

RELATOR : DESEMBARGADOR FEDERAL FREDERICO GUEIROS  
APELANTE : JOSE MARIA ROLLAS - ESPOLIO  
ADVOGADO : JOAO CARLOS ESCOSTEGUY E OUTROS  
APELANTE : FRANCISCO ROLLAS - ESPOLIO  
ADVOGADO : HERMESINDA OLIVEIRA C DA ROCHA  
APELANTE : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACAO E REFORMA  
AGRARIA - INCRA  
PROCURADOR : LEANDRO MITIDIERI FIGUEIREDO  
APELADO : OS MESMOS  
ORIGEM : VIGÉSIMA SEXTA VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO  
(0009771379)

## RELATÓRIO

Cuida-se de apelação cível interposta por José Maria Rollas – Espólio, Francisco Rollas – Espólio e pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA contra sentença proferida pelo Juízo da 26ª Vara/RJ que julgou procedente em parte o pedido, em ação de desapropriação ajuizada pelo INCRA objetivando a desapropriação da Fazenda Cantagalo, de propriedade dos dois primeiros apelantes, com o pagamento de indenização no valor de Cz\$ 773.540,46 (setecentos e setenta e três mil, quinhentos e quarenta cruzados e quarenta e seis centavos) aos réus, e, bem assim, a imissão na posse da área expropriada, abrangendo todos aqueles que a estejam ocupando a qualquer título, bem como eventuais intrusos, a transcrição da propriedade no registro de imóveis, com a consequente matrícula, em nome do expropriante, da área constante do perímetro expropriado.

Em sentença às fls. 1282/1296, o MM. Juiz *a quo*, ao julgar procedente em parte o pedido, fixou, como indenização a ser paga pelo expropriante aos expropriados, a quantia equivalente a R\$ 3.951.700,00 (três milhões, novecentos e cinquenta e um mil e setecentos reais), em maio de 2002, no valor da terra nua desapropriada de 1.744,68 hectares, delimitada pela linha vermelha no laudo pericial, conforme fls. 841 (planta INCRA – 1987), em Títulos da Dívida Agrária, corrigido monetariamente até a data do efetivo pagamento, com base nos índices oficiais, a contar da data da elaboração do laudo (Súmula 75/TFR). Fixou o MM. Juiz os juros compensatórios, na desapropriação direta, a incidir a partir da imissão na

posse, à taxa de 12% a.a., calculados, até a data do laudo, sobre o valor da indenização, e, desde então, sobre o referido valor corrigido monetariamente (Súmulas 618/STF e 69/STJ) e os juros moratórios no percentual de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado. Ao final, condenou o Autor ao pagamento das custas processuais e dos honorários, estes fixados em 0,5% (meio por cento) do valor da diferença entre a indenização acima estabelecida e a oferta, nos termos do art. 27, § 1º, do Decreto-lei 3.365/41, com redação dada pela Medida Provisória nº 2.183-56/2001, com o valor de limitação suspenso pela ADI 2.332/DF.

Às fls. 1314/1316, o MM. Juiz *a quo* negou provimento aos embargos de declaração opostos por José Maria Rollas – Espólio e Francisco Rollas – Espólio.

José Maria Rollas – Espólio, em recurso acostado às fls. 1323/1326, postula a anulação da sentença, para que seja incluída a área restante constante do Decreto e para que seja reconhecido o direito de extensão da área remanescente, realizando-se novos cálculos. Alternativamente, requer seja tomado como valor da terra nua aquele por ele encontrado, qual seja, R \$ 6.657.698,88. Por fim, pugna pela majoração da verba honorária, ante o trabalho desenvolvido pelos advogados.

Em suas razões, argumenta que a lide não foi composta corretamente, uma vez que, tendo o decreto expropriatório incluído área maior do que aquela considerada pelo perito e restando na propriedade área suficiente, e até maior, para complementar a área expropriada, nova perícia deve ser realizada. Fundamenta-se, ainda, na suposta má utilização do critério de homogeneização das amostras de que se valeu o perito, aduzindo que, em tal método, deveriam ter sido desprezados os menores e os maiores valores encontrados na avaliação da terra nua, o que não ocorreu, acarretando severa depreciação no valor do imóvel.

O Espólio de Francisco Rollas apela às fls. 1329/1333, requerendo a anulação da sentença, para a realização de nova perícia, que deverá tomar por base a planta de 1891, e o reconhecimento do direito à extensão para que a indenização alcance a área remanescente do imóvel, além do arbitramento de novos valores para o hectare, tomando por base preços comparativos. Requer, ainda, a majoração da verba honorária.

Em seus argumentos, aponta a nulidade da sentença ao argumento de que não houve o julgamento simultâneo de mais de vinte ações distribuídas por dependência à ação de desapropriação, possessórias de parte da área desapropriada ou de áreas limítrofes, e de que a perícia não incidiu sobre a totalidade do imóvel desapropriado.

No mérito, alega que o perito deveria ter se utilizado da planta de 1891, única registrada no RGI, ainda que tecnicamente incorreta; que o perito deveria ter apresentado memorial descritivo para possibilitar registro no RGI, eis que a área desapropriada é menor que a totalidade do imóvel e difere daquela constante do respectivo Decreto; que o perito não considerou a desvalorização ou a inutilização econômica da área remanescente do imóvel desapropriado, quando mesmo aos leigos exsurge desvalorização de área limítrofe a conflitos pela posse de terra; e que o perito não poderia ter tomado o valor do hectare com base no valor de área dentro do próprio polígono desapropriado.

Sustenta o Apelante, no que pertine ao valor do hectare, que a sentença adotou os valores do laudo pericial sem atentar para qualquer outro elemento informativo dos autos, como avaliações por empresas imobiliárias estabelecidas no local e descrição do próprio perito, quanto à excelente localização do imóvel.

Às fls. 1350/1372, apela o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, postulando: seja fixada a justa indenização em R\$ 1.334.784,88, valor apurado pelo assistente técnico do INCRA em laudo que apresenta com a apelação e que considerou a depreciação do valor do imóvel em razão da ocupação por posseiros. Alternativamente, requer a redução do valor da indenização em 50%, a exclusão dos juros compensatórios ou, subsidiariamente, que incidam sobre a diferença apurada entre 80% do preço ofertado e o valor da indenização, à razão de 6% ao ano, ao menos no período compreendido entre 12/8/87 (imissão na posse) e 12/9/91 (intimação da liminar na ADIN 2.332-2). Pugna, ainda, para que os juros de mora, de 6% ao ano, incidam somente a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito e, bem assim, sejam as custas e os honorários distribuídos recíproca e proporcionalmente entre as partes, na forma do art. 21 do CPC.

