

**Servidão administrativa - Apelação - Agravo retido - Prova pericial - Capacidade do perito - Engenheiro agrônomo - Reconhecimento - Arts. 424, I, e 145, § 1º, do CPC - Inteligência - Perícia - Resposta a quesito relevante da parte - Omissão - Cerceamento de defesa - Anulação da sentença**

Ementa: Direito processual civil e direito administrativo. Instituição de servidão administrativa. Agravo retido. Prova pericial acerca da indenização devida. Capacidade do perito. Engenheiro agrônomo. Omissão do laudo pericial acerca de cálculo objeto de expresso quesito do autor. Cálculo da indenização sem inclusão da perspectiva de loteamento do imóvel rural.

- A substituição do perito pode ocorrer quando o mesmo “carecer de conhecimento técnico ou científico” (art. 424, I, CPC), sendo que, “quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico, o juiz será assistido por perito”, e “os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscritos no órgão de classe competente” (art. 145, § 1º, CPC).

- A avaliação pericial do valor de indenização em virtude de servidão administrativa sobre imóvel rural pode ser realizada por engenheiro agrônomo inscrito no respectivo conselho profissional.

- Consoante a Resolução Normativa nº 279, de 11 de setembro de 2007, editada pela Aneel, em seu art. 3º, III, a indenização pela instituição de servidões administrativas deve ser apurada “segundo os critérios preconizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT”.

- O valor da indenização pela presença de servidão em propriedade rural, quando cabível, é o decorrente da restrição ao uso do imóvel afetado, sendo que calculada, portanto, segundo a NBR 14653, a qual consolida os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis rurais.

- A parte tem direito a que o perito nomeado pelo juiz responda a seus quesitos na estrita forma em que articulados.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.05.280084-7/002 - Comarca de Juiz de Fora - Apelantes: Paraibuna de Energia Ltda., Companhia Paraibuna de Metais Ltda. e outro - Apelados: Nelci Ferreira Vale, Lúcio Mendes Vale e outro - Relator: DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA**

#### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em

preliminar da análise da apelação, EM DAR PROVIMENTO EM PARTE AO AGRAVO RETIDO.

Belo Horizonte, 13 de março de 2012. - *Álvares Cabral da Silva* - Relator.

#### **Notas taquigráficas**

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA - Adoto o relatório do Juízo *a quo*, à f. 893, por representar fidedignamente os fatos ocorridos em primeira instância.

Trata-se de apelação interposta por Companhia Paraibuna de Metais Ltda. e Consórcio Paraibuna, às f. 919/944, em face da sentença de f. 893/897, 913/914 e 950/951, prolatada pelo MM. Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora nos autos da “ação de instituição de servidão administrativa”, a qual arbitrou o valor de R\$ 207.523,90 como indenização devida.

Em suas razões recursais, os apelantes pretendem a reforma do *r. decisum a quo*, alegando, em síntese, que:

7. Como já colocado, os autos tratam de ação visando constituição de servidão sobre o imóvel, que nada mais é que uma limitação à utilização do bem, impedindo ou restringindo seu uso para determinadas atividades. Por causar uma mera limitação - e não a retirada da área - da propriedade da parte, a indenização da servidão é obtida mediante aplicação de um percentual (coeficiente de servidão) sobre o valor de mercado do imóvel.

8. Assim foi nomeado perito para avaliar o valor da servidão no caso.

9. Segundo o descrito pelo perito no laudo, se considerado o imóvel em sua situação atual, o valor do hectare seria de R\$ 5.800,00, de modo que a área servienda teria um preço de R\$ 20.165,44 (f. 827).

10. No entanto, o mesmo profissional afirmou que a área teria potencial para ‘loteamento/granjeamento’, e que, caso estivesse nessa condição, teria um valor de mercado de R\$ 207.523,90.

11. Não houve, no laudo pericial, cálculo ou fixação de coeficiente de servidão a ser aplicado sobre o valor de mercado da área, para aferição da indenização devida pela limitação causada pela servidão.

12. Com base em tal prova, manifestamente incompleta e incorreta, o MM. Magistrado condenou a apelante a pagar uma indenização de R\$ 207.523,90 aos apelados. Instado a se manifestar sob a fixação de uma indenização que desconsidera a realidade do imóvel e que fixa indenização para desapropriação do bem [...].

[...]

20. Assim é que o justo valor da indenização em ação de instituição de servidão administrativa, assim como nas desapropriações, é aquele suficiente para repor o patrimônio do expropriado por aquilo que realmente lhe foi retirado ou limitado. Isso significa indenização do bem pelo que ele vale hoje, com suas características atuais, e não pelo que poderia valer se o seu proprietário tivesse instituído ali uma outra atividade. [...]

27. A maneira correta de ressarcir o patrimônio é avaliar o valor de mercado do bem, com base no que dispõe o art. 27 do Decreto-lei 3.365/41, pouco importando se é voluntária ou não.

