

O princípio da justa indenização nas desapropriações para fins de reforma agrária

Madja de Sousa Moura Florencio*

1 Considerações iniciais

Este estudo busca abordar os principais pontos a serem analisados no momento da fixação do *quantum* indenizatório nos processos de desapropriação para fins de reforma agrária, cotejando as principais decisões judiciais com as premissas fixadas pela Constituição Federal de 1988.

A questão apresenta relevo, tendo em vista que o Brasil sempre enfrentou o clamor social por uma justa divisão de suas terras, sendo a desapropriação para fins de reforma agrária uns dos instrumentos aptos a promover a tão esperada redistribuição.

A desapropriação impõe a sujeição da propriedade privada em face do interesse público manifestado pelo Estado, mas para que não venha a constituir um mero ato expropriatório, é necessário que haja uma contrapartida apta a ressarcir o particular do dano causado pela perda de sua propriedade. Daí a importância de se fixar, de forma objetiva, os parâmetros a serem observados no momento da fixação da indenização.

Em se tratando de desapropriação para fins de reforma agrária, deve-se cotejar, ainda, a *ratio essendi* do instituto, qual seja, punir o particular que deixa de cumprir a função social de sua propriedade, uma vez que esta espécie de desapropriação tem caráter nitidamente sancionador.

2 Fundamentação

O instituto da desapropriação está presente desde o Brasil Império, quando foi editado, em 21/05/1821, o primeiro decreto a tratar do tema. A Constituição de 1824 exigia a “prévia” indenização, exigência esta que foi mantida pelas Cartas que se sucederam. A Constituição de 1934 introduziu o conceito de “justa” indenização, o qual foi excluído da Constituição de 1937. Foi a CF de 1946 que introduziu a ideia de que a propriedade deve atender aos interesses sociais (arts. 146, §

16, e 147). A Emenda Constitucional 10 à CF de 1946 introduziu a modalidade de desapropriação por interesse social voltada à realização da reforma agrária, de competência privativa da União, modalidade mantida pela CF de 1988.

Dada a relevância do tema, nossa atual Constituição trouxe em seu Título VII, que trata da Ordem Econômica e Financeira, um capítulo inteiro dedicado ao tema:

CAPÍTULO III

DA POLÍTICA AGRÍCOLA E FUNDIÁRIA E DA REFORMA AGRÁRIA

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1º - As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º - O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º - Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º - O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º - São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;

II - a propriedade produtiva.

Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente,

* Juíza federal substituta do Tribunal Regional Federal da 5ª Região; mestranda em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I - aproveitamento racional e adequado;
- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Art. 187. A política agrícola será planejada e executada na forma da lei, com a participação efetiva do setor de produção, envolvendo produtores e trabalhadores rurais, bem como dos setores de comercialização, de armazenamento e de transportes, levando em conta, especialmente:

- I - os instrumentos creditícios e fiscais;
- II - os preços compatíveis com os custos de produção e a garantia de comercialização;
- III - o incentivo à pesquisa e à tecnologia;
- IV - a assistência técnica e extensão rural;
- V - o seguro agrícola;
- VI - o cooperativismo;
- VII - a eletrificação rural e irrigação;
- VIII - a habitação para o trabalhador rural.

§ 1º - Incluem-se no planejamento agrícola as atividades agroindustriais, agropecuárias, pesqueiras e florestais.

§ 2º - Serão compatibilizadas as ações de política agrícola e de reforma agrária.

Art. 188. A destinação de terras públicas e devolutas será compatibilizada com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária.

§ 1º - A alienação ou a concessão, a qualquer título, de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares a pessoa física ou jurídica, ainda que por interposta pessoa, dependerá de prévia aprovação do Congresso Nacional.

§ 2º - Excetuam-se do disposto no parágrafo anterior as alienações ou as concessões de terras públicas para fins de reforma agrária.

Art. 189. Os beneficiários da distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária receberão títulos de domínio ou de concessão de uso, inegociáveis pelo prazo de dez anos.

Parágrafo único. O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil, nos termos e condições previstos em lei.

