

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE IGUATU/CE**

Número MP: 08.2025.00017550-6

Processo nº: 3000351-24.2025.8.06.0091

MANIFESTAÇÃO MINISTERIAL

Trata-se de ação declaratória de nulidade de ato jurídico (*querela nullitatis*) com pedido de liminar *inaudita altera pars*, ajuizada pelo Município de Iguatu em desfavor de Cláudio Lima Verde.

O Município requerente alega a nulidade da sentença proferida nos autos do processo n.º 2232.20.2007.8.06.0091/0, que tramitou perante a 2ª Vara da Comarca de Iguatu, cuja sentença homologou o laudo judicial de desapropriação, com a consequente expedição do Precatório nº 0001271-36.2022.8.06.0000, após o trânsito em julgado.

Argumenta que o referido laudo apresenta vícios insanáveis que comprometem sua validade, resultando em um prejuízo financeiro irreparável para o Município de Iguatu e que tais vícios configuram flagrante violação ao preceito constitucional da justa indenização, previsto no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, desvirtuando o princípio basilar que rege o instituto da desapropriação.

Defende que ao laudo foi feito por perito sem capacidade técnica (corretor de imóveis), sem observância dos quesitos do Juízo e das partes e que a avaliação foi feita após dez anos da expedição do decreto expropriatório de terra nua, considerando benfeitorias efetuadas pelo Município de Iguatu com verbas do PAC, incluindo-se uma praça e mais de 70 (setenta) casas, atribuindo ao imóvel valor exorbitante de R\$ 12.207.000,22 (doze milhões, duzentos e sete mil reais e vinte dois centavos).

Por fim, com base nos argumentos acima especificados, requereu, liminarmente, que seja suspensa qualquer retenção de valores das contas do

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

Município de Iguatu e qualquer transferência de valores aos credores do valor inscrito que ora se contesta, bem como o bloqueio das contas do promovido e seus advogados que porventura tenham recebido valores decorrentes do Precatório nº: 0001271-36.2022.8.06.0000, oriundos da sentença nula proferida nos autos do processo n.º 2232.20.2007.8.06.0091/0, que tramitou perante a 2ª vara da Comarca de Iguatu.

Vieram os autos com vistas para análise do pedido liminar.

É o relatório.

Passo a manifestação.

É cediço que a imutabilidade da sentença com trânsito em julgado tem assento e proteção na própria Constituição, art. 5º, XXXVI, que visa à estabilização dos conflitos em favor da segurança jurídica.

Todavia, a moderna doutrina e jurisprudência, considerando a possibilidade de relativização da coisa julgada quando o decisum transitado em julgado estiver eivado de vício insanável, capaz de torná-lo juridicamente inexistente, tem admitido o cabimento da querela nullitatis insanabilis fora da hipótese tradicional de ausência ou defeito da citação.

1 - VÍCIOS DO LAUDO:

No caso em análise, é incontestável que o laudo judicial de fls. 368/389 apresenta vários vícios, conforme narrado na exordial, sendo que a questão que se impõe é saber se tais vícios são sanáveis, portanto, passíveis de preclusão e, por conseguinte, sujeitos a coisa julgada formal e material, ou, a *contrario sensu*, são insanáveis, a ponto de declarar inexistente a sentença, desconstituindo a coisa julgada.

Debruçando-se sobre os autos do processo originário (2232-20.2007.8.06.0091), verifica-se que o primeiro laudo administrativo (fl. 188) foi subscrito em 2006 pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

da Prefeitura Municipal de Iguatu, avaliando a gleba de terra objeto da desapropriação em R\$ 41.280,00 (quarenta e um mil e duzentos e oitenta reais), enquanto o segundo laudo (fl. 279), feito por Engenheiro Civil nomeado pelo Juízo sentenciante (fl. 231), em 2009, embora redigido em apenas uma lauda, de forma bastante genérica, atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 59.830,00 (cinquenta e nove mil e oitocentos e trinta reais).

Ocorre que em 2013, sem apreciar o pedido subscrito pela parte expropriada (fls. 309/318), visando a anulação do primeiro laudo judicial, foi determinada uma segunda avaliação (fls. 362/364), nomeando-se desta feita um corretor de imóveis, cujo laudo de avaliação, que repousa às fls. 368/389, avaliou o imóvel em R\$ 12.207.000,22 (doze milhões, duzentos e sete mil reais e vinte e dois centavos).

Ora Exa, transcorrido aproximadamente seis anos e meio da primeira perícia judicial, o segundo perito auxiliar do Juízo avaliou o imóvel com incremento de 20.302,14%.

