deve ser excluída da indenização a valorização imobiliária ocorrida no curso da ação, em decorrência da implantação da Subestação Joinville Norte.

Entretanto - na contramão do que alega a apelante -, constato que

Gabinete Desembargador Luiz Fernando Boller

Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038

9

o Perito afirmou expressamente que:

[...] não restou evidenciado que a implantação da Subestação de Energia Elétrica - SE Joinville Norte implicou em reflexos no mercado imobiliário local, uma vez que, individualmente tais reflexos são de mensuração intangível, pois o imóvel avaliando situa-se em localização privilegiada tendo em vista a qualidade de seus acessos e da sua situação geográfica. Destaca-se que o Município de Joinville é o terceiro maior polo industrial do sul do Brasil, formado por grandes conglomerados do setor metal-mecânico, químico, plásticos, têxtil e de desenvolvimento de *software*, tornando-o um polo tecnológico, com consequente valorização das áreas industriais estabelecidas no município.

Ademais, nos últimos anos o mercado de compra e venda experimentou de forma geral, uma valorização natural em função do aquecimento de vendas (fl. 998 - grifei).

E tampouco merece acolhida a argumentação no sentido de que "o laudo apresenta algumas inconsistências" (fl. 1.339).

Isto porque a Perícia foi realizada de forma pormenorizada pelo engenheiro Cássio Roberto Pereira Modotte (CREA/SC nº 39.042-2), que pontualmente descreveu as particularidades dos imóveis, bem como os itens que foram levados em consideração para o cálculo do montante devido.

Aliás, não há nos autos qualquer elemento capaz de derruir a conclusão do Perito Judicial.

Nesse tocante, por sua própria racionalidade e jurídicos fundamentos, adoto integralmente a justificativa delineada pelo magistrado sentenciante, que reproduzo, consignando-os em meu voto, nos seus precisos termos, como razões de decidir:

[...] Resta, assim, ver do justo preço, mormente em razão de que a controvérsia existente entre as partes se limita ao valor da indenização, sendo oportuno o registro de que o Ministério Público, a propósito, exarou Parecer no sentido de que o valor deverá ser fixado de acordo com o Laudo decorrente da Perícia Judicial realizada (fl. 1.258).

E no que importa ao valor, tem-se que a autora por ocasião da propositura da ação aduziu ter estimado o metro quadrado das áreas expropriadas em R\$ 71,06 (setenta e um reais e seis centavos) mas que por terem os proprietários admitido o metro como valendo R\$ 58,30 (cinquenta e oito reais e trinta centavos), ofertou a indenização no montante de R\$ 5.970.000,00 (cinco milhões, novecentos e setenta mil reais), contra o que se insurgiram os réus, que buscaram a fixação mediante apuração em Perícia.

Gabinete Desembargador Luiz Fernando Boller

Pois bem. É assente que em sede de desapropriação incide a garantia constitucional da justa indenização, não operando nem mesmo os efeitos da revelia nas hipóteses em que o expropriado não comparece aos autos.

Logo, tenho por irrelevante o argumento inicial no sentido de que teriam os proprietários admitido valor inferior ao que concluiu a expropriante como justo, devendo a solução, portanto, ser encontrada por meio de eficaz avaliação.

Aliás, oportuno abrir um parêntese para giziar que se houvesse real aceitação do preço que concluiu a autora como justo, por certo não viria a discussão a juízo, pois, como assente é, a via administrativa é a forma principal deste meio originário de aquisição, sendo a judicial secundária.

Nesse passo, cumpre examinar a avaliação levada a efeito, que impugnada pelas partes.

O Laudo Pericial encontra-se às fls. 962 *usque* 1.083, do qual extraio os seguintes tópicos:

"[...]

1.2 - A Requerente propõe a presente ação, objetivando desapropriar a área declarada de utilidade pública através da Resolução Autorizativa ANEEL nº 1.420 de 17 de junho de 2008, publicada no Diário Oficial da União nº 117, Seção 01, página 61 em 08 de junho de 2008, necessária para implantação da Subestação de Energia Elétrica - SE Joinville Norte, cuja área de titularidade dos Requeridos atingida perfaz a superfície de 10,24 (dez vírgula vinte e quatro) hectares equivalentes a 102.400,00 m² (cento e dois mil e quatrocentos metros quadrados). Oferece a expropriante para fins de indenização da área expropriada a importância de R\$ 5.970.000,00 (cinco milhões novecentos e setenta mil reais), equivalente a R\$ 58,30/m² (cinquenta e oito reais e trinta centavos o metro quadrado).