Art. 190. A lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de

terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

O art. 184, *caput*, da CF de 1988 manteve a tradição de condicionar a desapropriação ao pagamento prévio do valor do bem expropriado, além de restabelecer o conceito de “justa” indenização. Assim, o pagamento da indenização deve preceder à perda da propriedade, além de ressarcir o dano causado pela expropriação.

O tema é regulado, no âmbito infralegal pela Lei 8.629, de 25 de fevereiro 1993, que trata das questões materiais, e pela Lei Complementar 76, de 6 de julho de 1996, que dispõe sobre o procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo de desapropriação de imóvel rural, por interesse social, para fins de reforma agrária. São também aplicáveis, subsidiariamente, as disposições do Decreto-Lei 3.365, de 21 de junho de 1941.

A indenização nas desapropriações para fins de reforma agrária é efetuada por meio de Títulos da Dívida Agrária – TDA’s, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão. O fato de o pagamento ser efetuado por meio de títulos não fere o princípio da prévia indenização, já que esta foi justamente a sanção imposta pelo legislador ordinário ao particular que deixa de explorar seu imóvel, tornando-o improdutivo. Exige-se apenas que sua emissão seja anterior à efetiva perda da propriedade.

Neste ponto, há quem aponte a incompatibilidade do art. 17 da Lei Complementar 76/1993 com o preceito constitucional da prévia indenização, tendo em vista que aquele comando normativo permite a emissão do mandado translativo de domínio independentemente de ter sido efetuado o levantamento da indenização. Veja-se:

Art. 17. Efetuado ou não o levantamento, ainda que parcial, da indenização ou do depósito judicial, será expedido em favor do expropriante, no prazo de quarenta e oito horas, mandado translativo do domínio para o Cartório do Registro de Imóveis competente, sob a forma e para os efeitos da Lei de Registros Públicos. (Redação dada pela Lei Complementar nº 88, de 1996).

Ocorre que há interpretação equivocada do referido dispositivo por parte da doutrina. O depósito a que se refere o art. 17 da LC 93/1993 é o depósito integral do *quantum* apurado em definitivo, ou seja, sobre o qual não mais é possível travar qualquer discussão, seja o valor ofertado pelo expropriante, quando não houver

contestação por parte do expropriado ou o valor fixado em sentença, com trânsito em julgado.

Nestas condições, havendo o depósito integral do valor fixado, deverá ser expedido o mandado translativo de domínio, ainda que o expropriado não tenha levantado os valores.

Além de prévia, a indenização, como já dito, há que ser justa. Não há um consenso sobre o que se considera indenização justa, mas é pacífico que ela deve cobrir todos os danos do expropriado, sob pena de usurpação da sua propriedade. Deve, assim, corresponder ao efetivo valor do bem, acrescido dos prejuízos ocasionados com a desapropriação.

Ante a vagueza do vocábulo “justa”, é preciso traçar alguns parâmetros objetivos a serem observados no momento da fixação do valor a ser pago ao expropriado, evitando, assim, distorções na aplicação das normas que tratam do tema.

A aplicação equivocada dos dispositivos constitucionais pode levar tanto ao prejuízo do particular como ao seu enriquecimento ilícito, por isso é importante que a avaliação, seja ela judicial ou administrativa, aproxime o valor do bem do preço de mercado.

O juiz deverá levar em consideração os laudos judiciais, optando em caso de dúvida, pela avaliação do perito oficial, figura equidistante entre as partes.

Ao valor do bem será acrescida a correção monetária, computada desde a data do laudo pericial até o efetivo pagamento, devendo incidir sobre todas as parcelas devidas. Assim, a oferta deve ser corrigida monetariamente, para o efeito do cálculo da indenização, sempre pelos indexadores vigentes no curso da lide.

Em regra, o valor da indenização também engloba o pagamento de juros compensatórios, destinados a ressarcir o expropriado dos prejuízos decorrentes da perda do bem.

De acordo com o Supremo Tribunal Federal, os juros compensatórios são devidos no percentual de 12% (doze por cento) ao ano, nos termos do enunciado da Súmula 618/STF: “na desapropriação, direta ou indireta, a taxa dos juros compensatórios é de 12% (doze por cento) ao ano”.