Não se pretende afirmar nessa manifestação que o valor constante no primeiro laudo espelhe com fidelidade o valor do imóvel por ocasião da primeira avaliação, mas não se pode ignorar a questão relevante, que explica a supervalorização do imóvel, qual seja, a realização da segunda avaliação, após dez anos da expedição do decreto expropriatório de terra nua, considerando benfeitorias efetuadas pelo Município de Iguatu com verbas do PAC, incluindo-se uma praça e mais de 70 (setenta) casas, entre outros equipamentos públicos, conforme revelam as fotos que instruem o referido laudo e os esclarecimentos prestados pelo perito à fl. 480, *in verbis*:

"(...) Com a mesma cautela e atenção foram consideradas as melhorias existentes, as quais foram identificadas no item 5.0 – MELHORAMENTOS PÙBLICOS EXISTENTES NO ENTORNO DO IMÓVEL E SERVIÇOS URBANOS – onde foi possível perceber que o imóvel encontra-se atendido por todos os benefícios das demais áreas da cidade. (...) As construções, ruas, postes e encanamentos colocados pelo poder público

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu
contribuíram para a valorização do bairro como um todo, mas não é possível mensurar valor sem considerar a realidade atual, motivo pelo qual foi constituída a figura do perito".

Logo, a indenização não foi justa e ocasionou enriquecimento sem causa do demandado.

O requerente alega ainda a inabilitação técnica do perito, que não tem formação de nível superior, sendo apenas corretor de imóveis.

Como é sabido, a perícia, na ação expropriatória, assume relevância indiscutível, tendo em vista que ao magistrado não se há exigir conhecimento relacionado a campo profissional diverso. Torna-se, portanto, indispensável, para que a demanda seja solucionada de forma a respeitar a norma que exige a indenização justa, o assessoramento prestado por um perito, nos termos do art. 14 do Decreto-Lei nº 3.365/41.

A perícia em processo de desapropriação não se restringe a simples aferição de valor do imóvel segundo as condições do mercado imobiliário local, pois exige levantamento de dados e verificações técnicas especializadas que dependem, a rigor, da atuação de engenheiro comprovadamente habilitado.

A Lei nº 6.530/78 define as atribuições do corretor de imóveis, que não abrangem a qualificação para a realização de perícias e elaboração de laudos, senão vejamos:

Art. 3º – Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto a comercialização imobiliária.

As atribuições relacionadas a perícias sobre bens imóveis são reservadas aos engenheiros em suas diversas especialidades, a teor dos arts. 7º, alínea 'c', e 13 da Lei nº 5.194/66, *in verbis*:

Art. 7º – As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo consistem em:

(...)

c) estudos, projetos, análises, vistorias, **perícias**, pareceres e divulgação técnica.

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu
(...)

Art. 13 – Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei.

Conforme já decidiu o colendo Superior Tribunal de Justiça, “*a tese firmada no julgamento do Ag 1.334.673/ES, confirma a ilegalidade prima facie da designação de corretor de imóveis para proceder a perícia judicial em ação de desapropriação, na forma do art. 145, §§ 1º a 3º, do CPC, e do art. 12, § 3º, da Lei 8.629/1993, à míngua de qualificação em ensino superior. A decisão judicial que, a despeito da clareza desse comando judicial, procede à nomeação de perito judicial sobre corretor de imóveis, em que pese não configurada a exceção prevista no § 3º do art. 145 do CPC, descumpre o teor do referido julgado.*” (Rcl 7277/ES, Relator o Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 27/11/2013, DJe 05/12/2013).

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL - DESAPROPRIAÇÃO – PERITO JUDICIAL INAPTO - AUSÊNCIA DE HABILITAÇÃO TÉCNICA - AUSÊNCIA DE CONHECIMENTO DO JUIZ SOBRE A NÃO QUALIFICAÇÃO - NECESSIDADE DE CONHECIMENTOS ESPECÍFICOS EM ENGENHARIA - ART. 145, § 1º, DO CPC - NULIDADE - PRECLUSÃO - VÍCIO INSANÁVEL -NULIDADE DO PROCESSO. 1. É nula perícia realizada por profissional inabilitado, exigindo-se nas ações de desapropriação a atuação de prova pericial realizada por engenheiro habilitado. 2. Perícia realizada por técnico de nível médio, sem habilitação adequada, servindo o laudo por ele fornecido de base para a estipulação das indenizações constantes da sentença. 3. Nulidade absoluta da prova e do processo por ela contaminado, sendo insanável por decurso de tempo, por assentimento das partes ou pela

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu
indução do Juízo a erro. 4. Recurso especial parcialmente
conhecido e, nessa parte, provido. STJ – REsp
1127949/SP – Recurso Especial, Relatora a Ministra
Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 03/11/2009,
DJe 17/11/2009.

Registre-se que no voto condutor, a eminent Relatora – Ministra Eliana Calmon, assentou que **“o caráter técnico das informações periciais é presunção que decorre da formação universitária do perito, presumindo-se de forma relativa pelo compromisso do seu grau, presunção que se afasta quando não é o perito detentor da formação técnica indispensável.”**.