Em seus argumentos, o INCRA sustenta: que o perito não considerou

a desvalorização da área gerada pela sua invasão por inúmeros posseiros, precedente à imissão na posse e ante o seu abandono pelos então legítimos proprietários, tendo a sentença que o acolheu descumprido o princípio da justa indenização; que, considerando o abandono do imóvel pelos proprietários muito antes da desapropriação se operar, não devem incidir juros compensatórios, porque substitutivos de lucros cessantes, inexistentes no caso; que o *dies a quo* dos juros moratórios deve ser aquele estabelecido pelo art. 15-B do Decreto-lei 3365/41, sendo certo que a lei nova tem efeito imediato sobre as relações de trato sucessivo.

Francisco Rollas – Espólio ofertou contra-razões às fls. 1401/1405, José Maria Rollas – Espólio, às fls. 1413/1418, e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA contra-arrazoou às fls. 1432/1442.

O Ministério Público Federal, em parecer às fls. 1468/1488, opinou pelo parcial provimento dos recursos interpostos, a fim de que seja convertido o julgamento em diligência, remetendo-se os autos à instância de origem para nova realização de perícia, elegendo-se novos elementos de amostras para efeitos de cálculo do valor do hectare, porém em observância aos critérios de homogeneização definidos no parecer técnico do INCRA. Subsidiariamente, opina pelo parcial provimento do apelo do INCRA pelo desprovimento do recurso dos expropriados, reformando-se a sentença no que tange à incidência dos juros compensatórios e, alternativamente a seu percentual, base de cálculo e termo final, bem como ao *dies a quo* e percentual dos juros moratórios fixados, estes a fim de que se coadunem com o preconizado pelo art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365/41.

Este o relatório. Peço dia para julgamento.

Rio de Janeiro, 8 de fevereiro de 2008.

FREDERICO GUEIROS  
Relator

VOTO

Como visto no relatório, a questão posta em juízo gira em torno da desapropriação de parte da área de imóvel rural pertencente à chamada Fazenda Cantagalo, situada no Município de Rio das Ostras neste Estado do Rio de Janeiro, uma vez declarado o seu interesse social para fins de reforma agrária, conforme Decreto nº 94.294 de 29.04.1987.

Os Réus, nos seus recursos e na tentativa de invalidar a perícia constante dos autos, pugnam seja anulada a sentença.

O parecer do Ministério Público, que se acha acostado às fls. 1468/1488, examina de maneira pormenorizada não apenas o recurso dos réus mas também o do INCRA, em face da sentença proferida pelo Juiz da 26ª Vara Federal/RJ que julgou procedente, em parte, o pedido em ação de desapropriação ajuizada pela Autarquia.

No seu parecer, o Ministério Público salienta, com propriedade, o seguinte:

“Conforme preliminar argüida pelo espólio de Francisco Rollas, a falta de julgamento prévio e/ou simultâneo das diversas ações possessórias conexas ao presente processo de desapropriação redundaria na nulidade da sentença por evidente prejuízo aos Réus, além de violar a lei adjetiva.

Em primeiro lugar, urge deixar claro que em nenhum momento o Recorrente aponta qual o suposto prejuízo sofrido, cingindo-se a efetuar uma argumentação genérica – sem qualquer respaldo fático, e mesmo jurídico – de violação às regras processuais, com o injustificável escopo de nulificar os atos jurídicos já praticados.

De outra banda, olvida-se que na referida temática exsurtem aplicáveis os termos constantes no art. 18, *caput*, da Lei Complementar nº 76/93, ante seu caráter especial às normas do Código de Processo Civil, estatuinto, assim, que “*as ações concernentes à desapropriação de imóvel rural, por interesse social, para fins de reforma agrária, têm caráter preferencial e prejudicial em relação a outras ações referentes ao imóvel expropriando, e independem do pagamento de preparo ou de emolumentos.*”

Nesse sentido, oportuno trazer à colação a ementa dos seguintes julgados:

*PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE DE IMÓVEL. DEFERIMENTO. AÇÃO CAUTELAR DE PRODUÇÃO DE PROVAS. SUSPENSÃO DA EXPROPRIATÓRIA. NÃO OCORRÊNCIA. ARTIGO 265, INCISO IV, LETRA “a” DO CPC. ININTERRUPTIBILIDADE DO PROCESSO EXPROPRIATÓRIO. ALEGAÇÕES NÃO COMPROVADAS. COMPETÊNCIA DA 1ª SEÇÃO DO TRIBUNAL FEDERAL REGIONAL 3ª REGIÃO. OBSERVÂNCIA DA LEI Nº 8.629, DE 25/02/03 E DA LC 76/93. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. AGRAVOS REGIMENTAIS PREJUDICADOS.*

- *A matéria relativa a desapropriação é da competência da 1ª Seção e suas turmas, “ex vi” do artigo 10, § 1º, inciso VIII, do Regimento Interno desta Corte. De natureza material e absoluta – agravos regimentais julgados prejudicados, em virtude de se endereçarem contra decisões de caráter provisório neste agravo de instrumento, em julgamento.*
- *A agravante se insurge contra decisão que deferiu imissão ao INCRA na posse do imóvel rural declarado de interesse social para fins de reforma agrária. A ação expropriatória foi proposta, em 30.11.04, e o ato agravado é de 06.12.04.*
- *Ação cautelar de produção antecipada de prova, proposta em 03.12.02, em que foi realizada perícia que concluiu pela produtividade da Fazenda Progresso, não suspende a ação expropriatória, na forma do artigo 265, inciso IV, letra “a”, do CPC., que prevê a suspensão do processo quando a sentença de mérito depender do julgamento de outra causa ou da declaração da existência ou inexistência da relação jurídica, ou constitua o objeto principal de outro processo pendente. É claro que a mera cautelar de produção antecipada de prova não se enquadra na hipótese legal, pois nela o juiz homologa a prova realizada sem valorá-la.*
- *A LC n.º 76/93 disciplina o processo de desapropriação para fins de reforma agrária. Prevê contraditório especial e rito sumário. De suas regras, extrai-se, como em qualquer ação expropriatória, a ininterruptibilidade de seu procedimento, com prazos e providências indeclináveis pelo juiz da causa,*

que, evidentemente, não se concilia como normas que prevejam sua suspensão à espera do julgamento de outra causa.

