



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

535
170
(11)

Sétima Câmara Cível

DGO e Apelação Cível nº 178095-4 - Recife (3ª Vara da Fazenda Pública)

Apelante: Companhia Brasileira de Trens Urbanos

Apelados: Espólios de Estevão Cavalcanti de Albuquerque e Noeme Costa Cavalcanti

Relator: Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

5023
EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL, ADMINISTRATIVO E CONSTITUCIONAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO DE DOMÍNIO ÚTIL DE TERRENOS DE MARINHA LOCALIZADOS EM ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL. RESTRIÇÕES AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO. AVILTAMENTO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. ABATIMENTO DE 17% SOBRE O PREÇO, REFERENTE AO DOMÍNIO DIRETO DOS IMÓVEIS, QUE REMANESCE COM A UNIÃO FEDERAL. METODOLOGIA EMPREGADA NA AVALIAÇÃO ABOLIDA PELA ABNT. NECESSIDADE DE REFORMA DA SENTENÇA. REEXAME NECESSÁRIO PROVIDO, PREJUDICADO O APELO VOLUNTÁRIO. DECISÃO UNÍVOCA.

- a) No controvertido processo, dois peritos, sucessivamente, foram inquiridos pelo juízo sobre o justo valor de indenização a ser pago pela expropriação dos terrenos localizados na ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) - Coque;
- b) O juízo *a quo*, acatando o laudo do segundo perito, que negou a situação dos imóveis na referida ZEIS (fato comprovado pela Própria Prefeitura do Recife), determinou uma indenização milionária, incompatível com as condições dos lotes, aos quais a inserção naquela área impõe diversas restrições de uso e ocupação;
- c) Também peca o laudo adotado pelo juízo, no tocante à metodologia, por empregar o critério clássico (ou de Chauvenet), abolido pela NBR 14653-2:2004, da ABNT, dois anos antes da avaliação;
- d) O Decreto-lei nº 9.760/46, com redação dada pela Lei nº 9.636/98, implica que, nas desapropriações de domínio útil, deduz-se o



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

536
171
(11)

valor de 17% do valor do imóvel, estimado judicialmente, já que o domínio direto do terreno acrescido de marinha permanece com a União;

- e) Reexame necessário conhecido e provido, à unanimidade, nos termos do voto do Relator, prejudicado o apelo voluntário.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível de nº 178095-4, da Comarca de Recife, em que figuram, como apelante, a **Companhia Brasileira de Trens Urbanos**, e, como apelados, **Estevão Cavalcanti de Albuquerque e Espólio de Noeme Costa Cavalcanti**,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores integrantes da Egrégia Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, unanimemente, em **dar provimento ao reexame necessário, prejudicado o apelo voluntário do expropriante**, tudo de conformidade com os votos anexos, os quais, devidamente revistos e rubricados, passam a integrar este julgado.

Recife, 31 de Março de 2009.


Presidente


Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo
Relator



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

(11)

Sétima Câmara Cível

DGO e Apelação Cível nº 178095-4 - Recife (3ª Vara da Fazenda Pública)

Apelante: Companhia Brasileira de Trens Urbanos

Apelados: Espólios de Estevão Cavalcanti de Albuquerque e Noeme Costa Cavalcanti

Relator : Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

RELATÓRIO

A **Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU** encetou o presente apelo em face de sentença da 3ª Vara da Fazenda Pública da Capital que, ao cabo da Ação de Desapropriação nº 001.2004.037218-2, proposta pela apelante contra **Estevão Cavalcanti de Albuquerque e Espólio de Noeme Costa Cavalcanti**, ora apelados, determinou o pagamento, pela autora, a título de justa indenização, da quantia de R\$ 3.776.240,70 (três milhões, setecentos e setenta e seis mil, duzentos e quarenta reais e setenta centavos), ao invés da quantia inicialmente ofertada, da ordem de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais).