[...]

31. Até porque sequer poderia haver um desmembramento/ loteamento do imóvel *serviêdo* em mais do que uma área, pois o menor módulo fiscal fixado pelo Incra para imóveis rurais na região é de 2,00 ha, enquanto a parte aproveitável da área *serviêda* é de apenas 2,27 ha.

[...]

67. Conforme descrito na sentença e esclarecido nos embargos de declaração, a sentença fixou o coeficiente de *servidão* aplicável sobre o valor de mercado da área em 100%, adotando novamente o laudo pericial.

68. Ora, isso significa que, a despeito do real objeto dos autos, a indenização foi fixada como se estivesse havendo uma desapropriação da área, pois fixa a indenização como se estivesse ocorrendo uma transferência da propriedade, tanto que o valor indenizatório é fixado em 100% do valor de mercado que encontrou para a propriedade.

69. Tecnicamente, o equívoco configura erro grosseiro.

[...]

85. Outrossim, considerando-se que nas ações de *servidão* administrativa deve-se aplicar um coeficiente de *servidão*, que no caso não pode ultrapassar 30%, tem-se que o valor da restrição a ser imposta não pode ser superior a R\$ 6.049,63 (seis mil e quarenta e nove reais e sessenta e três centavos).

86. Por derradeiro, porém não menos importante, é de se lembrar que a instituição da *servidão* administrativa na propriedade dos apelados não está lhe causando qualquer prejuízo de ordem material, porquanto o perito reconhece à f. 348, em resposta aos quesitos 3 e 4 formulados pelas apelantes, que a área da *servidão* administrativa é formada por 2,3526 ha de pastagem brachiária para pecuária e 1,0785 ha por pastagem nativa, razão pela qual a *servidão* administrativa 'não privará os réus de continuar a exploração atual' dada ao imóvel.

[...]

90. Nesse sentido, a apelante requer a reforma da r. sentença no tocante aos juros compensatórios, para que a base de cálculo dos mesmos seja a diferença entre a oferta e a indenização, ambas utilizadas de acordo com o art. 15-A do Decreto-lei 3.365/41.

91. Ante o exposto, e a tudo mais que dos autos consta, requer-se, preliminarmente, o conhecimento e provimento dos agravos retidos para o fim de anular a sentença e ordenar a nova realização de perícia nos autos, por outro profissional. Subsidiariamente, requer-se o conhecimento e provimento da presente apelação, a fim de que seja reformada a r. sentença prolatada, para que a indenização da *servidão* seja adequada à realidade do imóvel e à limitação imposta pela instituição de *servidão* sobre o imóvel, fixando-se a indenização em R\$ 2.527,81 ou, subsidiariamente, em R\$ 6.049,63, modificando-se também a base de cálculo dos juros compensatórios para a diferença entre a oferta e a indenização, ambas atualizadas.

Devidamente intimada, a parte apelada apresentou suas contrarrazões às f. 956/966, aduzindo, em síntese, que:

A indenização proposta pelos autores não representa o montante real da propriedade. Segundo entendimento do perito Engenheiro Civil Alessandro Rodrigues Backx (CREA 77.028/D), através de estudo detalhado e comprovado documentalmente nos autos em epígrafe, a área de estudo diretamente afetada, bem como suas adjacentes, acrescido ao valor de mercado do terreno, bem como dos prejuízos sofridos pelos requeridos, acarretam uma vultosa indenização.

[...]

Por conseguinte, o ajuizamento do processo em 12 de dezembro de 2005, conforme consta em f. 11, uma vez que a distribuição por sorteio ocorreu na mesma data, de acordo com os dados presentes no Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Sendo posterior à referida ADIN, ou seja, ajuizada após 21 de setembro de 2001, os juros deverão incidir no percentual de 12% (doze por cento) ao ano, de acordo com a Súmula nº 618 do Supremo Tribunal Federal, não havendo a diferenciação prevista na citada decisão interlocutória.

Esse é o breve relatório.

I - Agravo retido.

Antes da análise do mérito da apelação, pede o apelante que seja apreciado o agravo retido de f. 882/892,

na medida em que se faz necessário seja refeita a prova pericial para que atenda às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) previstas nas regulamentações da NBR 14.653 e o Decreto-lei 3.365/41, sob pena de afronta ao art. 424, I, do CPC.

Diz, ainda, que

da simples leitura da transcrição acima denota-se a falta de conhecimento técnico do perito judicial, na medida em que desconhece o item 10.10.2.1 da NBR 114.653-3, o qual determina a aplicação de um coeficiente nas instituições de *servidão* administrativa.

I - A - Do conhecimento técnico do perito. Profissional com conhecimento técnico e inscrito no órgão de classe competente. Engenheiro agrônomo. Perícia acerca de indenização por instituição de *servidão* administrativa.

