

## Sentença 03477

Levando em conta a hipótese abaixo, prolate sentença observando os requisitos essenciais previstos em lei (art. 458 - CPC), examinando e decidindo todas as questões postas pelas partes. Não ponha data nem assinatura. (O relatório é imprescindível.)

ANTONIO ALBERTO MONTINNI e ELVIRA BARRETO MONTINNI, empresários, casados entre si, residentes em Campinas - SP. ajuizaram ação de rito ordinário contra o INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA, na 2ª Vara Federal de Marabá - Pará, em 25 de agosto de 2000, pedindo indenização por apossamento administrativo (desapropriação indireta) de imóvel rústico de sua propriedade, situado no Município paraense de Conceição do Araguaia. Dos fatos e segmentos processuais, destacam-se os seguintes:

1 - Fundamentos da petição inicial - O apossamento, ocorrido em janeiro de 1990, incidiu sobre a "Fazenda Cruzeiro do Sul". com 5.500 hectares, cadastrada no INCRA sob o nº 1.047.017.255.051-4, depois de invadido o imóvel por integrantes do Movimento dos Trabalhadores sem Terra - MST, que, depois, ali vieram a ser assentados pelo INCRA.

O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR foi pago normalmente pelos proprietários durante o tempo do apossamento, conforme comprovantes que anexaram à documentação instrutória.

Houve decreto declaratório de interesse social para fins de reforma agrária, editado antes da invasão por terceiros (integrantes do MST), porém a autarquia nunca providenciou a desapropriação, tampouco o pagamento aos proprietários do imóvel, que registrava cobertura florestal nativa (em aproximadamente 2.000 hectares, contendo pau d'arco, aroeira, cedro e outras madeiras de valor econômico), 200 hectares de pastagens - o imóvel era utilizado essencialmente para a pecuária de corte - e acessões: casa sede, dois currais, galpões, 15.000 metros de cercas de arame farpado, duas barragens e outros equipamentos.

A indenização pleiteada, em dinheiro, foi orçada em R\$1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais) pela terra nua, à razão de R\$200,00 (duzentos reais) o hectare; em R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) pela cobertura florística, também à razão de R\$200,00 (duzentos reais) o hectare; e em R\$300.000,00 (trezentos mil reais) pelas acessões e benfeitorias, valores expressos em laudo acostado à inicial, firmado por engenheiro civil.

Foi afirmado, outrossim, que, mesmo situada a "Fazenda Cruzeiro do Sul" em Conceição do Araguaia, todo o seu movimento econômico era voltado para a cidade de Redenção - Pará, devendo ser considerados como elementos comparativos e avaliatórios, por via de consequência, as pesquisas de mercado e os valores das transações imobiliárias (e outros elementos: preço da arroba de boi gordo, dados do crédito rural dos bancos oficiais) da respectiva microrregião.

O pedido estendeu-se, ainda, aos juros moratórios de 12% ao ano, contados a partir da citação; aos juros compensatórios de 12% ano, contados a partir do apossamento; à correção monetária dos valores da indenização, a partir da data do laudo judicial de avaliação; ao pagamento dos honorários devidos ao seu assistente técnico, a ser indicado oportunamente; ao reembolso das custas do processo e aos honorários advocatícios de 20% do total condenatório.

II - Fundamentos da contestação - O INCRA é parte ilegítima ad causam, pois compete à União desapropriar por interesse social para fins de reforma agrária. Foi confirmado o apossamento. Datando ocupação de janeiro/1990, arguiu-se prescrição quinquenal, à luz da regra geral do Decreto-lei nº 20.910, de 06/01/1932, e mesmo decadência, também quinquenal, com base na Medida Provisória nº 2.027 - 40, de 29 de setembro de 2000.

No mérito, foi afirmado que a indenização cobrada não tem base no mercado de imóveis da região, onde o valor médio do hectare não passa de R\$90,00 (noventa reais), ainda mais porque o imóvel ocupado, tendo produção inexpressiva, não cumpria a sua função social, devendo, por outro lado, sofrer um redutor (depreciação) de 20% (vinte por cento) do seu preço de mercado, pelo fato de estar invadido por posseiros na data da ocupação.

A indenização pela terra deve ser paga em Títulos da Dívida Agrária - TDA's (e não em dinheiro, como pretendido), nos termos do art. 184 da Constituição, visto que o imóvel foi destinado inteiramente aos programas governamentais de reforma agrária.