1.3 - A Requerida contesta a presente ação às fls. 443/450 dos autos, alegando em síntese que o valor ofertado não corresponde à realidade de mercado, tendo em vista que a própria ELETROSUL realizou a avaliação do imóvel, obtendo valor unitário de R\$ 71,05/m² (setenta e um reais e cinco centavos o metro quadrado) e R\$ 77,84/m² (setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos o metro quadrado), e portanto, não pode ser considerado justo pagar aos expropriados um valor menor do que o valor encontrado pelo próprio expropriante (fl. 965).

[...]

1.9 - O Signatário, no cumprimento do mister, diligenciou-se ao imóvel sub judice, onde efetuou os levantamentos físicos de dados pertinentes ao caso em tela, os quais se complementaram pela análise de documentos carreados aos autos, bem como, dos obtidos por ocasião das diligências, vindo a seguir fundamentar no corpo do presente Laudo Pericial as suas conclusões (fl. 967).

[...]

O imóvel expropriado situa-se a Rua Henrique João Pereira (antigo Eixo Industrial Cometa), no Distrito Industrial Norte, no Município e Comarca de Joinville - SC, na quadra formada pelas citadas ruas e mais: Rua Bororos, Eixo Industrial Hans Dieter Schmidt e Rodovia Federal - BR 101 (fl. 968).

A região apresenta características de uso predominantemente industrial, caracterizadas por indústrias de pequeno, médio e grande porte, de ramo de produção diversificado, estabelecidas junto ao Distrito Industrial Norte de Joinville - SC.

O imóvel expropriado dista aproximadamente 10.000 (dez mil) metros do centro comercial urbano, medidos a partir do terminal central de ônibus urbano do Município de Joinville - SC.

[...]

O local em estudo é servido por vários melhoramentos oferecidos pela Municipalidade, a saber: rede de água potável, iluminação pública, rede telefônica, estrada de terra batida, rede de gás natural para a utilização industrial distante aproximadamente 800,00 (oitocentos) metros do imóvel, coleta de lixo, transporte coletivo urbano, dentro outros (fl. 969).

[...]

Com a ocupação da área descrita e caracterizada no Item anterior, constatou-se que com relação ao imóvel objeto da matrícula nº 101.689 a desapropriação é total. Já com relação a matrícula nº 102.107 a desapropriação é parcial, resultando o remanescente de 92.598,26 m² (noventa e dois mil, quinhentos e noventa e oito vírgula vinte e seis metros quadrados), conforme expressão gráfica a seguir apresentada: (fl. 977)

[...]

Matrícula nº 101.689: O imóvel objeto possui topografia plana na parte frontal (aproximadamente 95% - noventa e cinco por cento) e nos fundos possui topografia em aclive acentuado (aproximadamente 5% - cinco por cento).

Matrícula nº 102.107: O imóvel objeto possui topografia plana na parte frontal (aproximadamente 70% - setenta por cento) e nos fundos possui topografia em aclive acentuado (aproximadamente 30% - trinta por cento).

[...]

A expropriante - ELETROSUL imitiu-se na posse do imóvel expropriado por ocasião dos decretos de expropriação. Atualmente encontra implantado sobre a área desapropriada a Subestação de Energia Elétrica - SE Joinville Norte.

Não foi identificada nenhuma benfeitoria ou cultura, abrangida pela expropriação ocorrida (fl. 978).

[...]

O trabalho avaliatório encontra-se fundamentado nas normas da ABNT -

Associação Brasileira de Normas Técnicas, a seguir relacionadas:

NBR 14653-1 - Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais.

NBR 14653-2 - Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos.

Na determinação do valor venal do imóvel será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de danos do mercado, que consiste em determinar o valor através da comparação direta com imóveis similares colocados à venda, guardando-se a diferença entre eles.

Para fins de determinação do valor unitário de terreno, foi utilizada pesquisa de mercado onde foram coletados elementos de oferta ou transacionados situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliado, sendo que, a influência destes elementos na formação do valor foi obtida por Inferência Estatística.