- *De qualquer forma, seja porque proposta após ação expropriatória e a imissão da posse, seja porque o artigo 18 da LC n.º 76/93 diz ser a expropriatória preferencial e prejudicial a outras ações, não se pode obstar a imperatividade do rito especial da expropriatória, que traduz no poder estatal para os fins de reforma agrária.*
- *Petição inicial desacompanhada de certidões atualizadas de domínio e ônus real do imóvel e comprovantes de lançamento dos títulos da dívida agrária e do depósito do valor referente ao pagamento das benfeitorias, previstos no artigo 5º, incisos II, V e VI, da LC n.º 76/93. Porém, não se pode atacar o ato que deferiu a imissão na posse com argumentos que dizem respeito ao processamento da ação.*
- *Ainda assim, nada impediria que o juiz da causa determinasse a juntada dos documentos, como o autoriza o artigo 284 do CPC. De todo modo, as certidões de domínio são de 2002, o que não foge inteiramente às exigências legais. As TDAS são referidas na petição inicial, o que pressupõe seu regular lançamento. Quanto ao depósito do valor das benfeitorias, foi feito em 20.12.04 (fl. 434), anteriormente à imissão na posse (fl. 471).*
- *A agravante invoca liminar deferida na cautelar de antecipação de prova que suspendeu os efeitos do laudo do ITESP/INCRA. Contudo, no AG. Nº 2004.03.00.042262-8, essa decisão foi suspensa e o próprio juiz da causa revogou-a. Logo, nada subsiste que pudesse impedir a ação expropriatória.*
- *Pretende-se interceptar o curso da ação expropriatória ao arrimo de laudo pericial de fls. 130/146, elaborado no bojo da ação cautelar de antecipação de prova, a despeito de todo o processo administrativo, decreto presidencial da declaração de interesse social e da propositura da ação de desapropriação para fins de reforma agrária. Na verdade, parte-se da superioridade da mencionada prova pericial sobre o relatório agrônomo de fiscalização de fls. 508/539.*
- *O confronto dos dois trabalhos técnicos poderá ser feito na ação principal proposta em 21.03.05, com o objetivo de*

*decretar a nulidade dos atos administrativos praticados pelo INCRA com vista à desapropriação. Assim também a própria discussão sobre a produtividade da Fazenda Progresso poderá ser objeto da contestação na ação expropriatória, como vêm entendendo o STF e o STJ.*

*Entretanto, não se pode impedir que o processo expropriatório prossiga e, com isso, a imissão na posse é uma das etapas indeclináveis, previstas no artigo 6º, inciso I, da LC 76/93.*

- *A Constituição Federal, no seu artigo 5º, inciso XXIII, diz expressamente que a propriedade atenderá sua função social. O artigo 184 da Carta Magna atribui à União a desapropriação por interesse social, para fins de reforma agrária, do imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social.*
- *A Lei n.º 8.629, de 25/02/03, regulamenta os dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária. Todo um procedimento é adotado e precede o decreto presidencial e a ação de expropriação. A LC n.º 76/93, por sua vez, detalha processo e procedimento pertinentes à ação expropriatória para reforma agrária.*
- *No caso dos autos, o processo administrativo que culminou com a ação expropriatória em que foi determinada a imissão na posse objeto deste agravo de instrumento está fundado no Relatório Agrônomo de Fiscalização (RAF) de fls. 508/539. Na conclusão, o relatório afirma, após a coleta de dados e sua análise, que a Fazenda Progresso apresentou GUT (grau de utilização da terra) de 82,36% e GEE (grau de eficiência na exploração) de 85,53%, abaixo dos índices mínimos legais, e sendo sua área de 36,21 módulos fiscais, classificou-a como grande propriedade improdutiva. Por fim, faz recomendações de que o bem tenha pastagens com exploração voltada à pecuária leiteira e culturas perenes, associadas a cultivos anuais, observados cuidados conservacionistas. Diz que a aptidão é o assentamento de 54 (cinquenta e quatro) famílias de trabalhadores rurais em módulos de 15 ha. À vista de descumprimento da legislação ambiental, pois existem pastagens em áreas de preservação permanente e inexistência de reserva legal, recomenda a comunicação aos órgãos competentes.*



- *Como este agravo instrumento, basicamente, apóia-se no laudo pericial produzido na cautelar e desconsidera o laudo do INCRA, extraindo conseqüência jurídica para obstruir a imissão na posse, há que se ponderar, num juízo adstrito a este recurso, que possui deficiências flagrantes que infirmam sua conclusão. Primeiramente, toma como área aproveitável hectares que são destinados à reserva legal. Também considera a pecuária realizada em área da CESP. A documentação que acompanha o laudo do INCRA não foi acostada e a que está com o laudo judicial é numericamente inferior à relacionada naquele. Não há correspondência entre alguns contratos de arrendamentos e a produção alegada, por meio de notas fiscais. Com isso, não há demonstração de que lavoura e gado considerados tenham tido efetiva existência. A agravante faz alegações que efetivamente não comprova.*
- *Por fim, a imissão na posse para o INCRA não vai inviabilizar o direito de defesa da agravante. A discussão sobre a produtividade da Fazenda Progresso poderá operar-se tanto na ação que foi proposta como na expropriatória. O tema reporta-se à situação do imóvel em 2001 e nada do que ocorrer a partir da imissão alterará a verdade sobre um fato passado. Eventuais prejuízos, caso a desapropriação seja revertida, deverão ser demonstrados. Neste momento, à vista do que consta dos autos, em face da ininterruptibilidade do processo expropriatório, do fim coletivo a que visa e em razão de a imissão ter-se dado em 28/01/05, com a possível presença de famílias a serem assentadas, a decisão agravada dever mantida.*
- *Agravo de instrumento desprovido. Agravos regimentais prejudicados.*  
(TRF3-SP; Quinta Turma; Rel. André Nabarrete; AG nº 226940; D.J. em 24.05.2005).

**“CONFLITO DE COMPETÊNCIA. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ÁREA COMUM.**

1. *Por força da norma do parágrafo 1, do art. 18, da Lei Complementar n. 76, de 06 de julho de 1993, “qualquer ação que tenha por objeto o bem expropriando será distribuída, por*

*dependência, à Vara Federal onde tiver curso a ação de desapropriação, determinando-se a pronta intervenção da União.*

2. *Havendo, no entanto, ação de reintegração de posse sobre a área comum, distribuída anteriormente à expropriatória, ao Juízo por onde tramita aquela, por força da prevenção, caberá o conhecimento e julgamento desta, que terá caráter preferencial e prejudicial.*
3. *Conflito conhecido para declarar competente o Juízo suscitante”.*

*(TRF1-GO; Segunda Seção; Rel. Juiz Fernando Gonçalves; CC n.º 9501089681; D.J. em 05.06.1995).*

Desse modo, inteiramente despropositada a preliminar suscitada pelo Apelante, porquanto respaldada, a sentença, na mecânica preceituada pelos dispositivos de lei aplicáveis ao feito.”