Apreciando casos idênticos, o Tribunal de Justiça do Ceará decidiu:

**PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO.
PERÍCIA. CORRETOR DE IMÓVEL. EXIGÊNCIA LEGAL
DE REALIZAÇÃO POR ENGENHEIRO. INTELIGÊNCIA
DO ART. 7º, "C", E ART. 13, DA LEI 5.194/66.
SENTENÇA CASSADA. RETORNO DOS AUTOS À
ORIGEM PARA REALIZAÇÃO DE NOVA PROVA
TÉCNICA COM PROFISSIONAL DEVIDAMENTE
HABILITADO.** I - Cuida-se de apelação cível interposta por CAGECE - Companhia de Água e Esgoto do Ceará contra decisão exarada pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Tianguá, nos autos da ação de desapropriação de nº 542-64.2008, que foi intentada contra José Wilhami Alencar e Selma Lúcia Silva Alencar, a qual foi julgada parcialmente procedente o pedido da inicial, desapropriando as áreas descritas na exordial, assim como nos memoriais descritivos e plantas juntadas aos autos, bem como condenou a apelante (expropriante) a indenizar os apelados (expropriados) na quantia de R\$ 677.500,00 (seiscientos e setenta e sete mil e quinhentos reais) devidamente atualizado monetariamente, desde a data da realização da perícia, com a dedução da quantia oferecida e já depositada pela apelante, utilizando-se o índice do INPC, até a data do efetivo pagamento. O juízo a quo condenou ainda, a apelante (expropriante), ao pagamento dos honorários advocatícios no percentual de

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

3% (três por cento) sobre a diferença apurada entre o valor global da indenização, fixado na sentença e na oferta inicial, corrigidos pelo IPCA e ao pagamento dos honorários periciais. **II - No caso, não poderia a sentença se desvirtuar dos comandos legais que exigem que a perícia seja feita por Engenheiro, justificando, ao meu sentir, a anulação da sentença e retorno dos autos à origem para renovação da prova técnica.** **III -** O trabalho técnico deve ser realizado por Engenheiro, e não por Corretor de Imóveis, pois há que se respeitar a Lei nº 5.194/66, que regulamenta as profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro- Agrônomo, e determina em seu artigo 13 que "os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei". Este entendimento é ratificado, também, pelo disposto no art. 7º, c, da lei referenciada. **IV -** Esta conclusão é corroborada pela também argumentação de que o profissional que realizou a perícia "não tem qualquer técnica para informar qual seria o valor do custo de urbanização do terreno", valor este que, por suposição do técnico, seria no total de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), e que foi utilizado como fundamento da sentença para o arbitramento do valor da indenização. **Não é concebível que um profissional da área de transações imobiliárias possua, a não ser por graduação, conhecimentos sobre custos de obras de urbanização no terreno expropriando.** **V -** Apelo conhecido e provido. Sentença cassada. TJCE – Apelação Cível nº 0000542-64.2008.8.06.0173, Relator o Desembargador Francisco Bezerra Cavalcante, 4ª Câmara de Direito Privado, julgada em 12/11/2019.

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. PERÍCIA TÉCNICA. NECESSIDADE DE NOMEAÇÃO DE PROFISSIONAL HABILITADO E QUALIFICADO. NOMEAÇÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS. DESCUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA CONTIDA NO ART. 156, § 5º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. A perícia em processo de desapropriação não se restringe a simples aferição de valor do imóvel segundo as condições do mercado imobiliário local, pois exige levantamento de dados e verificações técnicas especializadas que dependem, a rigor, da atuação de engenheiro comprovadamente habilitado. 2. O art. 156, § 5º, do Código de Processo Civil, dispõe que, quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico, o Juiz nomeará perito profissional ou órgão técnico ou científico comprovadamente detentor do conhecimento necessário à realização da perícia. 3. Conforme já decidiu o colendo Superior Tribunal de Justiça, *“a tese firmada no julgamento do Ag 1.334.673/ES, confirma a ilegalidade prima facie da designação de corretor de imóveis para proceder a perícia judicial em ação de desapropriação, na forma do art. 145, §§ 1º a 3º, do CPC, e do art. 12, § 3º, da Lei 8.629/1993, à míngua de qualificação em ensino superior. A decisão judicial que, a despeito da clareza desse comando judicial, procede à nomeação de perito judicial sobre corretor de imóveis, em que pese não configurada a exceção prevista no § 3º do art. 145 do CPC, descumpre o teor do referido julgado.”* (Rcl 7277/ES, Relator o Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 27/11/2013, DJe 05/12/2013) 4. Recurso conhecido e provido. Decisão reformada. TJ/CE – AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0635937-77.2023.8.06.0000, Relatora Desembargadora MARIA IRANEIDE MOURA SILVA, 2ª Câmara de Direito Público, julgada em 21/02/2024.

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

Portanto, a apuração do *quantum* indenizatório tal como procedido na sentença, ou seja, a partir do laudo apresentado por perito sem aptidão técnica, **o qual valorou as benfeitorias feitas pelo poder público, em prejuízo do próprio ente estatal**, configura-se vício insanável e intransponível, não sendo atingido sequer pela preclusão máxima.

No presente caso, resta claro que as benfeitorias feitas com recursos públicos não podem compor o justo valor da indenização.