A apelante ingressou com a mencionada ação expropriatória, a fim de adquirir o domínio útil dos lotes de terrenos de marinha de números 1, 15 e 17 a 31, todos integrantes do Loteamento Ilha Joana Bezerra, no Bairro de Afogados, titularizados pelos demandados. Motivou a expropriação na declaração de interesse público dos terrenos, pelo Decreto Estadual nº 25.236/2003, visando à expansão do Trem Metropolitano do Recife.

Culminando o pedido inicial, a suplicante, apoiada em avaliação administrativa dos terrenos, atribuiu-lhes o valor total de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). A oferta inicial foi contestada pelos expropriados, que apresentaram laudo pericial alternativo, no qual se aferiu, como valor devido, o montante de R\$ 2.499.221,44 (dois milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, duzentos e vinte e um reais e quarenta e quatro centavos).

Diante do desacordo entre as partes, o Juiz de primeira instância requisitou perícia judicial, realizada pelo engenheiro Haroldo Monteiro de Azevedo, que arbitrou valor de R\$ 551.000,00 (quinhentos e cinquenta e um mil reais). O laudo foi impugnado pelos expropriados, aduzindo contradição entre suas premissas e conclusão, apontando, ainda, imprecisões técnicas, como distorções de valores decorrentes da reduzida quantidade de faixas de valores (fls. 224-231).

Acatando as razões da insurgência, aquele juízo mandou intimar o perito (despacho de fl. 267) para responder aos questionamentos feitos pelos suplicados ao laudo, intimação à qual o *expert* respondeu,



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

(11)

ratificando a análise anterior, exceto pela revisão do método estatístico, que resultou no reajustamento do *quantum* indenizatório para o montante de R\$ 572.000,00 (quinhentos e setenta e dois mil reais).

Os suplicados, ainda insatisfeitos, reiteraram as mesmas objeções à perícia anterior, em petição de fls. 297-298, o que culminou na nomeação, pelo Juiz singular, de novo perito do juízo, o engenheiro Rômulo Fontoura Costa, como se vê no despacho de fl. 303.

O novo perito atribuiu ao terreno o valor de R\$ 3.776.240,70 (três milhões, setecentos e setenta e seis mil, duzentos e quarenta reais e setenta centavos), valor acatado pela sentença (fls. 448-451), que ainda condenou a expropriante ao pagamento de honorários advocatícios no valor de 5% sobre a diferença entre o valor ofertado e aquele arbitrado pelo juízo.

Em apelação, a CBTU contesta a majoração da indenização, questionando a estranheza da discrepância tão grande entre os valores arbitrados pelos dois peritos judiciais. Segundo argumenta a apelante, tal diferença se justifica por falhas do procedimento avaliativo:

- a) Excessiva valorização, pelo perito, do terreno, encravado na Favela do Coque, porque os terrenos adotados como referencial para a composição do preço do metro quadrado se localizavam em área nobre, embora próxima – na Ilha do Leite;
- b) Desconsideração, na avaliação, de característica depreciativa dos terrenos: sua inclusão em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), como atesta certidão do Município do Recife (fl. 418) fato que impõe uma série de restrições ao uso dos imóveis, o que, se tivesse sido ponderado, aviltaria o valor.

A despeito do silêncio do juízo de primeiro grau, que deixou de submeter a sentença ao duplo grau obrigatório, é caso de reexame necessário, com base no artigo 28, §1º, do Decreto-lei nº 3.365/1941, haja vista que o valor atribuído na sentença foi superior ao dobro daquele, inicialmente, ofertado pelo ente expropriante.

Contra-razões vão às fls. 492-503.

A Procuradoria de Justiça lançou cota, às fls. 523-524, consignando desinteresse no feito.

É o Relatório.

À douta Revisão.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

(11)

Recife, 02 de fevereiro de 2009.

Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo
Relator



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

(11)

Sétima Câmara Cível

DGO e Apelação Cível nº 178095-4 - Recife (3ª Vara da Fazenda Pública)

Apelante: Companhia Brasileira de Trens Urbanos

Apelados: Espólios de Estevão Cavalcanti de Albuquerque e Noeme Costa Cavalcanti

Relator: Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

VOTO

Como o nosso relatório transpareceu, o processo foi entrecortado de percalços: dois peritos sucessivos, dos quais o primeiro apresentou duas avaliações para os mesmos lotes, ambas julgadas insatisfatórias pelo juízo *a quo*, que, nomeando o segundo *expert*, acolheu-lhe a avaliação.