Em conseqüência, rejeito a preliminar de ausência de julgamento prévio e simultâneo das diversas ações possessórias conexas ao presente processo de desapropriação.

No concernente à postulação de anulação da sentença para fins de realização de nova perícia, o Ministério Público Federal, em minudente e preciso parecer, salienta, às fls. 1474/1476, o seguinte:

“II.a) Da Ausência de Perícia Incidente sobre a Totalidade do Imóvel:

Ainda em exame às assertivas lançadas pelo espólio de Francisco Rollas em seu recurso, sustenta, o Recorrente, não ter sido providenciada uma perícia clara e fundamentada que abrangesse a totalidade do imóvel objeto da desapropriação, enredando a possível prolação de decisões discrepantes, nos aspectos fático e jurídico, quanto ao total ou parte da extensão referente à Fazenda Cantagalo e, em conseqüência, dos pequenos imóveis limítrofes também pertencentes ao domínio dos réus (Monte Verde e Careta).

Porém, simples leitura dos diversos laudos periciais acostados

aos autos demonstra que foi realizada uma análise acurada da região desapropriada. Se divergência há quanto à extensão da área integrante da Fazenda Cantagalo, tal se dá em razão da disparidade dos valores obtidos segundo a planta do imóvel que venha ser utilizada, consoante será abordado no tópico seguinte desta manifestação.

O próprio perito fez constar, em seu laudo, uma análise individual e comparativa da área pertencente ao imóvel, se usada a planta de 1891 ou de 1947 da Fazenda Cantagalo, em cotejo com a planta da Desapropriação do INCRA de 1987, através da superposição das imagens em um só desenho (fls. 758), no Sistema de Cálculo Informatizado “TOPCAD”. Por isso, conquanto ao final tenha optado por se valer da área obtida mediante a utilização da planta de 1947, ressei precipitado e inverídico afirmar que a perícia tenha sido realizada despida de uma fundamentação clara e consentânea às necessidades do feito, já que os demais valores encontram-se igualmente disponibilizados na vergastada perícia.

Dáí porque, também nesse ponto, inexistente qualquer prejuízo aos Réus.

## II.b) Da Disparidade dos Limites Extensivos Referentes à Área da Fazenda Cantagalo:

Sustentam os Réus, outrossim, ser imprescindível a anulação da sentença para a realização de uma nova perícia, considerando a não utilização, pelo *expert* do Juízo, da planta de 1891, única devidamente registrada no Registro Geral de Imóveis, para cômputo da metragem pertencente à Fazenda, o que viria a interferir no valor da indenização a ser suportado pelo autor, considerando encontrar-se igualmente jungida à incidência do decreto desapropriatório.

De fato, conforme se depreende da resposta ao quesito 8.4 constante no laudo pericial de fls. 772, não há dúvidas de que utilizada a planta datada de 1947 para efeito de dimensionamento da área de propriedade da Fazenda Cantagalo, quando então concluiu o perito que se estaria diante de uma verdadeira desapropriação integral do imóvel em questão, ao invés de parcial, não havendo que se falar nem mesmo na existência de área remanescente.

Explica-se.

Em primeiro lugar, esclareceu, o *expert*, que a despeito da menção à área de 1.749,32625 ha. como objeto de desapropriação pelo Decreto nº 94.294, verificou-se que o valor correto é de 1.744,68 ha., conforme apurado em sua Planta de Reconhecimento de Campo da Poligonal Demarcatória do INCRA e Plotagem da ocupação atualizada do Projeto de Assentamento Cantagalo, complementada com a superposição das Plantas da Fazenda Cantagalo de 1891 e 1947.

Após, em manifestação acerca da celeuma erigida no curso do processo, referente a qual das plantas – de 1891, apresentada pelos Réus, ou de 1947, juntada pelo INCRA – deveria ser utilizada para o fim de dimensionamento da área pertencente à Fazenda, consignou que a planta de Desapropriação de 1987 (INCRA) consubstancia em uma reprodução da planta da Fazenda Cantagalo de 1947 – tendo em vista a exígua diferença do valor médio das áreas e das poligonais encontrado quando comparadas as plantas de 1947 e de 1987 -, sendo certo que somente aquela possui um sistema cartográfico de amarração, porquanto de acordo com a Folha Macaé elaborada pela fundação IBGE (fls. 724).

Assim, mediante a utilização do método de superposição, com a reprodução da planta de 1987 (INCRA) em primeiro lugar, para o posterior ajuste das plantas de 1891 e 1947, e adotando como referência topográfica a estrada de ferro – porque dificilmente sujeita a modificações ao longo do tempo – entendeu o *expert* por mais verossímil o emprego desta última planta.

Na sentença, para fins de fixação do valor a ser pago a título de indenização, o magistrado considerou como área desapropriada aquela apontada pelo perito em seu laudo, de 1.744,68 hectares, sendo certo que o próprio espólio de Francisco Rollas, à ocasião em que opôs seus Embargos de Declaração (fls. 1.309), reconheceu expressamente o equívoco do valor constante no decreto desapropriatório. A celeuma centra-se, tão-somente, em relação à planta utilizada, o que vem apenas interferir na proporção do imóvel

objeto de desapropriação, e, em via de consequência, na área remanescente da Fazenda.

Resulta óbvio que os Réus pretendem impugnar a planta do imóvel empregada pelo perito com vista a se beneficiarem de eventual direito de extensão. Ocorre que sobre a questão houve manifestação do próprio *expert* (fls. 1.190/1.192), depois de instado a se pronunciar sobre o valor de mercado das áreas compreendidas na linha verde – é dizer, em função do registro constante na planta de 1891, com a ocorrência da desapropriação.

Como se vê, a utilização de uma ou de outra planta da Fazenda Cantagalo em nada interferirá, *a priori*, no valor da indenização a ser arcado pelo autor, na medida em que apenas trará reflexos – mínimos, diga-se desde logo – quanto à extensão da área remanescente – interferindo, tão apenas, no valor da indenização, acaso entenda-se por aplicável o direito de extensão -, mas não na área objeto de desapropriação da Fazenda.

De toda forma, alvitra inteiramente injustificável pretender a prevalência da planta do imóvel de 1891 sobre a de 1947 pelo simples fato daquela constar registrada no R.G.I., quando o perito, em seus laudos, foi enfático ao estatuir ser aquela tecnicamente incorreta no que toca aos seus valores. É querer se beneficiar de uma situação fática inexistente, alcançando a chancela do Judiciário no que se refere à inércia dos proprietários e dos próprios órgãos públicos competentes em proceder à retificação da área registrada, desconsiderando, porém, os notáveis reflexos jurídicos advindos de tal desídia, tal como na demanda em epígrafe.