Como os Títulos da Dívida Agrária - TDA's já contêm cláusula de preservação do valor real, como manda a Constituição, não se faz atendível o pedido de correção monetária. (Seria um bis in idem atentatório ao patrimônio público.)

Os juros de mora, legalmente, são devidos apenas à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, a partir de 1 ° de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art.100 da Constituição.

Os juros compensatórios, destinados a compensar a perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário, como um substitutivo dos lucros cessantes, não são devidos na hipótese, porque o imóvel não gerava renda expressiva e compatível com a sua potencialidade.

Se considerados devidos - ad argumentandum tantum -, devem ser pagos pela taxa de até 6% ao ano, como estipula a Medida Provisória nº 2.027 - 40/2000, tendo como base a diferença eventualmente apurada entre 80% do preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença.

Não procede o pleito de pagamento dos honorários do assistente técnico dos autores, pois a lei não lhes exige obrigatoriamente a indicação, que não passa de uma faculdade da parte, de quem o assistente técnico é apenas um assessor. Foi contestado também o preço buscado pelas acessões e benfeitorias, dado como superfaturado.

Os honorários advocatícios devem ser pagos na escala percentual de 0,5% a 5% (não se aplicando ao caso, conseqüentemente, os limites do § 3º do art.20 do Código de Processo Civil) da diferença entre a oferta e a condenação, observado o valor máximo de R\$151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais), a teor do quanto dispõe a MP nº 2.027 - 40/2000.

III - Existência de oposição - EUGÊNIO PIACENTINNI DE ABREU e MARTA CONCEIÇÃO DE ABREU, casados entre si, agricultores, residentes em Araçatuba - SP, ofereceram oposição logo depois da contestação.

Afirmaram - e comprovaram - que celebraram com os autores compromisso de compra e venda, por instrumento público, em 15 de junho de 1998, tendo por objeto 1.200 hectares das terras da parte norte da "Fazenda Cruzeiro Sul", com cobertura vegetal proporcional à existente no restante da propriedade, porém sem benfeitorias, desconhecendo a sua ocupação pelo INCRA. pelo preço de R\$350.000, 00 (trezentos e cinquenta mil reais), a ser pago em sete parcelas iguais; e que, mesmo implementado o pagamento, os compromitentes vendedores se recusaram a lavrar a escritura definitiva, alegando que o preço recebido não correspondera ao de mercado e que a lei lhes permitia o arrependimento.

Pediram - em face da irreversibilidade da situação de fato, com o imóvel já afetado a programas de reforma agrária - que parte da indenização buscada pelos autores, correspondente aos 1.200 hectares objeto do compromisso, lhes fosse paga pelo INCRA, de acordo com a avaliação adotada pela sentença, acrescida, em proporção, de todos os itens financeiros que o julgador viesse a deferir aos autores opostos.

Citados os opostos, o INCRA afirmou que a oposição era incompatível com o processo judicial de desapropriação (indireta, no caso), que somente permite discussão sobre vício processual e o preço ofertado.

Destacou, porém, que, se admitida a intervenção, não se opunha ao pedido dos oponentes, exceto quanto ao pagamento proporcional dos itens financeiros buscados por similitude com o princípio constitucional da justa indenização, visto cuidar-se de uma mera pretensão indenizatória entre compromitentes compradores e compromitentes vendedores, sem nenhuma vinculação ou identidade com o instituto da desapropriação.

Os autores opostos contestaram o pedido, afirmando que o compromisso de compra e venda, mesmo irrevogável, não fora registrado, deixando de propiciar o pleito indenizatório dos oponentes, pois também não lhes ensejaria a adjudicação compulsória, segundo precedentes do Supremo Tribunal Federal.

Sustentaram, também, que o princípio da incoercibilidade das prestações de fato, inscrito no art. 1.088 do Código Civil, propiciaria aos oponentes, quando muito, o direito a uma compensação por perdas e danos, e nunca ao pagamento do preço numa desapropriação indireta, como se proprietários fossem do imóvel objeto do apossamento.

Replicaram estes, aduzindo ser cabível a sua intervenção, por não se tratar de desapropriação em sentido estrito; e que a falta de registro imobiliário do compromisso não lhes obstaculiza o pleito, que não tem natureza real mas puramente obrigacional (pessoal), trazendo à colação, por semelhança, o teor da Súmula nº 84 do Superior Tribunal de Justiça.