Valeu-se este Signatário de elementos coletados 'in loco', consultas às imobiliárias locais e amostras comparativas disponíveis em banco de dados, utilizados pelo Jurisperito em outras ações que teve trâmite junto a esta Comarca (fl. 984).

[...]

Todas as verificações encontram-se no ANEXO III PESQUISA DE MERCADO E ESTATÍSTICA INFERENCIAL do presente Laudo.

No presente caso, pretende-se estimar o Valor Unitário (variável dependente) do imóvel avaliando, a partir dos seguintes valores conhecidos (variáveis independentes):

Data: variável que identifica a variação de preços no período compreendido pelos elementos comparativos utilizados, contados a partir de Setembro de 2011;

Área: variável numérica, que identifica a variação do valor em relação à superfície dos imóveis pesquisados;

Índice Local: variável numérica que identifica a variação do valor em relação à localização, tomando-se por base valores constantes da Planta de Valores Fiscais do Município de Joinville - SC.

% de Aproveitamento: variável numérica que identifica a variação nos preços dos terrenos, considerando o percentual do terreno sem restrição de uso (fl. 985).

[...]

Ante as premissas anteriormente expostas, obteve-se por inferência estatística a partir da pesquisa de mercado constante do ANEXO III - Pesquisa de Mercado e Estatística Inferencial do presente Laudo, o seguinte modelo de regressão:

[...]

Nota: a) Na busca de modelo adequado para a avaliação pretendida, outras variáveis foram testadas. Todavia, não mostraram significativas, sendo elas: frente, pavimentação, topografia;

b) Fator oferta: em análise aos modelos não foi possível estabelecer uma relação efetiva entre os valores ofertados e os negócios realizados. Para suprir esta deficiência, foi aplicada a dedução de 10% (dez por cento) nos preços ofertados no mercado, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrições ou opiniões/informações, a aplicação da referida dedução não ocorreu (fl. 986)".

Ao final do Laudo, o ilustre Perito do juízo apontou a avaliação para dois momentos temporais, a saber:

1. Data em que se verificou a imissão de posse - julho de 2008.

1.a. Imóvel sob matrícula nº 101.689.

- valor unitário mínimo = R\$ 37,99 m² (trinta e sete reais e noventa e nove centavos o metro quadrado).

- valor unitário máximo = R\$ 44,95 m² (quarenta e quatro reais e noventa e cinco centavos o metro quadrado).

- valor unitário estimado = R\$ 41,28 m² (quarenta e um reais e vinte e oito centavos o metro quadrado).

- valor do imóvel (indenização) = R\$ 2.520.000,00 (dois milhões, quinhentos e vinte mil reais).

1.b. Imóvel sob matrícula nº 102.107.

- valor unitário mínimo = R\$ 33,45 m² (trinta e três reais e quarenta e cinco centavos o metro quadrado).

- valor unitário máximo = R\$ 41,79 m² (quarenta e um reais e setenta e nove centavos o metro quadrado).

- valor unitário estimado = R\$ 37,31 m² (trinta e sete reais e trinta e um centavos o metro quadrado).

- valor do imóvel = R\$ 4.998.000,00 (quatro milhões, novecentos e noventa e oito mil reais).

2. Data da avaliação - setembro de 2011.

2.a. Imóvel sob matrícula nº 101.689.

- valor unitário mínimo = R\$ 122,76 m² (cento e vinte e dois reais e setenta e seis centavos o metro quadrado).

- valor unitário máximo = R\$ 163,68 m² (cento e sessenta e três reais e sessenta e oito centavos o metro quadrado).

- valor unitário estimado = R\$ 141,26 m² (cento e quarenta e um reais e vinte e seis centavos o metro quadrado).

Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038

14

- valor do imóvel (indenização) = R\$ 8.624.000,00 (oito milhões, seiscentos e vinte e quatro mil reais).

2.b. Imóvel sob matrícula nº 102.107.

- valor unitário mínimo = R\$ 101,20 m² (cento e um reais e vinte centavos o metro quadrado).

- valor unitário máximo = R\$ 147,50 m² (cento e quarenta e sete reais e cinquenta centavos o metro quadrado).