Se é certo que também a planta da Fazenda datada de 1947 não pode ser considerada como primor de perfeição, a teor das conclusões periciais, por outro lado é inegável a sua aproximação com a planta do INCRA, de 1987, única que possui um sistema cartográfico de amarração, e por isso mais precisa. Tanto é que, através de um sistema comparativo, as diferenças encontradas foram na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor médio das áreas e da ordem de 0,5% (meio por cento) sobre o valor médio das poligonais (fls. 769).

Tamanho é o absurdo de se fazer preponderar a planta de 1891, que se materializa, *in casu*, a prevalência de um dado – obtido nos autos de 1891, repise-se – sabidamente incorreto, sobre uma prova pericial submetida ao crivo do contraditório. Embora não esteja o magistrado adstrito às conclusões do perito, *ex vi* do art. 436 do CPC, não pode, todavia, pretender se distanciar da realidade dos autos e, sobretudo, da vida circundante. Em outros termos, é indagar: como desapropriar, através do direito de extensão, área que só existe a título do que consta em registro – e passível de correção a qualquer tempo – mas não no mundo concreto?”

No concernente à postulação do direito de extensão, em razão da desvalorização advinda da desapropriação, em boa hora, opina o Ministério Público, com acerto, nos seguintes termos:

“Na esteira do que restou aventado no tópico acima, os Réus pugnam seja descontinuada a perícia para que outra, em seu lugar, venha utilizar a planta da Fazenda de 1891, concluindo, então, que a área remanescente possui dimensão maior que aquela originariamente apontada pelo perito, e assim demonstrando ser plenamente justificável a aplicação do direito de extensão.

Partindo da premissa de que não será acolhida, por esta colenda Turma, a alegação da necessidade de utilização da planta da Fazenda de 1947 – quando nem mesmo haveria de se falar em direito de extensão, já que estar-se-ia diante de verdadeira desapropriação integral, sem qualquer área remanescente – curial tecer as seguintes considerações a respeito da temática.

O direito de extensão remonta ao Decreto nº 4956/1903 que, em seu art. 12, previu:

*“Art. 12 – Os terrenos ou prédios, que houverem de ser desapropriados, somente em parte, se ficarem reduzidos a menos de metade de sua extensão, ou privados das serventias necessárias para uso e gozo dos não compreendidos na desapropriação, ou ficarem muito desmerecidos de seu valor*

*pela privação de obras e benfeitorias importantes, serão desapropriados e indenizados no seu todo, se assim quiserem os seus proprietários.”*

O Decreto Expropriatório abrangeu a área de 1.749,32625 ha, tendo a sentença alcançado a área de 1.744,68 ha, sendo que a área do imóvel é de 3.276,276 ha, conforme o quantitativo constante na Escritura registrada junto ao R.G.I.

Para o exercício do direito de extensão, o art. 4º da Lei Complementar nº 76/93 requer que a área remanescente fique reduzida à superfície inferior a da pequena propriedade rural, ou prejudicada substancialmente em suas condições de exploração econômica, caso seja o seu valor inferior ao da parte desapropriada.

Diógenes Gasparini ensina, a propósito do tema (*in* Direito Administrativo, 7ª. Edição, Editora Saraiva, pág. 661): “...o expropriado pode exigir que a desapropriação alcance o restante do bem objeto da declaração expropriatória, dado ter resultado inútil ou difícil a utilização autônoma desse remanescente (RDA, 119:310). É o direito de extensão, que vigora desde 1903, por força do Decreto Federal n. 4.956...”.

Em abordagem ao fundamento jurídico do direito de extensão, José dos Santos Carvalho Filho (*in* “Manual de Direito Administrativo”, 9ª Edição, Editora Lúmen Júris, pág. 687) destaca residir em que

*“a desapropriação parcial, deixando para o expropriado uma parte do bem que se torna desprovida de conteúdo econômico, acaba por traduzir uma verdadeira desapropriação total, só que sem o pagamento indenizatório da parte remanescente. E essa parte remanescente, embora sofra o esvaziamento do conteúdo econômico se tomada isoladamente, terá como merecer avaliação patrimonial, às vezes até significativa, se tomada em conjunto com a parte desapropriada. Em última instância, admitir que o expropriado permaneça com esse remanescente inócuo é o mesmo que proceder a uma desapropriação indireta desse remanescente, sem o pagamento*

*de indenização.”*

Na presente contenda, como oportunamente salientado, o perito deixou claro que, ainda que utilizada a planta de 1891, não há que se falar em qualquer desvalorização ou inutilização econômica das áreas remanescentes (fls. 1.191). E não queira o segundo Recorrente caracterizar o esclarecimento prestado ao Juízo como limitativo a um simples e lacônico “não” ao questionamento formulado a fls. 1.049 dos autos.

Em verdade, mediante quadro comparativo da planta de Desapropriação do INCRA de 1987 com a planta da Fazenda Cantagalo de 1891, demonstrou-se que a área remanescente perfaz-se em 1.531,60 ha, se levada em conta a área de 3.276,28 ha constante na Escritura, ao invés da área de 2.955,33 ha por ele obtida quando da superposição das três plantas. De qualquer modo, é de se atentar para a diferença irrisória da área remanescente a que pretendem os Réus seja reconhecida em nova perícia (de 1.531,60 ha), quando comparada àquela que, ao ver do perito, seria a tecnicamente correta (de 1.210,65 ha).

A jurisprudência, a seu turno, vincula o direito de extensão à prova da inutilidade ou excessiva depreciação em que incidir a parte remanescente da desapropriação, o que não feito pelos Réus. É ver:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. VALOR DA INDENIZAÇÃO. LAUDO OFICIAL. PAGAMENTO EM DINHEIRO. ÁREA REMANESCENTE. COBERTURA FLORÍSTICA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CUSTAS PROCESSUAIS.