A Medida Provisória 2.183-56/2001 introduziu o art. 15-A ao Decreto-Lei 3.365/1941, fixando em 6% (seis por cento) os juros compensatórios a incidir nos casos de desapropriação, veja-se:

Art. 15-A No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade

pública e interesse social, inclusive para fins de reforma agrária, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, incidirão juros compensatórios de até seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, a contar da imissão na posse, vedado o cálculo de juros compostos. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

Entretanto, o e. Supremo Tribunal Federal, ao decidir o pedido de medida cautelar na ADIn 2.332-2/DF, em 13/09/2001, determinou a suspensão da eficácia da expressão “de até seis por cento ao ano”, no art. 15-A do Decreto-Lei 3.365, de 21/06/1941, introduzido pelo art. 1º da Medida Provisória 2.027-43, de 27/09/2000, e suas sucessivas reedições. Vejamos na íntegra a notícia veiculada no sítio do STF¹:

Desapropriação e Juros Compensatórios - 1

Julgado o pedido de medida liminar em ação direta ajuizada pelo Conselho Federal da Ordem dos Advogados – OAB contra o art. 1º da MP 2.027-43/2000, na parte em que altera o Decreto-Lei 3.365/41, introduzindo o art. 15-A e seus parágrafos e alterando a redação do § 1º do art. 27. Relativamente à primeira parte do art. 15-A (“No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social, inclusive para fins de reforma agrária, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, incidirão juros compensatórios de até seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, a contar da imissão na posse, vedado o cálculo de juros compostos.”), o Tribunal, por maioria, deferiu a suspensão cautelar da expressão “de até seis por cento ao ano”, por considerar juridicamente relevante a arguição de inconstitucionalidade fundada no Verbete 618 da Súmula do STF, extraído da garantia constitucional da prévia e justa indenização [“Na desapropriação, direta ou indireta, a taxa dos juros compensatórios é de 12% (doze por cento) ao ano”]. Considerou-se que, em sede de medida liminar, a existência de verbete da Súmula do STF em sentido contrário ao da medida provisória impugnada é fundamento relevante para a suspensão do ato provisório, uma vez que se trata da interpretação constitucional consagrada pelo STF. Vencidos em parte os Ministros Moreira Alves, relator, Ellen Gracie, Nelson Jobim e Celso de Mello, por entenderem que a criação jurisprudencial firmada no Verbete 618 surgiu em decorrência de circunstâncias econômicas, sendo possível que, em face de circunstâncias diversas, sejam estabelecidos

¹ Informativo 240: Disponível em <http://www.stf.jus.br/arquivo/informativo/documento/informativo240.htm> Acesso em: 28/05/2014

novos parâmetros por medida provisória, que tem força de lei, e, portanto, suspendiam apenas o vocábulo “até”, por não admitirem a variação da taxa de juros compensatórios em função da maior ou menor utilização do imóvel, por afrontar, à primeira vista, o princípio da prévia e justa indenização, porquanto os juros compensatórios constituem o rendimento do capital que deveria ter sido pago desde a perda da posse do imóvel.

ADInMC 2.332-DF, rel. Min. Moreira Alves, 5.9.2001 (ADI-2332)

Desapropriação e Juros Compensatórios - 2

Quanto à parte final do mesmo art. 15-A, o Tribunal, por maioria, considerando que o expropriado só pode levantar de imediato 80% do preço ofertado em juízo e que os juros compensatórios remuneram o capital que o expropriado deixou de receber desde a perda da posse, concedeu a liminar para dar ao final do art. 15-A interpretação conforme à CF no sentido de que a base de cálculo dos juros compensatórios será a diferença eventualmente apurada entre 80% do preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença. Vencidos os Ministros Ilmar Galvão e Marco Aurélio, que suspendiam a eficácia do preceito por entenderem que os juros compensatórios correspondem aos lucros cessantes, que integram a indenização, cujos cálculos devem ser verificados pelo juiz.