É cediço que, em regra, o valor da avaliação deve ser contemporâneo à perícia, espelhando a situação fática encontrada no momento de sua elaboração, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/41. Todavia, em situações excepcionais, onde as benfeitorias são decorrentes de ato estatal superveniente à imissão na posse, ainda mais quando transcorrido, como no presente caso, quase 10 (dez) anos entre decreto expropriatório e a avaliação do imóvel, a contemporaneidade da avaliação deve sofrer restrições, sob pena de enriquecimento sem causa e ferimento de morte ao princípio da justa indenização. Senão vejamos:

ADMINISTRATIVO – DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA – ARTS. 12 DA LEI 8.629/93 E 12 DA LC 76/93 NÃO PREQUESTIONADOS – INTERPRETAÇÃO DO ART. 26 DO DECRETO-LEI 3.365/41: INDENIZAÇÃO "CONTEMPORÂNEA" À AVALIAÇÃO – JUROS COMPENSATÓRIOS A PARTIR DO APOSSAMENTO – EXPURGOS INFLACIONÁRIOS: FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE – SÚMULA 284/STF – VERBA HONORÁRIA – SÚMULA 7/STJ. 1. Aplicação da Súmula 282/STF em relação aos arts. 12 da Lei 8.629/93 e 12 da LC 76/93 por ausência de prequestionamento. 2. A prova pericial deve espelhar a situação fática encontrada no momento de sua elaboração. Entretanto, em se tratando de desapropriação indireta, a contemporaneidade da avaliação sofre restrições. 3. **Em nome do princípio da justa indenização não se pode indenizar o expropriado por benfeitorias não realizadas por ele, mas decorrentes de ato estatal superveniente à perda da posse (obras de urbanização e infra-estrutura como saneamento, água e energia elétrica), situação inexistente à época da ocupação.** 4. Na desapropriação indireta, os juros compensatórios devem incidir a partir do aposseamento (Súmula 114/STJ). 5. Pedido de

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

aplicação de expurgos inflacionários não analisado ante a deficiência da fundamentação (ausência de alegada ofensa a lei federal ou dissídio jurisprudencial). Súmula 284/STF. 6. Majoração da verba honorária que encontra óbice na Súmula 7/STJ. 7. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido. (STJ - REsp: 864422 DF 2006/0142600-9, Relator: Ministra ELIANA CALMON, Data de Julgamento: 13/03/2007, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJ 22/03/2007 p. 329)

EMENTA: REMESSA NECESSÁRIA - RECURSO DE APELAÇÃO - AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO - JUSTA INDENIZAÇÃO - REGRA GERAL - VALOR CONTEMPORÂNEO À AVALIAÇÃO JUDICIAL - LONGO LAPSO TEMPORAL - OBRAS DE PAVIMENTAÇÃO REALIZADAS PELO EXPROPRIANTE - VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA JUSTA INDENIZAÇÃO - ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA - EXCEÇÃO À REGRA - VALOR CONTEMPORÂNEO À IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE - NECESSIDADE DE NOVA PERÍCIA - SENTENÇA ANULADA - RECURSO PREJUDICADO. - Nos termos do art. 26 do Decreto-Lei 3.365/41, via de regra, o valor da indenização deve considerar o preço do bem expropriado à época da avaliação judicial. Excepcionalmente, contudo, o Superior Tribunal de Justiça tem admitido a mitigação dessa regra, quando entre a data da imissão provisória na posse e a avaliação judicial houver longo lapso temporal ou quando há exacerbada valorização ou desvalorização do imóvel, hipóteses em que o valor da indenização deve considerar o preço contemporâneo à imissão na posse - Como cediço, **"em nome do princípio da justa indenização não se pode indenizar o expropriado por benfeitorias não realizadas por ele, mas decorrentes de ato estatal superveniente à perda da posse (obras de urbanização e infraestrutura como saneamento, água e energia elétrica), situação inexistente à época da ocupação."** (REsp 864.422/DF), sob pena de enriquecimento sem causa - Considerando o longo lapso temporal entre a imissão do expropriante na posse do bem e a realização da avaliação judicial, período em que foi concluída a obra de pavimentação de rodovia confrontante com o imóvel expropriado, deve ser flexibilizada a regra geral do art. 26 do Decreto-Lei 3.365/41 e determinada a realização de nova perícia a fim de definir a justa indenização com base no valor do imóvel à época em que o expropriante foi imitido na posse, anulando-se a sentença.(TJ-MG - AC: 00039854820138130239 Entre Rios de Minas, Relator: Des.(a) Yeda Athias, Data de

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu
Julgamento: 07/02/2023, Câmaras Cíveis / 6ª CÂMARA CÍVEL,
Data de Publicação: 13/02/2023).

ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. INDENIZAÇÃO. LAUDO OFICIAL DESCONSIDERADO EM RAZÃO DA EXACERBADA VALORIZAÇÃO DO BEM, APÓS A IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. EXCEPCIONALIDADE ADMITIDA PELA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. AFERIÇÃO DA JUSTA INDENIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. 1. Tendo o recurso sido interposto contra decisão publicada na vigência do Código de Processo Civil de 2015, devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele previsto, conforme Enunciado Administrativo n. 3/2016/STJ. 2. A jurisprudência desta Corte admite o afastamento da regra da contemporaneidade da indenização à data da avaliação judicial "quando, em virtude do longo período de tempo havido entre a imissão na posse e a data da realização da perícia ou da exacerbada valorização do imóvel, o valor da indenização possa acarretar o enriquecimento sem causa do proprietário expropriado" (Aglnt no REsp 1424340/PR, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 23/02/2021, DJe 02/03/2021). 3. No presente caso, o acórdão recorrido entendeu que "deveria prevalecer o valor encontrado na perícia administrativa (em 2005), uma vez que a perícia judicial foi realizada uma década e meia depois da imissão na posse, quando já existentes valorizações no preço do Imóvel, inclusive decorrentes da própria obra pública que ocasionou a desapropriação (duplicação da Rodovia PE-020/CE), além do fato de que o Perito não teria conseguido estimar o valor do imóvel para o ano em que houve a imissão na posse (2005), por absoluta ausência de dados amostrais de imóveis similares e próximos" (fl. 1.160). Logo, não há como rever tal conclusão, sem o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso Documento eletrônico VDA37399824 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006 Signatário(a): MINISTRO Herman Benjamin Assinado em: 22/06/2023 23:00:49 Publicação no DJe/STJ nº 3662 de 26/06/2023. Código de Controle do Documento: fc67f8b1-661f-4379-a19a-fccfba3281ef especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno não provido. (Aglnt no REsp 1.995.633 / CE; Rel. Min. Benedito Gonçalves; Primeira Turma, DJe 1/9/2022).

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO DO EXPROPRIADO. DESAPROPRIAÇÃO.

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

REFORMA AGRÁRIA. JUSTO VALOR DO IMÓVEL AFERIDO NO LAUDO CONFECCIONADO PELO ENTE EXPROPRIANTE. LAUDO OFICIAL DESCONSIDERADO EM RAZÃO DA EXACERBADA VALORIZAÇÃO DO BEM, APÓS A IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. EXCEPCIONALIDADE ADMITIDA PELA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. Não há falar em nulidade da decisão proferida, por ofensa ao art. 489, § 1º, do CPC/2015, quando o julgador decidiu fundamentadamente, identificando de forma clara e objetiva as teses adotadas e, ainda, amparado em precedentes que se ajustam ao caso concreto. 2. Conforme jurisprudência desta Corte Superior, a submissão ao Colegiado, por meio de agravo interno, supre o eventual vício existente no julgamento monocrático do recurso. 3. **Em regra, nas demandas expropriatórias, o valor da indenização deve ser contemporâneo à avaliação do perito judicial.** Excepcionalmente, porém, a jurisprudência do STJ tem admitido a mitigação dessa diretriz avaliatória quando, em virtude do longo período de tempo havido entre a imissão na posse e a data da realização da perícia ou da exacerbada valorização do imóvel, o valor da indenização possa acarretar o enriquecimento sem causa do proprietário expropriado. 4. "Ressalte-se ainda que a fixação do justo preço não se vincula a determinado laudo técnico de avaliação, seja ele do Perito Oficial, seja aqueles apresentados pelas partes. Compete ao julgador analisar as provas e os laudos apresentados e, a partir das considerações técnicas, fixar o valor que entenda mais adequado à finalidade de justa indenização" (AgInt no REsp 1.690.011/TO, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 23/11/2018). 5. Afastar a conclusão do Tribunal de origem de que o laudo confeccionado pelo Incra alcançou o justo preço a ser pago ao expropriado demandaria o revolvimento de fatos e provas, providência inadmissível na via estreita do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. 6. Resta prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional. 7. Agravo interno de Lino Destro e Companhia Ltda. não provido. (AgInt no REsp 1.424.340 / PR; Rel. Min. Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 2/3/2021).

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO.
DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. PRESCRIÇÃO.