Por fim, insurgiram-se veementemente contra a restrição indenizatória aventada pelo INCRA, realçando que o mesmo fato do apossamento, correspondendo a uma desapropriação (indireta) do imóvel como um todo, não pode, sem o cometimento de injustiça, ensejar efeitos diferentes para eles, os compromissários compradores, e para os opostos, os compromitentes vendedores que não honraram o contrato celebrado e pago, com relação aos quais a autarquia não fez a restrição indenizatória. Pediram também o reembolso das custas e o pagamento de honorários advocatícios de 20% do valor (proporcional) da condenação.

IV - Segmentos instrutórios - Replicados os fundamentos da contestação, o juiz exarou despacho, irrecorrido, diferindo o exame das preliminares para o pórtico da sentença, dada a necessidade de melhor exame dos fatos do processo sobre os quais se erguem, em face do conjunto da prova. Quanto à oposição, afirmou que examinaria a sua admissibilidade também a final, com julgamento simultâneo das duas ações, sendo o caso.

O perito nomeado, um Engenheiro Agrônomo, apresentou laudo circunstanciado avaliando o imóvel em R\$1.017.500,00 (um milhão, dezessete mil e quinhentos reais), à razão de R\$185,00 (cento e oitenta e cinco reais) o hectare, envolvendo a terra nua e a cobertura arbórea, afirmando que este item constitui parte integrante do solo, e que, em face da realidade fundiária do mercado local, não tem ele recebido avaliação e pagamento separados.

Sobre o redutor (depreciação) de 20% (vinte por cento) do seu preço de mercado, buscado pelo INCRA pelo fato de estar invadido por posseiros na data da ocupação, afirmou que não o adotava na sua sistemática de avaliação - embora adotado por alguns julgados -, deixando o aspecto para o prudente arbítrio do julgador.

As acessões e benfeitorias foram avaliadas em R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), louvando-se o perito, nas duas situações, em elementos - transações imobiliárias, informações de corretores de imóveis, preço da arroba de boi gordo, dados da carteira de crédito rural do Banco do Brasil, custo estimado da construção das barragens, das cercas de arame, do pasto mecanizado e das instalações complementares - do mercado imobiliário da microrregião de Redenção - Pará, onde se concentrava todo o movimento econômico da "Fazenda Cruzeiro do Sul". (Até o número do DOO do telefone da Fazenda - disse o perito para realçar a sua opção - era o da cidade de Redenção.)

Os honorários do perito, arbitrados pelo juiz em R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), foram depositados pelos autores, por determinação judicial, e levantados ao cabo dos trabalhos.

O assistente técnico do INCRA, também Engenheiro Agrônomo, avaliou o imóvel em R\$935.000,00 (novecentos e trinta e cinco mil reais), à razão de R\$170,00 (cento e setenta reais) o hectare, já levando em consideração a cobertura florística, também ao fundamento de que a dinâmica do mercado fundiário não costuma avaliá-la em separado.

Também não adotou o redutor (depreciação) de 20% (vinte por cento) do seu preço de mercado, buscado pelo INCRA pelo fato de estar invadido por posseiros na data da ocupação. afirmando que a desapropriação, em si mesma, já representa uma punição aos donos dos imóveis improdutivos. Todavia, consignou que também devolvía o exame do aspecto - adotado por alguns precedentes - ao prudente arbítrio do julgador.

As acessões (construções) e benfeitorias foram avaliadas em R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), porém com uma redução de 10% de depreciação, conforme praxe corrente em avaliações de imóveis rústicos, ficando a avaliação final desse item em R\$234.000,00 (duzentos e trinta e quatro mil reais).

Pautou-se o expert em elementos - valor de transações registradas no cartório de imóveis, dados negociais fornecidos pela carteira de crédito rural do Banco do Brasil, informações de corretores imobiliários, custo estimado da construção das barragens, das cercas de arame, do pasto mecanizado etc - coletados na microrregião de Conceição do Araguaia - Pará da situação da propriedade, levando em consideração, a mais disso, a sua localização geográfica, a funcionalidade e o estado de conservação das acessões e benfeitorias.

Na análise da localização, afirmou o assistente que o imóvel está a 1.184 km de Belém, Capital do Estado, principal centro consumidor do Pará, conforme dados do Guia Brasil/96 - Quatro Rodas (Editora Abril - São Paulo, 1996, p.208), sendo também grande a sua distância (530 km) da cidade de Marabá, grande centro consumidor do sul do Estado.