ADInMC 2.332-DF, rel. Min. Moreira Alves, 5.9.2001 (ADI-2332)

Desapropriação e Juros Compensatórios - 3

Em seguida, o Tribunal, por maioria, deferiu a suspensão cautelar dos parágrafos 1º e 2º do mencionado art. 15-A — que determinam que os juros compensatórios destinam-se, apenas, a compensar a perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário e que os mesmos não serão devidos quando o imóvel possuir graus de utilização da terra e de eficiência na exploração iguais a zero —, por aparente ofensa ao princípio da prévia e justa indenização, tendo em conta a jurisprudência do STF no sentido de que os juros compensatórios são devidos, independentemente de o imóvel desapropriado produzir, ou não, renda. Vencidos os Ministros Ilmar Galvão e Marco Aurélio que indeferiam o pedido por entenderem que, se não houve lucros, não há nada a compensar.

ADInMC 2.332-DF, rel. Min. Moreira Alves, 5.9.2001 (ADI-2332)

Desapropriação e Juros Compensatórios - 4

No tocante ao § 3º do art. 15-A (“O disposto no caput deste artigo aplica-se também às ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou desapropriação indireta, bem assim às ações que visem a indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público, em especial aqueles destinados à proteção ambiental, incidindo os juros sobre o valor fixado na sentença.”), o Tribunal indeferiu o pedido uma vez que esse dispositivo apenas faz remissão ao caput, que fixa os

juros no percentual de 6%, cuja suspensão cautelar já foi concedida.

ADInMC 2.332-DF, rel. Min. Moreira Alves, 5.9.2001 (ADI-2332)

Desapropriação e Juros Compensatórios - 5

Após, o Tribunal, por maioria, deferiu o pedido para suspender a eficácia do § 4º do aludido art. 15-A (“Nas ações referidas no parágrafo anterior, não será o Poder Público onerado por juros compensatórios relativos a período anterior à aquisição da propriedade ou posse titulada pelo autor da ação.”) por aparente ofensa à garantia da justa indenização, haja vista que tal norma, indiretamente, repercute no preço do imóvel se vendido após a desapropriação indireta. Vencidos os Ministros Ilmar Galvão e Sepúlveda Pertence, que indeferiam a liminar sob o fundamento de que não se considera, para efeito de indenização por lucros cessantes, os juros compensatórios relativos ao período anterior à aquisição do imóvel.

ADInMC 2.332-DF, rel. Min. Moreira Alves, 5.9.2001 (ADI-2332)

Assim, os juros compensatórios são devidos no percentual de 12% (doze por cento) ao ano, até a edição da MP 2.027-43/2000, quando passam a incidir no percentual de 6% ao ano, até 05/09/2001, data em que deferida a Medida Cautelar na ADIn 2.332-DF, quando voltam a incidir no percentual de 12% (doze por cento) ao ano.

O Instituto Nacional de Reforma Agrária – Inbra busca alterar o posicionamento jurisprudencial que inclui, indiscriminadamente, o pagamento de juros compensatórios nas indenizações de desapropriação para fins de reforma agrária. O argumento é que diante da declarada improdutividade do imóvel não há qualquer perda a ser reparada por meio dos juros compensatórios, uma vez que a perda do bem ocorreu justamente para punir o particular pelo não cumprimento da função social da propriedade.

Alega a autarquia que a incidência indiscriminada de juros compensatórios pode induzir o expropriado a protelar, ao máximo, a conclusão do processo, tendo em vista que, em alguns casos, o valor dos juros chega a ser igual ao valor atribuído ao bem.

Edílson Pereira Nobre Junior², ao trazer à baila os ensinamentos de Cretella Junior, manifesta-se brilhantemente sobre o tema:

Correta se me afigura a postura de Cretella Junior, para quem todo e qualquer dano não

² NOBRE JUNIOR, Edilson Pereira. *Desapropriação para fins de reforma agrária*. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2006, p. 191.

prescinde da sua real comprovação. Alerta para a necessidade de separarem-se as situações dos imóveis que têm valor em si, mas que não são lucrativos, daqueles que, além disso, produzem lucro. Exemplifica, no caso de terreno abandonado, que o proprietário terá que comprovar o interesse, contemporâneo à expropriação, em utilizá-lo, como, por exemplo, ao protocolar, junto à Prefeitura, projeto de construção de casa ou de edifício mercantil.