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

INOCORRÊNCIA. SÙMULA 119/STJ. JUSTA INDENIZAÇÃO. SÙMULA 7 DO STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL 1. "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (Enunciado Administrativo n. 2 do Plenário do STJ). 2. O Superior Tribunal de Justiça, à luz do disposto no art. 550 do Código Civil de 1916, firmou o entendimento de que a ação de indenização por apossamento administrativo, sujeita-se ao prazo prescricional de vinte anos e não àquele previsto no Decreto-Lei n. 20.910/1932, tampouco no art. 10, parágrafo Documento eletrônico VDA37399824 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006 Signatário(a): MINISTRO Herman Benjamin Assinado em: 22/06/2023 23:00:49 Publicação no DJe/STJ nº 3662 de 26/06/2023. Código de Controle do Documento: fc67f8b1-661f-4379-a19a-fccfba3281ef único, do Decreto n. 3.365/1941, na redação dada pela MP n. 2.027-40, de 29 junho de 2000, e suas subsequentes reedições. (Sùmula 119 do STJ e Adin 2.260/DF). 3. Não há se falar na ocorrência da prescrição da pretensão autoral, ainda que se considere o prazo decenal previsto no parágrafo único do art. 1.238 do CC/2002, pois o esbulho ocorreu em 18/10/1996 sob a vigência do Código Civil de 1916 e a ação de indenização foi proposta em junho 2003, quando já em vigor o atual Código Civil (11/01/2003). 4. **Nos termos do art. 26 do Decreto-Lei n. 3.365/1941, em regra, o valor da justa indenização deve ser contemporâneo à avaliação judicial do imóvel, exceto quando transcorrer longo período entre a data da posse e a realização da perícia oficial, a ponto de levar a uma valorização ou depreciação exagerada do bem, de forma a acarretar evidente desequilíbrio patrimonial ou enriquecimento ilícito.** 5. Hipótese em que o Tribunal de origem decidiu a questão ora ventilada com base na realidade que se delineou à luz do suporte fático-probatório constante nos autos - afastando a regra da contemporaneidade em face do longo tempo decorrido entre o esbulho/ato expropriatório (1996) e a data da realização do laudo pericial (2006) -, cuja revisão é inviável no âmbito do recurso especial, ante o óbice estampado na Sùmula 7 do STJ. 6. Termo inicial da correção monetária fixado a partir da data do apossamento administrativo, em conformidade com jurisprudência desta Corte de Justiça, já que a sentença adotou o valor do imóvel à época do esbulho para aferir o justo preço, o qual deve ser corrigido até o efetivo pagamento da indenização. 7. Agravo regimental desprovido. (AgRg nos EDcl no REsp 1.148.922 / RS; Rel. Min. Gurgel de

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu
Faria; Primeira Turma; DJe 17/4/2018)

2 - RELATIVIZAÇÃO DA COISA JULGADA

Sabe-se que a coisa julgada, de assento constitucional, erigida à garantia fundamental do indivíduo, assume papel essencial à estabilização dos conflitos, em respeito à segurança jurídica que legitimamente se espera da prestação jurisdicional.

A esse propósito, uma vez decorrido o devido processo legal, com o exaurimento de todos os recursos cabíveis, a solução judicial do conflito de interesses, em substituição às partes litigantes, por meio da edição de uma norma jurídica concreta, reveste-se necessariamente de imutabilidade e de definitividade.

Contudo, atento à indiscutível falibilidade humana, mas sem descurar da necessidade de conferir segurança jurídica à prestação jurisdicional, **a lei adjetiva civil estabelece situações específicas e taxativas em que se admite a desconstituição da coisa julgada, por meio dos instrumentos típicos de controle da coisa julgada**, quais sejam: a ação rescisória; **querela *nullitatis***; a correção de erro material ou de cálculo; e decisão que se funda em lei ou ato normativo que o STF entendeu que é inconstitucional.

Com efeito, a par de tais hipóteses legais em que se autoriza a desconstituição da coisa julgada, a querela *nullitatis insanabilis* é destinada a declarar vício insuperável de existência da sentença transitada em julgado que, por tal razão, apenas faria coisa julgada formal, mas nunca material, inapta, em verdade, a produzir efeitos. Por isso, não haveria, em tese, comprometimento da almejada segurança jurídica.

Registre-se que a doutrina e jurisprudência pátria têm ampliado o rol de cabimento da querela *nullitatis insanabilis* considerando a possibilidade de relativização da coisa julgada quando o decisum transitado em julgado estiver eivado de vício insanável, capaz de torná-lo juridicamente inexistente.

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

Segundo consolidada jurisprudência do E. Superior Tribunal, em circunstâncias excepcionais, é possível o afastamento da coisa julgada para se permitir a realização de nova perícia no imóvel expropriado. Para tanto, o devedor deve demonstrar que o valor fixado no título, devido a circunstâncias extraordinárias, não atende à determinação constitucional de justa indenização (AgInt no REsp 1550659/PR, rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 20/04/2020, DJe 24/04/2020).

Nesse mesmo sentido, reconhecendo a relativização da coisa julgada quando violado o conceito de justa indenização, nas ações de desapropriação que estabelecem indenizações excessivas ou incompatíveis com a realidade dos fatos: **AgInt nos EDcl no REsp 949.510/SC, rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 20/09/2018, DJe 16/10/2018; REsp 1163649/SP, rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/09/2014, DJe 27/02/2015; AgRg no AgRg no REsp 1416333/SP, rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 03/02/2014.**

Por ter sido paradigmático ao conduzir a guinada da Corte no caminho das decisões acima citadas, transcrevo o seguinte precedente:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. FAIXA DE FRONTEIRA. BEM DA UNIÃO. ALIENAÇÃO DE TERRAS POR ESTADO NÃO TITULAR DO DÓMÍNIO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. "TRÂNSITO EM JULGADO". AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DECLARAÇÃO DE Edição nº 0 - Brasília, Documento eletrônico VDA32576117 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006 Signatário(a): LUIZ ALBERTO GURGEL DE FARIA Assinado em: 25/05/2022 17:11:11 Publicação no DJe/STJ nº 3400 de 26/05/2022. Código de Controle do Documento: 25291b7f-74c5-421a-bfcf-7e4c5bc7a4fc NULIDADE DE ATO JUDICIAL. PRETENSÃO QUERELA NULLITATIS. CABIMENTO. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. RETORNO DOS AUTOS À CORTE REGIONAL PARA EXAME DO MÉRITO DAS APELAÇÕES. [...] 7. Da ausência de coisa julgada quando a sentença ofende abertamente o princípio constitucional da "justa indenização" - A Teoria da Coisa Julgada Inconstitucional. 7.1.

