

## Peça Prática 01808

Em 15 de dezembro de 2005, o Presidente da República editou decreto declarando de utilidade pública, para fins de desapropriação, o imóvel rural denominado "Fazenda Boa Esperança", com área registrada de 3.500 hectares (três mil e quinhentos hectares), em nome de GUMERCINDO DA SILVA, conforme certidão do Cartório de Registro de Imóveis, localizado no Município de Codó-MA, para implantação do "Parque Nacional do Carcará", criado por decreto presidencial datado de 15/08/2005.

O Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade - ICMBio, escorado em autorização do Presidente da República, promoveu, em 17/08/2009, a ação de desapropriação. A imissão na posse se deu em 01/09/2009.

Como oferta inicial, o ICMBio depositou em Juízo os seguintes valores, tomando por referência a Planilha de Preços Referenciais de Terras e Imóveis Rurais elaboradas pelo INCRA: R\$ 852.500,00 (oitocentos e cinquenta e dois mil e quinhentos reais), representados por títulos da dívida agrária, relativos à terra nua e à cobertura florística, e mais R\$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais), em dinheiro, relativos a benfeitorias. O ICMBio baseou-se no VTN/ha (valor da terra nua por hectare) na faixa de R\$ 243,58 (duzentos e quarenta e três mil e cinquenta e oito centavos).

Em sua contestação, o expropriado argumentou o seguinte:

1. que houve caducidade, tanto do decreto que criou a unidade de conservação, como do decreto declaratório que ensejou a ação de desapropriação;
2. que o ICMBio não detém competência para executar medidas tendentes à desapropriação com vistas à criação de unidade de conservação; tal competência, por se tratar de unidade de conservação de domínio da União, pertence a essa pessoa política, ou, quando muito, ao IBAMA, sendo nula qualquer autorização conferida ao ICMBio;
3. que a área da Fazenda Boa Esperança não possui relevância natural ou qualquer atributo ambiental que justifique sua inclusão nos limites do Parque Nacional do Carcará, sendo, pois, indevida a desapropriação;
4. que o imóvel rural apresenta coeficientes de grau de utilização da terra e de eficiência na exploração da terra indicativos de sua produtividade, haja vista a existência de atividades de lavoura e pecuária extensiva, o que o torna insuscetível de desapropriação;
5. que, caso não prevaleça esse entendimento, a indenização ofertada pelo ICMBio é insuficiente, tendo em vista a realidade do mercado local, bem como a existência de potencial madeireiro existente na área, embora ainda sem total exploração econômica, mas com expressão monetária inegável, em face da crescente escassez de madeira de lei na região;
6. que a indenização deve ser paga em dinheiro, à ordem do Juízo, imediatamente após o trânsito em julgado da sentença, na forma da lei.

A contestação protestou pela realização de perícia e requereu, caso não acolhidos os argumentos de defesa, o pagamento de indenização em dinheiro, após o trânsito em julgado da sentença, acrescida de juros moratórios, juros compensatórios e honorários advocatícios.

O Juiz, acolhendo pedido do expropriado, determinou a realização de perícia para avaliação do imóvel e para verificação de sua produtividade, ou não.

O laudo pericial foi elaborado de acordo com as Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Rurais, com base em Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a determinação do Valor Atual de Mercado da Terra Nua, e Método do Custo de Reprodução para a avaliação das respectivas

benfeitorias. O laudo pericial do *expert* oficial apontou o seguinte:

- a) o imóvel rural apresenta satisfatórios coeficientes de grau de utilização da terra e de eficiência na exploração da terra, indicativos de propriedade rural produtiva, nele havendo lavoura e pecuária, podendo ser classificado como imóvel produtivo;
- b) o imóvel possui extensa área coberta por vegetação nativa em mata ciliar, às margens do Rio Pindaré, com 425 (quatrocentos e vinte e cinco) hectares, podendo ser estimada em aproximadamente 98.500 m<sup>3</sup> (noventa e oito mil e quinhentos metros cúbicos) de madeira não explorada, avaliada em R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), conforme mercado madeireiro da região;
- c) além disso, o imóvel possui 700 (setecentos) hectares de mata nativa considerada como reserva legal, com madeira avaliada em R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), conforme mercado madeireiro da região; a metade dessa área está em fase de exploração madeireira, sem outorga ambiental e sem plano de manejo, conforme informação colhida junto ao órgão estadual do meio ambiente;
- d) a área efetivamente medida, consoante GPS e imagens de satélites, a partir dos limites e confrontações apresentados, é inferior àquela que consta do registro imobiliário, sendo detectado um total de 2.580 (dois mil, quinhentos e oitenta) hectares;
- e) a área de reserva legal não se acha demarcada nem registrada no Cartório de Imóveis;
- f) o imóvel possui as seguintes benfeitorias: pastagem (250 - duzentos e cinquenta hectares) para criação de gado bovino, dois açudes, 350 (trezentos e cinquenta) metros de cerca em regular estado de conservação, uma casa-sede com três cômodos, uma serraria em atividade e um curral em bom estado de conservação, tudo avaliado em R\$ 153.000,00 ;
- g) o valor da terra nua por hectare (VTN/ha) é de R\$ 664,00 (seiscentos e sessenta e quatro reais), sendo o valor total da terra nua, sem computar-se a cobertura florística, R\$ 2.324.000,00 (dois milhões, trezentos e vinte e quatro mil reais), se for considerada a área efetivamente registrada, ou R\$ 1.713.120,00 (um milhão, setecentos e treze mil, cento e vinte reais), se for considerada a área efetivamente constatada.

Após a apresentação do laudo pericial, as partes se manifestaram. O ICMBio requereu a procedência da pretensão, para o fim de declarar consumada a desapropriação, e a fixação da indenização com base nos parâmetros que ofertou, adotando-se, porém, para fins de cálculo do VTI (valor total do imóvel), a área efetivamente detectada pelo

perito. Quanto às parcelas acessórias, afirmou serem devidos os juros compensatórios, ao menos em sua totalidade, sob o argumento de que o imóvel possui baixa produtividade, não havendo, pois, o que ser compensado.

O expropriado requereu a extinção do processo sem exame de mérito, com base nos itens 1, 2, 3 e 4 de sua contestação, ou, supletivamente, a fixação do justo preço, levando-se em conta a área registrada no Cartório de Imóveis, indenizando-se a terra nua, a cobertura florística existente, nos termos detectados pelo vistor oficial, tudo acrescido de juros moratórios, juros compensatórios e honorários advocatícios.

Após isso, a Fundação Nacional do Índio - FUNAI ingressou no feito, afirmando que somente naquele momento tomou conhecimento da existência da ação de desapropriação em curso, e que o imóvel em questão encontra-se encravado em área maior, com fortes indícios de que se trata de terra tradicionalmente ocupada por indígenas, conforme processo administrativo em curso, do qual constam estudos antropológicos elaborados por técnicos da própria Fundação, mas ainda sem portaria declaratória do Ministro da Justiça e sem decreto final da Presidente da República. Em razão disso, afirma que o imóvel não deve ser desapropriado e que não deve ser paga indenização a GUMERCINDO DA SILVA.

No tocante a essa questão suscitada pela FUNAI, o expropriado manifestou-se contrariamente, alegando ter o registro de propriedade da área, conforme apontado pelo próprio ICMBio, que fez levantamento de cadeia dominial no Cartório de Registro de Imóveis.

Vieram, então, os autos com vista ao Ministério Público Federal.

Na qualidade de órgão do Ministério Público Federal, analise o caso e elabore parecer conclusivo, analisando os aspectos suscitados e apontando a solução adequada para a controvérsia. Deverão ser necessariamente abordados os seguintes pontos, a partir dos argumentos apresentados pelo expropriado, do laudo pericial ou de eventuais outros fatores tidos como de ordem pública: a) cabimento, ou não, da desapropriação, competência executória do ICMBio, ou não, e caducidade do decreto, ou não (dez pontos); b) cabimento, ou não, de indenização, e, caso positivo, forma de pagamento, definição dos parâmetros e elementos que deverão compor a justa indenização (dez pontos); e) incidência, ou não, de juros moratórios, juros compensatórios e honorários advocatícios, e parâmetros para cálculo, com indicação de termo inicial e termo final dos juros, se couberem (dez pontos); d) solução para a questão incidentalmente suscitada pela FUNAI (dez pontos).

(Nota explicativa: os dados referentes à região, ao imóvel, aos valores, dimensões e características da área, bem como localização e titularidade são fictícios)