- 1. Na indenização por desapropriação indireta, deve haver um equilíbrio entre os danos causados ao proprietário e a recomposição de seu patrimônio pela desapropriação, que, como uma operação “branca”, não deve enriquecê-lo nem empobrecê-lo.*
- 2. É de confirmar-se a sentença que, em desapropriação indireta, fixa a indenização em sintonia com laudo pericial, que fixa a indenização segundo o preço de mercado do imóvel, na data da perícia, devendo, contudo, ser feito o pagamento em*



- dinheiro e não em TDA's, porquanto inaplicável, na hipótese, o artigo 184 da Constituição Federal. Precedentes desta Corte.*
3. *O exercício do direito de extensão, como o prevê o art. 4º da Lei Complementar nº 76/1993, impescinde da demonstração cabal de que a área remanescente resta substancialmente prejudicada em suas condições de exploração econômica e que tenha a sua dimensão reduzida à da pequena propriedade rural, situações não demonstradas na espécie.*
  4. *Não existindo exploração econômica da cobertura florestal natural, ainda que seja ela viável, não é cabível a indenização em separado, devendo as matas naturais ser indenizadas juntamente com o valor de mercado da terra, como acessões do principal, tanto mais se a mata é característica da Região Amazônica.*
  5. *Tendo a parte decaído apenas de parte do seu pedido, faz jus, sim, ao recebimento de honorários advocatícios na proporcionalidade de seu ganho. Não há, portanto, que se falar em sucumbência recíproca para o caso. Em se tratando de desapropriação indireta, os honorários advocatícios devem ser fixados em 5% (cinco por cento), segundo o disposto no art. 20, §§ 3º e 4º, do Código de Processo Civil.*
  6. *As autarquias estão isentas de custas, mas devem reembolsar, sendo vencidas, aquelas que os autores anteciparam com o ajuizamento da ação (art. 20, caput, e § 2º, do CPC).*
  7. *Provimento parcial da apelação da Empresa. Improvimento da apelação do INCRA e da Remessa Oficial.*
- (TRF 1ª Região, AC 200101000227837, 3ª Turma, rel. Olinto Menezes, j. 19/9/2006 DJ 6/10/2006, p. 59).*

*In casu*, conquanto a área desapropriada seja pouco maior que a metade da totalidade do imóvel, é certo que eventual depreciação da área remanescente não decorre do ato de império, mas das circunstâncias que já envolviam o imóvel antes da desapropriação.

De acordo com a prova produzida, resulta hialino que a desapropriação veio de constituir um benefício aos Réus que, tendo seu imóvel invadido e apossado por terceiros, logrou obter a justa indenização de parte dele, pleiteada pelo INCRA.

Admitir o direito de extensão equivaleria a imiscuir-se em critério exclusivo de conveniência e oportunidade do administrador em desapropriar apenas parte do imóvel já invadido, e não sua totalidade, o que, *data venia*, não se coaduna com os mais comezinhos princípios de direito.

Revestido de absoluta legalidade o ato expropriatório, e improvido que o ato de império é que ensejou a inutilização ou depreciação do remanescente – antes ao contrário – resta sem fundamento a pretensão dos Expropriados.”

Defendem ainda Autor e Réus o equívoco da sentença ao se embasar em laudo pericial que não se ateu a correto critério de homogeneização das diversas amostras colhidas, no que tange ao valor do hectare, para apuração do valor da indenização da área expropriada.

Neste particular, o Ministério Público salienta, com propriedade. o seguinte:

“Os Réus alegam que, ao invés de proceder ao descarte das amostras de valor extremado, para a obtenção da justa indenização, o perito se valeu unicamente daquelas de menor valor, ocasionando em inevitável depreciação do valor do imóvel. Segundo colaciona o espólio de José Maria Rollas, das onze amostras devem ser eliminadas aquelas duas de valores mais altos (R\$5.333,00 e R\$ 9.180,00), bem como as de menor montante (R\$ 1.652,00 e R\$ 2.000,00), para então efetuar a média aritmética das amostras remanescentes, culminando no valor de R\$ 3.816,00 por hectare. E uma vez aplicado à área desapropriada (1.744,68 ha), a indenização passaria ao patamar de R\$ 6.657.698,88 (seis milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e noventa e oito reais e oitenta e oito centavos).

Já o espólio de Francisco Rollas defende o não preavalecimento do valor do hectare obtido pelo perito, porque se utilizou de valores de posse do mesmo imóvel desapropriado, desconsiderando outros elementos constantes dos autos, tais como o rol de valores

apresentados por empresa imobiliária atuante no local da desapropriação, com cotações da própria localidade e outras contíguas. Nesse jaez, informa haver alcançado o valor médio de R\$ 30,70 m2 e R\$ 307.000,00 por hectare, não considerados pelo julgador.

O INCRA, a seu turno, assevera encontrar-se dito valor destoante do preço de mercado, questionando a metodologia adotada de avaliação, porquanto desconsiderados importantes fatores de homogeneização, como a capacidade de uso das terras, localização e acesso, além de ancianidade das ocupações. Dessarte, pautado em parecer técnico da autarquia, obtém o valor de R\$ 765,06 por hectare, perfazendo a quantia de R\$ 1.334.784,88 a título de indenização.

A sentença, efetivamente, reproduziu a conclusão do perito no que toca à fixação do valor do hectare (R\$ 2.265,00/ha), chegando ao montante de R\$ 3.951.700,00 como o de justa indenização pela desapropriação.

Em análise ao procedimento empreendido pelo *expert* (fls. 760/769), vislumbra-se que este se utilizou de um critério sintético de avaliação, através da obtenção de amostras no mercado rural que se aproximassem às características do imóvel desapropriado, colhidas dentro da própria área de desapropriação, como também em ofertas de classificados de jornais e informações obtidas junto a corretores atuantes na área. Ei-las:

<i>IDENTIFICAÇÃO</i>	<i>VALOR/HA</i>	<i>LOCALIZAÇÃO</i>
Fazenda São Leandro	R\$ 1.652,00 (terra nua)	Inserta na área desapropriada
Povoado Califórnia	R\$ 2.000,00 (mínimo) R\$ 2.500,00 (máximo)	Inserta na área desapropriada
Sítio Serra Mar	R\$ 10.847,00 (com culturas)	Inserta na área desapropriada
Sítio Monte Sinai	R\$ 2.083,00 (terra nua)	Inserta na área desapropriada

Rancho Mangueira	R\$ 3.100,00 (terra nua)	Inserta na área desapropriada
Nosso Sítio	R\$ 12.714,00 (com culturas)	Inserta na área desapropriada
Sítio das Flores	R\$ 5.333,00 (com culturas)	Inserta na área desapropriada
Imóvel em Oferta	R\$ 9.180,00 (com culturas)	Na região e circunvizinhança
Imóvel em Oferta	R\$ 114.754,00 (com culturas)	Na região e circunvizinhança
Imóvel em Oferta	R\$ 2.450,00 (terra nua)	Na região e circunvizinhança
Informação de Mercado	R\$ 2.066,00 (terra nua)	Na região e circunvizinhança

Os espaços grifados constituem as amostras eleitas pelo perito para o fim de homogeneização do valor de cada hectare. Destaque-se que, pressupondo a existência de uma homogeneidade entre os elementos pesquisados, o perito entendeu despidendo aplicar qualquer fator de correção.