No plano da desapropriação-sanção para reforma agrária, esse ensinamento avulta de importância. Visando a ordem jurídica sancionar o proprietário remisso em legar ao imóvel rural sua destinação social, não haveria razão de beneficiá-lo com lucros cessantes pela só potencialidade de, a qualquer tempo, poder usufruir de suas utilidades. Necessário, então, a prova de que a propriedade era explorada economicamente, ou que estava o expropriado prestes a fazê-lo antes do decreto presidencial. Encontrando-se o bem abandonado, descabida a condenação do expropriante em juros compensatórios.

Este não é, como já dito, o posicionamento do STF, para quem os juros compensatórios são devidos independentemente de o imóvel produzir ou não renda, conforme transcrito acima. Segundo aquela Corte, não se trata de lucros cessantes, mas sim retribuição pela simples perda da posse, uma vez que a Constituição já impõe o gravame da indenização em Títulos da Dívida Agrária – TDA's, resgatáveis em até duas décadas como ônus pelo descumprimento da função social da propriedade.

É bom frisar que, no caso de o imóvel ser objeto de limitações administrativas que impeçam sua exploração econômica, os juros compensatórios são devidos, já que nada há a ser compensado, evitando-se, assim, o enriquecimento ilícito do expropriado.

Já os juros moratórios são aqueles devidos pelo expropriante em decorrência da demora no pagamento da indenização. Sendo o pagamento efetuado por meio de precatório, são devidos a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 100 da Constituição. Esta regra aplica-se, por evidente, apenas às pessoas jurídicas de direito público, sujeitas ao sistema de precatórios judiciais. Para os demais, o termo *a quo* da incidência dos juros é o trânsito em julgado da sentença. Como nas desapropriações para fins de reforma agrária o expropriante será a União, representada pelo Incra, sempre haverá submissão ao regime de precatórios.

Caso a diferença de valor apurada deva ser paga em títulos, os juros moratórios incidirão até a data da

emissão. Após a emissão, só se justifica a incidência de juros moratórios caso o prazo previsto em lei para resgate venha a ser desrespeitado.

O deságio dos títulos não pode ser imputado ao poder público, não havendo que se falar em responsabilidade civil do estado, uma vez que o pagamento alongado e na forma de títulos da dívida agrária foi estabelecido pelo legislador constituinte justamente com o objetivo de sancionar o proprietário do imóvel improdutivo.

De acordo com o Decreto-Lei 3.365/1941, os juros moratórios são devidos à razão de “até” 6% (seis por cento) ao ano. A expressão “até” gera uma certa dúvida no momento da aplicação, especialmente em saber quem seria o responsável pela fixação do percentual. Tratando-se de processo judicial não resta dúvida que a questão deve ser dirimida pelo juiz, por ocasião da sentença.

Apesar de o Decreto 3.365/1941 ter dispositivo próprio acerca dos juros moratórios, entendo que deve ser aplicado, a partir de sua edição, o disposto no art. 1º-F da Lei 9.494/1997, introduzido pela Lei 11.960/2009, por se tratar de lei específica acerca do tema. Veja-se:

Art. 1º-F. Nas condenações impostas à Fazenda Pública, independentemente de sua natureza e para fins de atualização monetária, remuneração do capital e compensação da mora, haverá a incidência uma única vez, até o efetivo pagamento, dos índices oficiais de remuneração básica e juros aplicados à caderneta de poupança. (Redação dada pela Lei nº 11.960, de 2009)

Este foi o entendimento do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, no julgamento do Recurso de Apelação e Reexame Necessário 11549 (Processo 200482000010288):

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. VALOR DO LAUDO DE AVALIAÇÃO CORRESPONDE AO JUSTO VALOR DA INDENIZAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DEVIDOS PELO EXPROPRIADO. LC 76/93, ART. 19. JUROS DE COMPENSATÓRIOS DEVIDOS INDEPENDENTEMENTE DA PRODUTIVIDADE OU NÃO DO IMÓVEL. PRECEDENTE DO STJ. INCIDÊNCIA DESDE A IMISSÃO DA POSSE NO PERCENTUAL DE 12%. ADIN. 2332/DF. CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS DE MORA DE 0,6% AO ANO ATÉ A EDIÇÃO DA LEI Nº. 11.960/09. OBSERVÂNCIA A PARTIR DESTA LEI DOS CRITÉRIOS NELA DEFINIDOS. 1. A discussão travada em sede recursal se refere ao valor que deverá prevalecer para fins de indenização do imóvel expropriado denominada Fazenda Tanques, situado no Município de Itabaiana/PB, com área de 417,5000 há, se aquele apurado no Laudo de Avaliação do INCRA, no valor de R\$ 440.984,37