Todavia, as sucessivas tentativas de aperfeiçoamento não foram bastantes para debelar as falhas do processo avaliativo. Tem razão a apelante em acusar a supervalorização dos lotes desapropriados, o que se deve, pelo menos, ao desprezo por dois fatores decisivos para a composição do valor de indenização: a inclusão dos lotes na ZEIS Coque e o *status* de terreno de marinha dos imóveis encontrados naquela região.

Com efeito, à fl. 418, a expropriante junta Certidão Narrativa, emitida pela Secretaria de Planejamento Participativo, Obras e Desenvolvimento Urbano e Ambiental da Prefeitura do Recife, que consigna expressamente:

"De acordo com pareceres da GOPV/SEPLAM (Gerência Operacional de Projetos Viários) e GOAP/DIRURB (Gerência Operacional de Assentamentos Populares), a quadra em questão está localizada na ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) - Coque, sendo de total interesse público, estando em elaboração Plano Urbanístico para a área (...)"

Nos laudos preparados pelo primeiro perito, essa qualidade dos terrenos foi levada em consideração, ocasionando a apuração de valores mais modestos para os lotes do que aquele aferido na avaliação do segundo perito, o engenheiro Haroldo Monteiro de Azevedo, que, como consta do Termo de Audiência de Instrução para esclarecimento da perícia (fl. 424), consignou, em resposta a quesito da expropriante, que, entre as razões de discordância com o segundo avaliador, estava o fato de este *"não considerar que a área expropriada é uma ZEIS"*.



538

176

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

(11)

Ora, o perito tem autoridade para contestar os parâmetros científicos de avaliação do terreno expropriado, mas não se pode dizer o mesmo sobre o regime jurídico daqueles imóveis, que decorre de lei (Lei Municipal nº 16.176/1996 – Lei de Uso e Ocupação do Solo). Do normativo em questão, infere-se o conceito de Zona Especial de Interesse Social:

"Art. 17 – As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária".

A presença dos lotes na ZEIS – Coque impõe restrições ao uso e ocupação do solo, como se depreende do artigo 93 da mesma Lei, a seguir transcrito:

"Art. 93 – As condições de ocupação do solo e a taxa de solo natural nas ZEIS obedecerão a parâmetros específicos, definidos em Plano Urbanístico elaborado para cada ZEIS pelo órgão municipal responsável pela urbanização destas zonas, com a participação das instâncias de gestão das ZEIS".

Ditas restrições, certamente, aviltam o valor de mercado dos terrenos, justificando a discrepância de valores entre as avaliações dos dois *experts* ouvidos pelo juízo.

Outra discordância declinada no Termo de Audiência foi em relação à metodologia aplicada. Como afirmou o engenheiro Haroldo Monteiro de Azevedo, o tratamento estatístico clássico (método de Chauvenet), empregado pelo segundo perito – cujo laudo foi acatado pela sentença – era autorizado pela NB 502/89 (NBR 5676:1990), substituída pela ABNT NBR 14653-2:2004 (antes, mesmo, da realização das perícias), como atesta o próprio sítio virtual da Associação Brasileira de Normas Técnicas:

"Este Cancelamento com substituição da ABNT NBR 5676:1990 foi solicitado pelo Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), por intermédio da Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02)

Esta Norma foi substituída pela ABNT NBR 14653-2:2004 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos".



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

(11)

A consulta efetuada junto à ABNT é decisiva para, novamente, darmos razão ao primeiro perito, cujo laudo, tendo considerado esses fatores, parece mais à altura das condições do imóvel expropriado.

Ademais, uma vez que a sentença questionada, tendo condenado a expropriante a uma indenização superior ao dobro do valor inicialmente ofertado, está sujeita ao reexame necessário, conforme o artigo 28, §1º, do Decreto-lei nº 3.365/1941, é mister que, de ofício, ponderemos outro vício da avaliação impugnada.