Como se vê do quadro acima, improcede a alegação dos Réus no sentido de que o perito teria se utilizado apenas das amostras de menor valor. Em verdade, resulta claro que outro o critério empregado, já que todas as amostras excluídas foram aquelas em que o imóvel paradigma apresentava culturas, quando é certo que, em vistoria do bem desapropriando, não se verificou qualquer benfeitoria (melhoramentos, culturas ou construções) pertencente à Fazenda (fls. 751).

Ademais, como oportunamente explicitado, “o valor unitário apresentado pelo Assistente Técnico do Réu serve para imóveis urbanos e loteamentos. Há de se considerar, preliminarmente, que a unidade utilizada em transações comerciais de terras em áreas rurais é o hectare e/ou alqueire, mas não é comum utilizar-se o m<sup>2</sup>” (fls. 953).

Por outro lado, e com a vênia devida à metodologia utilizada

pelo *expert*, tenho que com razão os Apelantes ao questionar a não utilização de parâmetros relevantes na definição do valor da área por hectare, corrigindo as distorções existentes entre os imóveis paradigmas com a área a ser desapropriada.

Em primeiro lugar, vislumbra-se que grande parte das amostras eleitas refere-se a imóvel inserto na própria região de desapropriação, circunstância que efetivamente impede a obtenção de parâmetro razoável de definição do valor do hectare. Por essa razão, tal como postulado pelos Réus, afigura-me pertinente seja o julgamento convertido em diligência, para a realização de uma nova perícia perante o Juízo de origem, colhendo-se, a título de amostras, imóveis descomprometidos com o ato de desapropriação, porém semelhantes às características daquele que se quer desapropriar.

De outra parte, igualmente imprescindível a adoção dos critérios de homogeneização lançados no parecer técnico do INCRA – quais sejam, capacidade de uso das terras, localização e acesso, e ancianidade das ocupações – o qual apenas não se requer, desde logo, seja acolhido pela Turma, pelo fato de haver se pautado nos elementos da amostra obtidos pelo perito, aqui impugnados. Não obstante, tais critérios deverão ser adotados na nova perícia a ser realizada, desta feita sobre os novos elementos de amostra que forem coletados.

Só assim será possível alcançar o valor de justa indenização do imóvel desapropriando, na esteira do que preceituam os arts. 184 da Constituição da República e art. 12 da Lei nº 8.629/93.”

Por fim, quanto aos juros compensatórios, a sentença apelada, com fundamento no verbete nº 103 do STJ determinou a incidência dos juros compensatórios à razão de 12% ao ano, a partir da data de imissão na posse até elaboração do laudo, sobre o valor fixado a título de indenização, quando a partir de então deverão incidir sobre o valor monetariamente corrigido na forma dos verbetes 618 e 69 das Súmulas do STF e STJ, respectivamente. E este parece-me ser o entendimento adotado pela jurisprudência pátria, razão pela qual não há que se acolher a irresignação do INCRA neste particular.

Quanto aos juros moratórios, o Ministério Público pronuncia-se, com propriedade, nos seguintes termos:

“Nesse ponto, o INCRA requer a aplicação dos termos previstos no art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365/41, com a redação dada pela Medida Provisória nº 2.183-65/2001, para que os juros moratórios incidam à razão de até 6% ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte aquele em que o pagamento deveria ser efetuado, conforme estatuído no art. 100 da Constituição da República.

Para tal mister, invoca o disposto no art. 5º, XXXVI, da Lei Maior, e art. 6º da Lei de Introdução ao Código Civil, defendendo a aplicabilidade imediata da nova disposição trazida pela MP, notadamente pela questão dos juros versar sobre relação de trato sucessivo, modificável a qualquer tempo frente às mudanças legislativas.

O magistrado sentenciante determinou a incidência dos juros de mora em 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado, com fulcro no art. 406 do Código Civil c/c art. 161, §1º do CTN.

Como cediço, os juros moratórios referem-se à pena imposta ao devedor/expropriante em atraso no cumprimento de sua obrigação atinente ao pagamento da indenização.

É certo que até a edição da MP nº 2.183-65/2001 – precedida de várias outras – prevalecia o entendimento jurisprudencial externado no verbete nº 70 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual os juros moratórios, nas desapropriações diretas e indiretas, incidam desde o trânsito em julgado da sentença. Com a introdução do art. 15-B ao Decreto-lei 3.365/41, no entanto, nova disciplina legal restou conferida à matéria, para definir como termo inicial de contagem o primeiro dia do ano subsequente àquele em que a indenização deveria ter sido paga.

Aqui tenho por aplicável o princípio do *tempus regit actum*,

com o que deve-se aplicar a lei vigente ao tempo da efetiva e eventual mora do INCRA no pagamento da indenização fixada no título judicial, até o momento não verificada, eis que não implementado o primeiro dia do ano subsequente ao do pagamento. Aliás, sequer há o trânsito em julgado da sentença.

De se notar, outrossim, que esse ponto do dispositivo legal invocado pelo Recorrente não foi objeto de suspensão cautelar pelo Supremo Tribunal Federal, pelo que seus termos subsistem inteiramente aplicáveis. Até porque se afina à orientação traçada nesta mais alta Corte, no sentido de que não há caracterização de mora do ente público, a justificar a incidência dos respectivos juros, sempre que o pagamento se faça na forma e prazo constitucionalmente estabelecidos, *ex vi* dos arts 33 do ADCT e 100 da Constituição da República.

A jurisprudência do STJ confirma o entendimento acima esposado:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. RETITULAÇÃO DO IMÓVEL EXPROPRIADO EM NOME DOS SEUS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS DITOS VIOLADOS. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO EXPROPRIATÓRIA. CONSEQÜÊNCIAS: TRANSFERÊNCIA DO BEM IMÓVEL PARA O PODER EXPROPRIANTE E O PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO DEVIDA AO EXPROPRIADO. JUROS MORATÓRIOS. APLICAÇÃO DA LEI VIGENTE AO TEMPO DO TRÂNSITO EM JULGADO. ART. 15-B DO DECRETO-LEI 3.365/41, INSERIDO PELA MP 1.901-30/99.

1. Ausente o questionamento prévio dos dispositivos legais cuja violação é apontada, apesar dos embargos de declaração opostos, é inviável o conhecimento do recurso especial. Aplicação do princípio consolidado na Súmula 211/STJ.
2. A simples afirmação de que não houve contrariedade a determinadas normas, sem, contudo, emitir juízo de valor sobre elas, não é suficiente à caracterização do necessário prequestionamento.