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

O princípio da "justa indenização" serve de garantia não apenas ao particular - que somente será desapossado de seus bens mediante prévia e justa indenização, capaz de recompor adequadamente o acervo patrimonial expropriado -, mas também ao próprio Estado, que poderá invocá-lo sempre que necessário para evitar indenizações excessivas e descompassadas com a realidade. 7.2. **Esta Corte, em diversas oportunidades, assentou que não há coisa julgada quando a sentença contraria abertamente o princípio constitucional da "justa indenização" ou decide em evidente descompasso com dados fáticos da causa ("Teoria da Coisa Julgada Inconstitucional")**. 7.3. Se a orientação sedimentada nesta Corte é de afastar a coisa julgada quando a sentença fixa indenização em desconformidade com a base fática dos autos ou quando há desrespeito explícito ao princípio constitucional da "justa indenização", com muito mais razão deve ser "flexibilizada" a regra, quando condenação milionária é imposta à União pela expropriação de terras já pertencentes ao seu domínio indisponível, como parece ser o caso dos autos. 8. A Primeira Seção, por ambas as Turmas, reconhece na ação civil pública o meio processual adequado para se formular pretensão declaratória de nulidade de ato judicial lesivo ao patrimônio público (querela nullitatis). Precedentes. 9. O provimento à tese recursal não implica julgamento sobre o mérito da causa, mas apenas o reconhecimento de que a ação civil pública é o instrumento processual adequado ao que foi postulado na demanda em razão de todo o substrato fático narrado na inicial. Assim, ultrapassada a preliminar de inadequação da via, caberá à Corte regional, com total liberdade, examinar o recurso de apelação interposto pelos ora recorridos. 10. Recursos especiais providos. (REsp 1015133/MT, Rel. Ministra ELIANA CALMON, Rel. p/ Acórdão Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 02/03/2010, DJe 23/04/2010) (Grifos acrescidos)

Nesse mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIAL. NÃO OCORRÊNCIA. DESAPROPRIAÇÃO. JUSTA INDENIZAÇÃO. VIOLAÇÃO. COISA JULGADA. RELATIVIZAÇÃO. EXCEPCIONALIDADE. POSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICA. REVOLVIMENTO. INVIABILIDADE. 1. Motivação sucinta não se confunde com ausência de fundamentação. 2. No caso, quanto aos embargos de declaração aviados pela parte expropriada, adotou-se fundamentação direta e objetiva porque dispensadas maiores digressões sobre os argumentos ali apresentados, já que se

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

buscava tão somente rediscutir o mérito da decisão monocrática, sem que tenha precisamente indicado omissão no julgado ou outro vício corrigível por meio daquele recurso. 3. Esta corte tem reafirmado que a prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 somente confirma a jurisprudência já sedimentada pelo Superior Tribunal de Justiça de que é dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida. (EDcl no AgInt nos EREsp n. 1.511.084/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Corte Especial, julgado em 27/9/2022, DJe de 3/10/2022.) **4. Segundo consolidada jurisprudência deste Superior Tribunal, em circunstâncias excepcionais, é possível o afastamento da coisa julgada para se permitir a realização de nova perícia no imóvel expropriado, sendo que o devedor, para tanto, deve demonstrar que o valor fixado no título, devido a circunstâncias extraordinárias, não atende à determinação constitucional de justa indenização** (AgInt no REsp 1.550.659/PR, rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 20/04/2020, DJe 24/04/2020).5. Caso em que a Corte Regional dirimiu a lide em consonância com entendimento deste Tribunal, em razão disso aplicável a Súmula 83 do STJ, verbete incidente tanto aos recursos interpostos pela alínea 'a' do permissivo, quanto aos interpostos pela alínea 'c'.6. Não há, sem esbarrar no óbice da súmula 7 do STJ, como reavaliar se o valor antes fixado havia atendido ao critério de "justa indenização".7. No âmbito das condenações judiciais referentes a desapropriações diretas e indiretas, existem regras específicas, no que concerne aos juros moratórios e compensatórios, sendo a matéria regulada inteiramente pelo Decreto-lei n. 3.365/1941, lei especial que afasta a incidência do regime do Código Civil.8. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1269627 SP 2018/0070564-2, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Julgamento: 05/12/2022, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/01/2023).