ou o encontrado pelo Perito Oficial em seu laudo acostado às fls. 272/384, no valor de R\$ 835.000,00. 2. É de se destacar que o expropriado em duas ocasiões manifestou concordância com os valores indicados no Laudo de Avaliação, destacando que os mesmos refletem com fidelidade a justa indenização pelo imóvel desapropriado. 3. Deve-se observar, ainda, que mesmo que o expropriado após realizada a perícia determinada pelo juízo em face da indisponibilidade dos bens da Fazenda Pública, tenha concordado com o valor apurado pelo perito judicial em seu laudo, tal concordância não pode ser considerada tendo em vista que em momento anterior, conforme já ressaltamos, a parte expropriada já havia se manifestado favoravelmente ao valor da avaliação sem fazer referência a qualquer possível retratação. 5. Precedente do Tribunal Regional da Primeira Região: Quarta Turma, AC 199801000054725, Relator: Des. Federal HILTON QUEIROZ, julg. 26/04/2006, publ. DJ: 26/06/2000, pág. 206, decisão unânime) 6. Ademais, ainda que se reconheça que o valor do imóvel possa oscilar no interregno de tempo entre a avaliação do INCRA(15/10/2003) e a do Perito(30/05/2007) a depender de vários fatores que influenciam no preço, como a oferta e a procura em decorrência de variantes como juros agrícolas, incentivos, dentre outros, não se pode deixar de considerar que os valores encontrados pelo INCRA quando da elaboração do laudo de avaliação refletiram na época, o valor de mercado do imóvel expropriado, fato este, inclusive, reconhecido pelo expropriado. 7. É importante destacar, ainda, que o próprio Perito Judicial ao prestar seus esclarecimentos às fls. afirmou que “não há como considerar precisa uma comparação, em termos percentuais de um trabalho avaliativo de imóveis realizado em 15/10/2003 com outro realizada em 30.05.2007. 8. A jurisprudência deste egrégio Tribunal Regional Federal já manifestou o entendimento de que a indenização deve refletir o valor da terra nua e das benfeitorias realizadas no imóvel ao tempo da publicação do Decreto expropriatório. Precedente: Primeira Turma, AC 324231, Relator: Des. Federal FRANCISCO CAVALCANTI, julg. 29/04/2010, DJ:18/05/2010, pág. 128, decisão unânime). 9. Quantos aos juros compensatórios, devem incidir à razão de 12% ao ano desde a imissão da posse (20/04/2004), tendo em vista a decisão liminar proferida na Adin 2332/DF, publicada em 13/09/2001, até a expedição do precatório. Precedente do STJ: “(Segunda Turma, RESP1179309, Relator: Min. CASTRO MEIRA, julg. 19/08/2010, publ. 30/08/2010, decisão unânime. 10. No que se refere aos honorários advocatícios, estes são devidos pelo expropriado, nos termos do art. 19, da LC 76/93 considerando que o valor da indenização corresponde ao valor do preço ofertado, no caso, R\$440.984,37. 11. Nesta circunstância, arbitra-se os honorários advocatícios, em favor da expropriante no percentual de 1% sobre o valor da indenização. 12. Deve-se destacar, que em sendo o expropriado sucumbente na maior parte, deve

restituir a expropriante os valores por elas pagos a títulos de honorários periciais bem assim responder pelo pagamento das demais despesas processuais.