3. Ademais, a procedência da ação expropriatória tem como consequência inarredável a transferência do bem imóvel para o poder expropriante e o pagamento da indenização devida ao expropriado, não interessando, ao menos no feito expropriatório, se houve a retitulação posterior do bem em nome dos seus antigos proprietários, mormente se considerado o limitado número de questões que podem ser discutidas em feitos dessa natureza.
4. O art. 15-B do Decreto-Lei 3.365/41 determina a incidência dos juros moratórios a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 100 da Constituição, orientação, inclusive, que se harmoniza com a mais recente jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, no sentido de afastar a mora imputada à Fazenda Pública nas hipóteses em que o pagamento é realizado dentro das determinações constitucionalmente estabelecidas no art. 100 da CF/88 (regime de precatórios).
5. A obrigação de efetuar o pagamento da indenização, quando não for aceito o preço inicialmente ofertado, nasce com o trânsito em julgado da sentença, a partir de quando a Fazenda Pública passa a incidir em mora. A lei aplicável, portanto, no que tange ao termo inicial de incidência dos juros moratórios, é a vigente nesse momento.
6. Deve-se ressaltar, tão-somente, que a primeira medida provisória – decorrente de reedição da MP 1.577/97 – a introduzir o art. 15-B na redação do Decreto-Lei 3.365/41, relativamente ao termo inicial para a incidência dos juros moratórios, foi a MP 1.901-30/99, publicada no D.O. da União de 27 de setembro de 1999, e não a MP 1.577/97.
7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

(STJ; Primeira Turma; Rel. Min. Denise Arruda; RESP 824768; D.J. 31.08.2006; p. 252).

Assim sendo, conclui-se que os juros em comento seriam devidos, tão-somente, se houvesse mora da Autarquia expropriante no pagamento do precatório (art. 100 da Carta Magna), o que, todavia, não ocorre, e sequer se operará a partir do trânsito em julgado – consoante fixado na sentença – uma vez que aplicáveis os termos



constantes no art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365/41.

Ademais, se porventura configurada a mora do INCRA no pagamento da indenização, os juros moratórios não de incidir à taxa de 6% ao ano, norma específica que prevalece diante do caráter genérico do dispositivo estatuído no art. 406 do Código Civil (v. STJ; RESP 744622; Rel. Min. Denise Arruda; D.J. 21.09.2006, p. 222).”

Por todo o exposto, dou parcial provimento aos recursos interpostos pelo INCRA e pelos Réus da presente ação de desapropriação, a fim de que seja convertido o julgamento em diligência, remetendo-se os autos à Vara de Origem para que se realize nova perícia, elegendo-se, então, novos elementos de amostra para efeitos de cálculo do valor do hectare, observados, porém, os critérios de homogeneização definidos no parecer técnico do INCRA.

É como voto.

Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2008.

FREDERICO GUEIROS  
Relator

#### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL – ADMINISTRATIVO - DESAPROPRIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – INTERESSE SOCIAL – REFORMA AGRÁRIA – PRELIMINAR DE JULGAMENTO PRÉVIO E SIMULTÂNEO DE AÇÕES POSSESSÓRIAS CONEXAS – REJEIÇÃO – DIREITO DE EXTENSÃO – DESCABIMENTO - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS COLHIDAS (VALOR DO HECTARE) – CRITÉRIOS DO PARECER TÉCNICO DO INCRA - JUSTA INDENIZAÇÃO – NOVA PERÍCIA – JUROS COMPENSATÓRIOS – OBSERVÂNCIA DAS SÚMULAS 103/STJ, 618/STF E 69/STJ - JUROS MORATÓRIOS – APLICAÇÃO DA LEI VIGENTE AO TEMPO DO TRÂNSITO EM

JULGADO – ART. 15-B DO DECRETO-LEI Nº 3365/41 (MP 1.901-30/99).

1. “As ações concernentes à desapropriação de imóvel rural, por interesse social, para fins de reforma agrária, têm caráter preferencial e prejudicial em relação a outras ações referentes ao imóvel expropriando”. Inteligência do art. 18, *caput*, da Lei Complementar nº 76/93. Rejeitada a preliminar de ausência de julgamento prévio e simultâneo de diversas ações possessórias conexas.
2. Segundo o art. 4º da Lei Complementar nº 76/1993, para o exercício do direito de extensão é imprescindível a demonstração cabal de que a área remanescente reste substancialmente prejudicada em suas condições de exploração econômica e que tenha a sua dimensão reduzida à da pequena propriedade rural, o que não foi demonstrado na hipótese.
3. Vislumbra-se, *in casu*, que grande parte das amostras eleitas para fins de homogeneização do valor de cada hectare refere-se a imóvel inserto na própria região de desapropriação, circunstância que efetivamente impede a obtenção de parâmetro razoável de definição do valor do hectare. Impõe-se que, na perícia, devem se colhidos, a título de amostras, imóveis descomprometidos com o ato de desapropriação, porém semelhantes às características daquele que se quer desapropriar. Para isso, é imprescindível a adoção dos critérios de homogeneização lançados no parecer técnico do INCRA, quais sejam, capacidade de uso das terras, localização e acesso, e anciandade das ocupações.
4. Os juros compensatórios incidem à razão de 12% (doze por cento) ao ano, a partir da data de imissão na posse até elaboração do laudo, sobre o valor fixado a título de indenização (verbetes nº 103/STJ), quando a partir de então deverão incidir sobre o valor monetariamente corrigido na forma dos verbetes 618/STF e 69/STJ.
5. O art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365/41 definiu como termo inicial de contagem dos juros moratórios o primeiro dia do ano subsequente àquele em que a indenização deveria ter sido paga. É o princípio do *tempus regit actum*, com o que se deve aplicar a lei vigente ao tempo da efetiva e eventual mora do INCRA no pagamento da indenização fixada no título judicial, não verificada na hipótese, eis que não implementado o primeiro dia do ano subsequente ao do pagamento, porquanto sequer há o trânsito em julgado da sentença.
6. Parcial provimento dos recursos interpostos pelo INCRA e pelos Réus. Conversão do julgamento em diligência, com a remessa dos autos à Vara de origem para que se realize nova perícia, de acordo com os

critérios do parecer técnico do INCRA.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados os autos, em que são partes as acima indicadas:

Decide a Egrégia Sexta Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, por unanimidade, dar parcial provimento aos recursos, na forma do relatório e voto constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas, como de lei.

Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2008 (data do julgamento).

FREDERICO GUEIROS

Relator