*Ad primum*, insta salientar que a substituição do perito pode ocorrer quando o mesmo "carecer de conhecimento técnico ou científico" (art. 424, I, CPC), sendo que, "quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico, o juiz será assistido por perito", e "os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscritos no órgão de classe competente" (art. 145, § 1º, CPC).

*In casu*, a nomeação do perito Jairo Maranhão (f. 233), com a formação de engenheiro agrônomo e devida inscrição no conselho profissional competente, atendeu a requerimento da parte autora, ora apelante, que anteriormente havia impugnado a nomeação do perito Marco Aurélio da Silva Cunha Neto (f. 194-v.), com formação em engenharia civil.

Assim, a meu ver e sentir, o profissional nomeado pelo il. Juízo *a quo*, por sua formação técnico-profissional, revela-se habilitado a realizar perícia que tem por objeto a apuração do valor da indenização por imposição de *servidão* administrativa em área rural.

I - B - Da apuração do valor da indenização segundo normas da Aneel. Eventual equívoco da avaliação. Ausência de cálculo da indenização sem inclusão da hipotética valorização da área em virtude de seu loteamento.

Consoante a Resolução Normativa nº 279, de 11 de setembro de 2007, editada pela Aneel, em seu art. 3º, III, a indenização pela instituição de servidões administrativas deve ser apurada “segundo os critérios preconizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT”.

*In casu*, o valor da indenização pela presença de servidão em propriedade rural, quando cabível, é o decorrente da restrição ao uso do imóvel afetado, sendo que calculada, portanto, segundo a NBR 14653, a qual consolida os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis rurais.

Analisando o laudo pericial constante dos autos e os sucessivos esclarecimentos, observa-se que se concluiu pela inclusão no cálculo do valor da indenização do “potencial de utilização voltado para parcelamento, em forma de granjas” do imóvel. Acerca dos critérios de arbitramento da indenização eventualmente devida em virtude de servidão administrativa, Raquel Melo Urbano de Carvalho afirma que:

São claras a necessidade de aferir, em cada hipótese, o prejuízo concretamente imposto ao dono do bem e a viabilidade de fazê-lo por meio de perícia judicial, se não obtido o acordo na via administrativa. Como bem adverte Adilson Abreu Dallari, não há como estabelecer de maneira universal, apriorística e segura, os critérios para a fixação da indenização devida pela instituição da servidão. No caso concreto sempre haverá de considerar a efetiva restrição acarretada ao imóvel. Pode ocorrer até mesmo de não haver restrição ou que esta aconteça em grau mínimo, ‘sendo também relevantes os proveitos que poderão advir da execução do serviço para o próprio titular do bem afetado, inclusive a utilização que ele possa vir a fazer dos dutos e postes instalados’ (Curso de direito administrativo. Salvador: JusPodivm, 2008, p. 1.037).

Ora, na espécie, objetiva a parte autora, em seus quesitos periciais, para que seja produzida prova submetida à justa apreciação do juiz, que seja calculado o valor da indenização eventualmente devida sem a inclusão da eventual possibilidade de loteamento da área rural, conforme se depreende do quesito nº 7, de f. 193. *In verbis*, a pretensão de prova quesitada:

Quesito 07. Exponha o Sr. Perito, detalhadamente, a metodologia utilizada para o cálculo do coeficiente de servidão, justificando eventual valor apurado, explicitando a metodologia e os índices de homogeneização utilizados, bem como apresente as tabelas de composição de valores unitários, consoante as orientações estampadas nas NBRs (ABNT) aplicáveis à espécie, expurgando eventual especulação imobiliária.

Assim, a meu ver e sentir, houve cerceamento de defesa do réu em relação à produção da respectiva prova, pois não há no laudo pericial cálculo da indenização devida sem a denominada “perspectiva de granjeamento” do imóvel rural. A prova deverá ser produzida de forma a municiar o juiz para o exercício do livre convencimento, sendo possível entender a abrangência da cobertura indenizatória em casos tais, levando-se

em conta a possibilidade ou não de aproveitamento do imóvel gravado com a servidão para outros fins que não os atuais.

II - Conclusão

*Ex positis*, em sede preliminar da apelação, dou provimento em parte ao agravo retido de f. 882/892, para cassar a r. sentença de f. 893/897, 913/914 e 950/951, determinando o retorno dos autos ao il. Juízo a quo, para que produza a prova pericial acerca do quesito nº 7, de f. 193, excluindo-se do cálculo da indenização a “vocaçao para o granjeamento” e calculando-se os prejuízos de acordo com a ABNT (NBR 14653-3:2004).

Custas, pelo vencido, ao final.

DES. GUTEMBERG DA MOTA E SILVA - De acordo com o Relator.

DES. VEIGA DE OLIVEIRA - De acordo com o Relator.

Súmula - RECURSO PROVIDO EM PARTE.