13. Quanto aos juros de mora, estes são devidos, a partir de 1º de janeiro do exercício financeiro seguinte aquele em que o pagamento deve ser efetuado, porquanto vigente à época da prolação da sentença, a Medida Provisória nº. 1.901-30, de 24/09/99, que modificou o art. 15-B, do Decreto-Lei nº. 3.365/4, conforme já decidiu este egrégio Tribunal Regional Federal: Segunda Turma, EDAC 449669, Relator: Des. Federal FRANCISCO BARROS DIAS, julg. 22/09/2009, PUBL. DJ: 08/10/09, pág. 701, decisão unânime 14. A hipótese é de se dar parcial provimento à apelação e à remessa para fixar como valor da indenização do imóvel expropriado, o encontrado no laudo de avaliação do INCRA, qual seja R\$ 440.984,37 (quatrocentos e quarenta mil, novecentos e oitenta e trinta e sete centavos), sendo R\$ 204.572,67 (duzentos e quatro mil, quinhentos e setenta e dois reais e sessenta e sete centavos) pelas benfeitorias úteis e necessárias a ser pago em dinheiro, este devendo ocorrer com observância ao regime de precatórios de que trata o art. 100, da Constituição Federal e R\$ 236.411,70 (duzentos e trinta e seis mil quatrocentos e onze reais e setenta centavos) pela terra nua, a ser pago em TODA, na forma de que dispõe o art. 14, da Lei Complementar 76/93. 15. É de se observar que tais valores devem ser atualizados, a partir do laudo de avaliação, nos termos da Súmula 75/TFR, de acordo com os índices oficiais adotados pelo Manual de Procedimentos para os Cálculos Judiciais na Justiça Federal até a data do efetivo pagamento da indenização, nos termos da Súmula 561 do STF. 16. Os juros moratórios devem ser pagos a razão de 6% ao ano, a partir de 1º de Janeiro do exercício seguinte aquele em que o pagamento deve ser feito. Deve-se ressaltar, que a partir da edição da Lei nº. 111.960/09 deverão ser observados os critérios nela definidos quantos aos juros de mora e a correção monetária. 17. Impõe-se o pagamento dos juros compensatórios, a razão de 12% ao ano desde a data da imissão da posse até a expedição do precatório. 18. Condena-se o expropriado no pagamento dos honorários advocatícios, em favor da expropriante no percentual de 1% sobre o valor da indenização. 19. Apelação e remessa oficial parcialmente providas. (sem grifos no original)

Apelação/Reexame Necessário nº 11549 (Processo nº 200482000010288), Segunda Turma, Rel. Des. Federal Francisco Barros Dias, DJE de 02/12/2010.

O desmonte e transporte de móveis e semoventes também deve ser indenizado, já que a sua remoção, por ocasião da imissão na posse, traz despesas ao proprietário ou a qualquer outro ocupante do imóvel. A Lei Complementar 76, de 1993, em seu art. 20, autoriza o juiz, desde que haja provocação das partes, a arbitrar o valor para custear tais despesas, o qual será

suportado pelo expropriante ao final do processo (“Art. 20. *Em qualquer fase processual, mesmo após proferida a sentença, compete ao juiz, a requerimento de qualquer das partes, arbitrar valor para desmonte e transporte de móveis e semoventes, a ser suportado, ao final, pelo expropriante, e cominar prazo para que o promova o expropriado*”).

As despesas com custas e honorários advocatícios correm por conta da parte vencida, nos termos do art. 19 da LC 76/1993:

Art. 19. As despesas judiciais e os honorários do advogado e do perito constituem encargos do sucumbente, assim entendido o expropriado, se o valor da indenização for igual ou inferior ao preço oferecido, ou o expropriante, na hipótese de valor superior ao preço oferecido.

§ 1º Os honorários do advogado do expropriado serão fixados em até vinte por cento sobre a diferença entre o preço oferecido e o valor da indenização.

§ 2º Os honorários periciais serão pagos em valor fixo, estabelecido pelo juiz, atendida à complexidade do trabalho desenvolvido.

Assim, caso o valor da indenização seja superior ao da oferta, os honorários serão arbitrados em favor do expropriado, calculados sobre o valor da diferença, já que este foi efetivamente o resultado útil do processo.

O pagamento de honorários não é cabível em caso de revelia, salvo quando houver nomeação de curador à lide.

Sendo vencido o expropriado, ou seja, quando o valor fixado em juízo for igual ou inferior à oferta, este arcará com as custas judiciais e honorários advocatícios.