Outra qualidade específica dos terrenos, à parte sua localização em uma ZEIS, impõe o abatimento de 17% sobre o valor fixado, como sói acontecer nas desapropriações de imóveis sujeitos a enfiteuse.

Tratando-se de terrenos de marinha (bens de propriedade da União), torna-se impossível cogitar-se de desapropriação do mesmo por uma empresa pública. Destarte, o processo em laço trata, tão-somente, da desapropriação do **domínio útil** do imóvel, este sim, passível de expropriação, posto que integrante do patrimônio particular. Pois bem, feita esta elucidação, examine-se o artigo 103, §2º, do Decreto-lei nº 9.760/46:

"§ 2º Na consolidação pela União do domínio pleno de terreno que haja concedido em aforamento, deduzir-se-á do valor do mesmo domínio a importância equivalente a 17% (dezessete por cento), correspondente ao valor do domínio direto".

A doutrina identifica, entre os atributos da propriedade, a elasticidade, isto é, as prerrogativas do direito de domínio podem se apresentar, ora dilatadas, ora comprimidas, devido à reunião, ou não, na pessoa do proprietário, de todas ou de algumas dessas potestades.

Na enfiteuse, regime ao qual estão sujeitos os terrenos de marinha (caso dos imóveis em exame), a propriedade se encontra desdobrada: o domínio direto permanece titularizado pela União, embora o domínio útil esteja com os foreiros. Como visto, o supracitado dispositivo legal estipula, idealmente, o percentual de 17% do valor do imóvel como referente ao domínio direto, sendo 83%, *a fortiori*, o percentual correspondente ao domínio útil.

Como explicamos, o que se está desapropriando é, meramente, o domínio útil, de modo que o entendimento predominante, na doutrina como na jurisprudência, é no sentido da redução percentual da verba indenizatória, como ratifica o escólio a seguir:

"RECURSO ESPECIAL. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO DE DOMÍNIO ÚTIL. ENFITEUSE. FIXAÇÃO DA INDENIZAÇÃO. APLICAÇÃO DA LEI. ART. 693, DO CÓDIGO



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

(11)

CIVIL DE 1916 VERSUS ART. 103, § 2º, DO
DECRETO-LEI N.º 9.760/46, COM A REDAÇÃO
DADA PELO ART. 32, DA LEI N.º 9.636/98. LEX
SPECIALIS.

(...)

6. Havendo dispositivo específico, in casu, o art. 103, § 2º, do Decreto-lei n.º 9.760/46, com as alterações dadas pela Lei n.º 9.636, de 15 de maio de 1998, o afastamento da norma genérica é medida que se impõe pela própria sistemática do ordenamento jurídico, que consagra o princípio de que *lex specialis derogat lex generalis*.

7. Recurso Especial provido para determinar a observância do art. 103, § 2º, do Decreto-lei n.º 9.760/46, alterado pela Lei n.º 9.636/98, **para que a indenização pela desapropriação do domínio direto corresponda a 17% (dezessete) por cento do valor devido a título de indenização pela expropriação do domínio pleno, divergindo do e. Relator** (STJ, 1ª Turma, REsp 775488/RJ, Rel. Min. Luiz Fux, DJ 15.05.2006, p. 173 – grifo nosso).

Embora nos faltem conhecimentos pormenorizados da técnica de avaliação, parece-nos claro que, tratando-se de desapropriação, o saber instrumental da engenharia não tem poder de contrariar as prescrições legais que constroem a ponderação do requisito constitucional de “justa indenização” devida.

Assim, julgamos a sentença merecedora de reforma, haja vista que a avaliação técnica adotada na decisão descurou de inexoráveis variáveis determinantes do preço.

Destarte, tendo em conta todas as razões aqui expostas, tenho pelo **provimento do presente recurso, a fim de, reformando a sentença, determinar o pagamento, pela expropriante, de indenização, aos apelados, no valor de R\$ 474.760,00 (quatrocentos e setenta e quatro mil, setecentos e sessenta reais)**, quantia representativa de 83% do valor arbitrado pelo primeiro perito, mais juros e correção monetária, mantidos os honorários advocatícios em 5% sobre a diferença entre o preço inicialmente ofertado e o valor ora arbitrado.