- valor unitário estimado = R\$ 121,46 m² (cento e vinte e um reais e quarenta e seis centavos o metro quadrado).

- valor do imóvel = R\$ 16.270.000,00 (dezesesseis milhões, duzentos e setenta mil reais).

A seguir, na medida em que a área desapropriada que guarda conotação com o imóvel registrado sob matrícula nº 102.107 não é integral, mas sim que opera sobre 41.351,61 m² (quarenta e um mil, trezentos e cinquenta e um vírgula sessenta e um metros quadrados) da área total de 133.949,87 m² (cento e trinta e três mil, novecentos e quarenta e nove vírgula oitenta e sete metros quadrados), aplicando a equação da regressão conjugada com os demais dados técnicos com que se embasou para realização da Perícia, o *Expert* alcançou, para efeitos da indenização, os seguintes valores:

a) Data da imissão - julho de 2008.

- valor unitário mínimo = R\$ 36,09 m² (trinta e seis reais e nove centavos o metro quadrado).

- valor unitário máximo = R\$ 43,34 m² (quarenta e três reais e trinta e quatro centavos o metro quadrado).

- valor unitário estimado = R\$ 39,49 m² (trinta e nove reais e quarenta e nove centavos o metro quadrado).

- valor do imóvel (indenização) = R\$ 1.341.000,00 (um milhão, trezentos e quarenta e um mil reais).

b) Data da avaliação - setembro de 2011.

- valor unitário mínimo = R\$ 113,34 m² (cento e treze reais e trinta e quatro centavos o metro quadrado).

- valor unitário máximo = R\$ 155,49 m² (cento e cinquenta e cinco reais e quarenta e nove centavos o metro quadrado).

- valor unitário estimado = R\$ 132,20 m² (cento e trinta e dois reais e vinte centavos o metro quadrado).

- valor do imóvel (indenização) = R\$ 4.029.000,00 (quatro milhões e vinte e nove mil reais).

Para melhor compreensão do Laudo, mais precisamente no pertinente ao

cálculo envolvendo o valor indenizatório do imóvel sob matrícula nº 102.107, observo que o *Expert*, tanto no que importa ao levantamento do preço à época da imissão quanto ao momento da avaliação, apontou o valor integral da área e fez referência ao valor da parte não expropriada, para então alcançar o montante equivalente aos 41.351,61 m² (quarenta e um mil, trezentos e cinquenta e um vírgula sessenta e um metros quadrados) em que incide a desapropriação do imóvel (valor total - valor não desapropriado = valor desapropriado - fl. 996).

O valor da indenização, portanto, segundo o Perito Judicial importa:

a) R\$ 3.861.000,00 (três milhões, oitocentos e sessenta e um mil reais) para a época da imissão - julho/08;

b) R\$ 12.653.000,00 (doze milhões, seiscentos e cinquenta e três mil reais) por ocasião da Perícia - setembro/11.

Feita essa digressão sobre a Perícia levada a efeito, passo ao exame das impugnações feitas pelas partes quanto ao Exame Pericial.

E tenho por rejeita-las.

Com efeito, tem-se do Laudo Pericial que a metodologia científica aplicada se apresenta como a adequada para a hipótese e o *Expert* bem especificou os meios empregados, demonstrando claramente os dados utilizados para o levantamento do preço. Note-se, a propósito, que os anexos constantes do Laudo são pontuais e fornecem, diga-se em absoluto, os meios que ensejaram o resultado apresentado. Não há, assim, como se dar alento aos pleitos das partes, que naturalmente se utilizam de pareceres técnicos unilaterais e parciais com a evidente finalidade de buscar o resultado que lhes traga maior proveito.

Observo, a propósito, que o engenheiro Cássio, Perito nestes autos, é pessoa que de muito funciona como Auxiliar da Justiça, e digo não só perante esta estadual, mas como consabido é, tem também atuação perante a Justiça Federal.

É, em suma, pessoa que goza de absoluta idoneidade e, porquanto o trabalho realizado nestes autos encontra perfeito amparo na metodologia científica a ser aplicada para a hipótese e se lastreia em dados comparativos inquestionáveis, é que tenho que não incidem razões para que resultado positivo venha se dar às impugnações.