APELAÇÃO – Ação declaratória de nulidade c/c condenatória - Ação originária de desapropriação indireta - Condenação em valor exorbitante – Desconstituição da r. sentença condenatória. **AGRADO RETIDO** - Matéria que se confunde com o mérito - Prejudicado. **COISA JULGADA - Relativização - Possibilidade no presente caso - Ação originária que fixou valor de indenização com base em laudo judicial que supervalorizou o imóvel, infringindo os princípios constitucionais da moralidade e da razoabilidade.** **VALOR DA INDENIZAÇÃO** - Exclusão das áreas previstas nos arts. 2º, a a h, 10 e 16, b, todos da Lei 4.777/65, e art. 45, III, da Lei n. 9.985/00. **JUROS**

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

COMPENSATÓRIOS – Descabimento - Não houve perda da posse ou privação do uso da propriedade - Área de Mata Atlântica, região cuja topografia é de difícil acesso, sendo inviável qualquer atividade econômica. JUROS MORATÓRIOS - Devem incidir a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito (art. 100 da Constituição Federal, cf. art. 15-B introduzido pela Medida Provisória n. 2.183/01, que se encontra válida por disposição expressa do art. 2º, da EC n. 32/01), no percentual de 6%. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – 5% sobre o valor da indenização - Recurso da Fazenda do Estado provido; recurso da Sociedade Agrícola Mambú Ltda. improvido.(TJ-SP - AC: 00008066720108260266 SP 0000806-67.2010.8.26.0266, Relator: Silvia Meirelles, Data de Julgamento: 15/08/2016, 6ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 15/08/2016)

Na esteira dos julgados acima, demonstra-se a prevalência dos princípios constitucionais da moralidade, da razoabilidade, da proteção do patrimônio público e da justa indenização quando cotejados com o princípio da segurança jurídica.

Destaca-se que, na perspectiva da Teoria da Coisa Julgada Inconstitucional, amplamente reconhecida pelo e. STJ, a coisa julgada e o princípio da segurança jurídica são direitos fundamentais trazidos pela Magna Carta de 1988, entretanto, no momento em que é proferida uma sentença nula ou inexistente, ou seja, contrária a norma jurídica cogente, a segurança jurídica demonstra-se violada ante a ausência de confiabilidade da prestação jurisdicional, o que se faz necessário resguardá-la, mormente quando a decisão judicial é proferida em evidente descompasso com os dados fáticos da causa, contrariando frontalmente o princípio constitucional da justa indenização.

A propósito, o **Supremo Tribunal Federal**, recentemente, considerou que a ação civil pública pode ser proposta após o trânsito em julgado de ação de desapropriação, mesmo depois de expirado o prazo para o ajuizamento de ação rescisória. A decisão se deu no julgamento do **Recurso Extraordinário (RE) 1010819, com repercussão geral (Tema 858)**.

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

A tese de repercussão geral aprovada foi a seguinte: *O trânsito em julgado de sentença condenatória proferida em sede de ação desapropriatória não obsta a propositura de Ação Civil Pública em defesa do patrimônio público para discutir a dominialidade do bem expropriado, ainda que já tenha expirado o prazo para ação rescisória.*

Além disso, importante frisar que, compulsando os autos, constata-se que não há elementos técnicos suficientes para se apurar a justa indenização. É cediço que esta, consoante o art. 5º, XXIV, da CF-88, deve ser justa, de forma a não prejudicar a parte que se viu lesada em seu patrimônio, tampouco consubstanciar enriquecimento ilícito ao expropriado em prejuízo da Administração e do erário.

3 – SOBRE O PEDIDO DE LIMINAR

A concessão da liminar demanda a presença dos requisitos centrais à tutela de urgência, quais sejam o *fumus boni juris* e o *periculum in mora*.

Pois bem, *prima facie* vislumbramos a presença do *fumus boni iuris*, pela farta documentação acostada aos autos e os próprios fundamentos da presente *actio nullitatis*, que demonstram a verossimilhança das alegações contidas na exordial.

Configurado, também, o *periculum in mora*, em especial diante da iminência de pagamento ao credor, do valor do débito atualizado de quase R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalente a quase metade do valor correspondente ao repasse dos recursos do Fundo de Participação dos Municípios (FPM), ao Município de Iguatu, no ano de 2024, cujo valor foi de R\$ 82.076.788,59 (oitenta e dois milhões, setenta e seis mil, setecentos e oitenta e oito reais e cinquenta e nove centavos), afetando, portanto, gravemente as contas públicas.

3ª Promotoria de Justiça de Iguatu

4 - CONCLUSÃO

Diante do exposto, o Ministério Pùblico manifesta-se pelo **deferimento do pedido liminar**, a fim de suspender, liminarmente e *inaudita altera pars*, qualquer retenção de valores das contas do Município de Iguatu e qualquer transferência de valores aos credores do valor inscrito que ora se contesta, bem como o bloqueio das contas do promovido e de seus advogados que porventura tenham recebido valores decorrentes do Precatório nº: 1271-36.2022.8.06.0000, proveniente da sentença proferida nos autos do processo n.º 2232.20.2007.8.06.0091/0.

Iguatu, 29 de janeiro de 2025

Alexandre Paschoal Konstantinou
Promotor de Justiça