O assistente técnico dos autores, um Engenheiro Civil, que cobrou R\$7.000,00 (sete mil reais) pelo trabalho, conforme recibo inserido nos autos, inclusive de recolhimento de IRPF, avaliou a terra nua em R\$1.045.000,00 (um milhão e quarenta e cinco mil reais), à razão de R\$190,00 (cento e noventa reais) o hectare. (O engenheiro não foi o mesmo que subscrevera o laudo que instruiu a inicial.)

A cobertura florestal - cerca de 1.900 hectares contendo várias espécies de madeira de lei, conforme amostragem de inventário florestal - foi avaliada em separado, em R\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), à razão de R\$200,00 (duzentos reais) o hectare, destacando o profissional, por outro lado, o alto valor daquela madeira no mercado. (Foram feitos estudos de volumetria e dos custos de extração e do transporte para a serraria.)

O assentamento das famílias de trabalhadores, pelo INCRA, segundo afiançou, não impediu uma avaliação criteriosa do valor econômico da mata no momento do apossamento pela autarquia, em janeiro de 1990.

As acessões (construções) foram avaliadas em R\$300.000,00 (trezentos mil reais), tudo com base em dados - transações imobiliárias, informações de corretores imobiliários, preço da arroba de boi gordo e dados da carteira de crédito rural do Banco do Brasil, custo da construção das barragens, das cercas de arame, do pasto mecanizado etc - da microrregião de Redenção - Pará. Os laudos foram discutidos em audiência de instrução e julgamento.

V - Alegações finais - Os autores reiteraram todos os pleitos vestibulares e, invocando o princípio do livre convencimento. pediram a condenação com base no laudo do seu assistente técnico, dizendo-o elaborado com pontual e exata atenção a todos os ditames do mercado de imóveis e à exploração econômica da propriedade invadida.

Afirmaram, ainda, que vasta jurisprudência, inclusive do Supremo Tribunal Federal, tem firmado o princípio de que as florestas naturais, como acessões do solo, devem ser indenizadas separadamente, em atenção ao princípio da justa indenização, de estatura constitucional, e mesmo à vista da proteção que a Constituição confere ao direito de propriedade (plena in re potestas).

Pediram, também, o ressarcimento da quantia de R\$4.500,00 (quatro mil quinhentos reais) paga pelo laudo que juntaram à inicial. e o reembolso dos honorários do perito, cujo depósito fizeram por determinação do julgador, renovando, por fim, o pedido de ressarcimento dos honorários pagos ao seu assistente técnico.

Os oponentes, da mesma forma, renovaram o pedido, destacando que a indenização deveria ser fixada com base no laudo ofertado pelo assistente técnico dos autores opostos.

O INCRA repudiou os laudos do perito e do assistente técnico dos autores: aquele, por levar em conta elementos de mercado alheios à microrregião de Conceição do Araguaia - PA, onde se localiza a "Fazenda Cruzeiro do Sul" e, de resto, por não fazer uma avaliação criteriosa em face do mercado de terras na própria microrregião de Redenção - PA, tomada como parâmetro; este, por ter incidido no mesmo equívoco (dados de mercado de outra microrregião), por superfaturar a indenização, por avaliar em separado a cobertura florestal, infringindo a lei e os ditames do mercado imobiliário da região; e, por derradeiro, porque firmado por um Engenheiro Civil, quando a lei exige a avaliação por um Engenheiro Agrônomo. (Isso fora objeto de impugnação à época da indicação, afastada pelo juiz do processo e irrecorrida.)

Em consequência, e igualmente invocando a regra da livre apreciação da prova, pediu que a indenização fosse fixada com base nos valores do laudo do seu assistente técnico, que expressam a avaliação correta e criteriosa do imóvel, com suas matas naturais, suas pastagens e suas acessões (construções), tudo em sintonia com o mercado de imóveis da microrregião de Conceição do Araguaia.

Insistiu no pedido de aplicação do redutor (depreciação) de 20% (vinte por cento) do seu preço de mercado, pelo fato de estar invadido por posseiros na data da ocupação, enfatizando se este, indiscutivelmente, um elemento de redução do preço de mercado dos imóveis rurais.

Renovou, da mesma forma, toda a sua irresignação, expressa na contestação, contra a forma de composição dos itens financeiros da indenização, tal como buscada pelos autores e pelos oponentes. Os autos foram conclusos para sentença.