Saliento, e isto no que importa ao argumento da autora no que consiste ao fator valorização, que o Perito quando do exame de eventual depreciação da área remanescente bem esclareceu essa *quaestio*. Aliás, é fato público e notório que nos últimos 5 (cinco) anos a valorização imobiliária nesta comarca ascendeu o inimaginável, e isto diga-se em áreas inalteradas, o que leva forçosamente a reconhecer que a área em que situados os imóveis da desapropriação - que pouco tempo atrás praticamente local ermo e atualmente uma verdadeira cidade de indústrias - tenha supervalorizado.

Sobre a Prova Pericial oportuna a lição de J. Cretella Júnior, *verbis*:

"Embora não julgue, o perito auxilia o Magistrado a julgar. A opinião do perito traz a 'presunção de verdade'. O valor da 'opinião do perito', que em outros tipos de ações tem significado maior ou menor, na ação expropriatória assume capital importância, porque versa a respeito do objeto sobre que gira o processo - a fixação do valor da causa" (Comentários à Lei de Desapropriação, pág. 231).

Essas, pois, as razões pelas quais rejeitadas são as impugnações ao Exame Pericial.

Dirimido isto, ao ter em vista que o Perito apontou dois momentos distintos de levantamento do preço a ser indenizado - época da imissão de posse e da realização da avaliação -, cumpre-me estabelecer o marco temporal da fixação.

E essa *quaestio*, penso, não enseja maior entonação, posto expressa em dispositivo contido na legislação que regra a matéria - Decreto-Lei nº 3.365/41.

Transcrevo, a propósito, o preceito - art. 26 do Decreto-Lei supracitado, na redação que lhe conferiu a Lei nº 2.786/56, *verbis*:

"Art. 26. No valor da indenização, que será contemporâneo da avaliação, não se incluirão os direitos de terceiros contra o expropriado" (grifo meu) [...] (fls. 1.289/1.307).

A propósito:

ADMINISTRATIVO. REEXAME NECESSÁRIO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO COM PEDIDO LIMINAR DE IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL PARTICULAR DESAPOSSADO PARA CONSTRUÇÃO DE RODOVIA ESTADUAL. INDENIZAÇÃO DEVIDA. FIXAÇÃO DO VALOR DE ACORDO COM OS PARÂMETROS FIXADOS PELO LAUDO PERICIAL PARA A JUSTA COMPENSAÇÃO AOS EXPROPRIADOS. SENTENÇA MANTIDA. REMESSA NECESSÁRIA DESPROVIDA.

Na ação de desapropriação indireta o laudo de avaliação do bem expropriado elaborado com critérios razoáveis pelo Perito Judicial deve ser acolhido como parâmetro para a fixação da justa indenização. (Apelação Cível 2013.077874-9, Rel. Des. Jaime Ramos, de Urubici, Quarta Câmara de Direito Público, J em 05/12/2013) (Reexame Necessário nº 2015.064979-8, de Orleans. Rel. Des. Sérgio Roberto Baasch Luz, julgado em 23/02/2016 - grifei).

Nessa linha:

APELAÇÃO CÍVEL. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA POR UTILIDADE PÚBLICA. IMPLANTAÇÃO DE PEQUENA CENTRAL HIDRELÉTRICA NO MUNICÍPIO DE NOVA TRENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO DECRETADA COM BASE EM LAUDO CONFECCIONADO POR PERITO JUDICIAL. PARÂMETRO ADEQUADO. OBJEÇÕES GENÉRICAS À PROVA PERICIAL.

Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038

17

DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE COMBATE CLARO DE PREJUÍZO OU DE ERRO. RECLAMO DESPROVIDO.

Na ação de desapropriação direta o laudo de avaliação do bem expropriado elaborado com critérios razoáveis e estudos dos valores médios dos imóveis da região, pelo Perito Judicial, deve ser acolhido como parâmetro para a fixação da justa indenização (TJSC, AC n. 2014.058930-3, rel. Des. Jaime Ramos, j. 23-04-2015) (Apelação Cível nº 2013.052702-5, de São João Batista. Rel. Des. Edegar Gruber, julgado em 25/02/2016 - grifei).

ELETROSUL-Centrals Elétricas S/A requer, ainda, que não incidam os juros compensatórios durante o período em que o processo foi suspenso.