É como voto.

Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo
Relator



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Gabinete do Desembargador João Bosco Gouveia de Melo

21
547

179

SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

DGO e APELAÇÃO CÍVEL 0178095-4

APELANTE : CBTU – COMPANHIA BRASILEIRA DE TRENS URBANOS

APELADOS: ESPÓLIO DE ESTEVÃO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE E NOEME COSTA CAVALCANTI

RELATOR: Des. LUIZ CARLOS DE BARROS FIGUEIRÊDO

REVISOR: Des. JOÃO BOSCO GOUVEIA DE MELO

Voto de Revisão

Tomando por empréstimo os argumentos apresentados pelo eminente relator, VOTO nos seguintes termos:

NO MÉRITO:

- Ju*
- () Não provimento do Reexame Necessário...
 - () Não provimento do Reexame Necessário, prejudicado o voluntário...

() Provimento do Reexame Necessário, no sentido de reformar a sentença do Juízo *a quo*, para reduzir o valor da indenização arbitrada pelo mesmo, de R\$ 3.776.240,70 (Três milhões setecentos e setenta e seis mil duzentos e quarenta Reais e setenta centavos) para R\$ 474.760,00 (Quatrocentos e setenta e quatro mil, setecentos e sessenta reais). Tal redução dá-se em razão de que o laudo que serviu de base para a condenação no Primeiro Grau, encontra-se fundamentado em norma ultrapassada da ABNT, devendo ser adotado o outro laudo pericial, do primeiro perito, posto que fundado em metodologia baseada nos itens exigidos e vigentes pela ABNT NBR 14653-2:2004 – que trata da Avaliação de bens Imóveis Urbanos. Para além disso, deve-se considerar que o terreno em litígio localizado encontra-se em uma ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, bem como em “terreno de marinha”, pelo que, sua expropriação deverá considerar o que dispõe o artigo 103, § 2º, do Decreto-Lei nº 9760/46, que diz: “ Na consolidação pela união do domínio pleno de terreno que haja concedido em aforamento, deduzir-se-á do valor do mesmo domínio a importância equivalente a 17% (dezessete por cento), correspondente ao valor do domínio direto”. Diante de todas as razões acima apresentadas, VOTO no sentido de estabelecer como valor da indenização a ser paga pelo apelante aos apelados, o valor R\$ 474.760,00 (quatrocentos e setenta e quatro mil e setecentos e sessenta reais), valor este correspondente a 83% (oitenta e três por cento) do valor arbitrado pelo primeiro perito. Devendo tal valor ser acrescido dos juros e correção monetária legais,



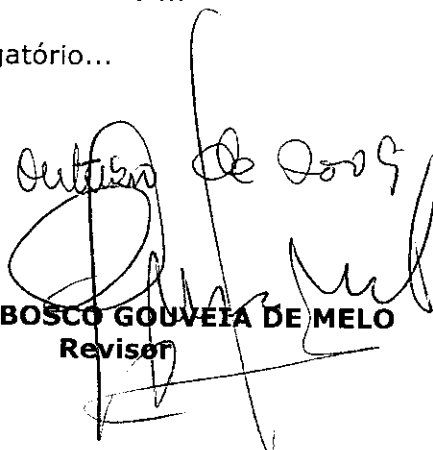
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Gabinete do Desembargador João Bosco Gouveia de Melo

542
180

mantendo-se os honorários advocatícios em 5%(cinco por cento), sobre a diferença entre o preço inicialmente ofertado e o valor ora arbitrado.

- () Provimento parcial do Reexame Necessário ...
- () Improvimento da Apelação...
- () Provimento do Duplo Grau Obrigatório...
- () Provimento da Apelação ...

Recife, 31 de Outubro de 2009


Des. JOÃO BOSCO GOUVEIA DE MELO
Revisor