De fato, em razão do ajuizamento da Ação Civil Pública nº 2008.72.01.002146-7 (disponível em <http://www2.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?Ação=consulta_processual_resultado_pesquisa&txtPalavraGerada=fbrj&hdnRefId=4ae3d56048f5e763d847b07d8d1396f6&selForma=NU&txtValor=200872010021467&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=&selOrigem=SC&sistema=&codigoparte=&txtChave=&paginaSubmeteuPesquisa=letras> acesso nesta data), encetada pelo Ministério Público Federal perante a 1ª Vara Federal e Juizado Especial Federal Criminal Adjunto de Joinville, contra a União Federal, a ANEEL-Agência Nacional de Energia Elétrica, a ELETROSUL-Empresa Transmissora de Energia Elétrica do Sul do Brasil S/A, a ABB Ltda., a SELT Engenharia Ltda. e [REDACTED], foi assim determinado pelo juiz a quo:

[...] forte na letra 'a' do inciso IV do art. 265 do CPC, suspendo o processo pelo prazo de até 1 (um) ano, a fim de que as questões prejudiciais a serem dirimidas pela Justiça Federal tenham solução, registrando que, para com o levantamento dos valores depositados para fins da desapropriação, além de imperar a restrição contida na decisão de fls. 700/702, incide também a liminar concedida na Ação Civil Pública em tramitação perante a 1ª Vara da Justiça Federal da Circunscrição Judiciária de Joinville (fls. 767/770 - grifei).

Contudo, é certo que os juros compensatórios destinam-se a garantir ao expropriado um ressarcimento pelos danos econômicos sofridos em virtude da desapropriação.

Ou seja, têm por finalidade compensar a perda antecipada da posse dos imóveis.

Neste sentido:

Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038

18

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO.

[...] JUROS COMPENSATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DA IMISSÃO NA POSSE. INTELIGÊNCIA DO ART. 15-A DO DECRETO-LEI N. 3.365/1941. ÍNDICE. PERCENTUAL DE 12% AO ANO.

"Considerando que os juros compensatórios 'destinam-se a compensar o que o desapropriado deixou de ganhar com a perda antecipada do imóvel, ressarcir o impedimento do uso e gozo econômico do bem, ou o que deixou de lucrar' (Ministro Luiz Fux), ainda que a avaliação judicial leve em conta o preço de mercado atual, não se pode retirar do proprietário o direito de ver compensada a perda da posse" (AC n. 2008.061448-7, da Capital, rel. Des. Subst. Paulo Henrique Moritz Martins da Silva, j. 29-10-2009) [...] (Reexame Necessário nº 2015.090769-0, de Chapecó. Rel. Des. Francisco Oliveira Neto, julgado em 29/03/2016 - grifei).

Sob esta ótica, considerando que no momento da suspensão do processo ELETROSUL-Centrals Elétricas S/A já havia sido imitada na posse dos imóveis de propriedade dos apelados, não há que se falar em exclusão dos juros compensatórios.

Relativamente à base de cálculo de tais juros, entendo que razão assiste à insurgente, posto que, ao prolatar a sentença, o juiz de piso autorizou aos expropriados o levantamento de 80% (oitenta por cento) do valor depositado, devidamente atualizado (fl. 1.307).

Em vista disso, consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a partir daí os juros compensatórios devem incidir apenas sobre a diferença entre os 80% (oitenta por cento) da oferta e a quantia fixada pelo Perito, senão vejamos:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO UTILIDADE PÚBLICA. INDENIZAÇÃO. JUSTO VALOR. SÚMULA 7/STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. TERMO INICIAL. IMISSÃO NA POSSE. PATAMAR. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. BASE DE CÁLCULO DOS JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS. DIFERENÇA ENTRE 80% DO VALOR DA OFERTA INICIAL E O DA INDENIZAÇÃO FIXADO NA SENTENÇA.

[...] A base de cálculo dos juros moratórios é a mesma dos juros compensatórios, qual seja, a diferença entre os 80% do valor da oferta inicial depositada e o que foi fixado em sentença para a indenização, ou seja, os valores que ficaram indisponíveis ao expropriado, que somente serão recebidos após o trânsito em julgado. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido (Resp nº 1272487/SE, Relator Ministro Humberto Martins,

Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038

19

julgado em 14/04/2015 - grifei).

Já no tocante à aplicabilidade dos ditames da Lei nº 11.960/09, *"não obstante a decisão proferida na ADI n. 4.357 - na qual restou declarada, por arrastamento, a inconstitucionalidade de parte do art. 5º, da Lei n. 11.960/09 - o Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral do tema no RE n. 870.947/SE, exarou nova orientação, determinando a manutenção da aplicação do referido texto normativo aos débitos de natureza jurídica não-tributária, em fase de conhecimento (STF, RE n. 870.947/SE RG, Relator: Min. Luiz Fux, j. 16/04/2015)"* (Apelação Cível nº 2014.092202-2, de Xaxim. Rel. Des. Subst. Paulo Ricardo Bruschi, julgado em 23/06/2015).

E com *"a novel Lei nº 11.960/2009, a aplicação dos índices da caderneta de poupança no cálculo da correção monetária e dos juros de mora tem incidência imediata, inclusive em relação às ações ajuizadas antes de sua entrada em vigor, consoante a orientação do Supremo Tribunal Federal (STF, AI 842063 RG, rel. Min. César Peluso, j. 16/06/2011, Repercussão Geral)"* (Apelação Cível n. 2014.086532-0, de Concórdia, rel. Des. Carlos Adilson Silva, j. 23/06/2015).

Logo, quanto aos consectários legais, devem ser aplicados os índices oficiais da caderneta de poupança (art. 1º-F da Lei nº 9.494/97, com redação modificada pelo art. 5º da Lei nº 11.960/09), de modo que merece acolhida a tese defendida por ELETROSUL-Centrals Elétricas S/A, eis que:

APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA.

[...] JUROS DE MORA. APLICAÇÃO DA TAXA INCIDENTE SOBRE A CADERNETA DE POUPANÇA, CONFORME PREVISTO NO ART. 1º-F DA LEI N. 9.494/1997, COM A REDAÇÃO CONFERIDA PELA LEI N. 11.960/2009. CRITÉRIO DA NORMA MAIS ESPECÍFICA.

Os *"índices oficiais de remuneração básica e juros aplicados à caderneta de poupança"* (art. 1º-F da Lei n. 9.494/1997, com redação dada pela Lei n. 11.960/2009), são aqueles previstos no art. 12 da Lei n. 8.177/1991, na redação dada pela Lei n. 12.703/2012, cuja inciso II, alínea b prevê exceção à regra prevista na alínea a, que estipula a taxa dos juros moratórios em 0,5% ao mês.

Gabinete Desembargador Luiz Fernando Boller

Apelação Cível n. 0025723-83.2008.8.24.0038

20

Assim, uma vez reconhecida a incidência da Lei n. 9.494/1997, não é correto estabelecer-se, pura e simplesmente, a taxa de 6% ao ano (ou 0,5% ao mês) quanto aos juros de mora.

CORREÇÃO MONETÁRIA. SENTENÇA QUE ESTABELECEU COMO INDEXADOR O INPC. APLICAÇÃO DO ART. 1º-F DA LEI N. 9.494/1997, COM A REDAÇÃO CONFERIDA PELA LEI N. 11.960/2009. ÍNDICE OFICIAL DE REMUNERAÇÃO BÁSICA DA CADERNETA DE POUPANÇA.

Deverão ser observados os índices oficiais da caderneta de poupança, de acordo com o art. 1º-F da Lei nº 9.494/1997, com redação dada pelo art. 5º da Lei nº 11.960/2009, até que o STF se pronuncie sobre a modulação dos efeitos da decisão que julgou parcialmente inconstitucional dito dispositivo (ADI n. 4.357/DF). [...] (Apelação Cível nº 2014.057973-5, de Quilombo. Rel. Des. Carlos Adilson Silva, julgado em 28/07/2015 - grifei).

Dessarte, pronuncio-me pelo conhecimento e parcial provimento do apelo, determinando que, após a sentença, os juros compensatórios incidam sobre a diferença entre 80% (oitenta por cento) do valor ofertado e daquele fixado para a indenização, e, ainda, que os consectários legais incidam consoante os índices oficiais da caderneta de poupança (art. 1º-F da Lei nº 9.494/97, com redação modificada pelo art. 5º da Lei nº 11.960/09).

É como penso. É como voto.