A Medida Provisória 2.183-56/2001 instituiu os critérios de fixação dos honorários advocatícios, dando nova redação ao § 1º do art. 27 do Decreto-Lei 3.365/1941:

§ 1º A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar honorários do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença, observado o disposto no § 4º do art. 20 do Código de Processo Civil, não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais). (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

Assim, os honorários deverão ser fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença apurada na indenização. Cumpre frisar que o limite imposto pelo referido dispositivo encontra-se com sua aplicação suspensa, por força da Medida Cautelar

deferida nos autos da ADIn 2332, conforme noticiado no Informativo 240 do STF³:

Prosseguindo no julgamento, o Tribunal, por maioria, deferiu a liminar para suspender, no § 1º do art. 27, a expressão que limita os honorários advocatícios nos casos de desapropriação em cento e cinquenta e um mil reais [“A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar honorários do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença, observado o disposto no § 4º do art. 20 do Código de Processo Civil, não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais)”]. À primeira vista, o Tribunal entendeu não haver razoabilidade na imposição de um valor absoluto para o limite dos honorários advocatícios, vencidos em parte os Ministros Moreira Alves, relator, e Ellen Gracie, que indeferiram o pedido por ausência de plausibilidade jurídica da arguição de inconstitucionalidade, e, também em parte, os Ministros Marco Aurélio e Ilmar Galvão, que suspendiam o inteiro teor do dispositivo por fundamento diverso, qual seja, a impossibilidade de medida provisória dispor sobre matéria processual. ADInMC 2.332-DF, rel. Min. Moreira Alves, 5.9.2001. (ADI-2332)

A parte vencida arcará também com os honorários do perito judicial. A verba honorária é depositada desde logo pelo expropriante, por ordem judicial. Desta forma, caso o expropriante resulte vencido, não há necessidade de se fixar a condenação em sede de sentença. Entretanto, caso o expropriado seja sucumbente, deverá ser explicitada sua condenação a reembolsar tais despesas.

Também é do expropriante, acaso vencido, o ônus de remunerar o assistente técnico do expropriado, cujos honorários serão fixados equitativamente pelo juiz, de acordo com o grau de complexidade da perícia. Tendo em vista que o assistente técnico do expropriado é, em regra, servidor público do órgão, não há que se falar em remuneração.

A disciplina das benfeitorias segue a tradição civil. O expropriante pagará as benfeitorias necessárias realizadas até a imissão na posse do imóvel, ainda que realizadas após a formalização da fase administrativa da desapropriação; as úteis serão indenizadas se anteriores ao procedimento executivo de desapropriação, salvo se realizadas posteriormente com autorização do expropriado; já as voluptuárias serão indenizadas ape-

³ Informativo 240: <http://www.stf.jus.br//arquivo/informativo/documento/informativo240.htm>

nas se não puderem ser levantadas e desde que realizadas até o decreto expropriatório.

Outro tópico importante é a indenização da cobertura vegetal.

O art. 12 da Lei 8.629/1993, com redação dada pela MP 2.183-56/2001, determinou a integração do valor da avaliação das florestas naturais, mata nativa e qualquer outro tipo de vegetação ao preço da indenização, limitado ao valor de mercado do imóvel. Veja-se:

Art. 12. Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos: (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

I - localização do imóvel; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

II - aptidão agrícola; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

III - dimensão do imóvel; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

IV - área ocupada e ancianidade das posses; (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

V - funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias. (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§ 1º Verificado o preço atual de mercado da totalidade do imóvel, proceder-se-á à dedução do valor das benfeitorias indenizáveis a serem pagas em dinheiro, obtendo-se o preço da terra a ser indenizado em TDA. (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§ 2º Integram o preço da terra as florestas naturais, matas nativas e qualquer outro tipo de vegetação natural, não podendo o preço apurado superar, em qualquer hipótese, o preço de mercado do imóvel. (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§ 3º O Laudo de Avaliação será subscrito por Engenheiro Agrônomo com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, respondendo o subscritor, civil, penal e administrativamente, pela superavaliação comprovada ou fraude na identificação das informações. (Incluído dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

Antes da edição do dispositivo, parte da doutrina entendia que a cobertura vegetal deveria ser considerada como benfeitoria, sendo indenizada em dinheiro. Este era o pensamento defendido por José

Bonifácio Borges de Andrada, como nos mostra Edilson Pereira Nobre Junior⁴:

Discussão interessante surgirá com a indenização da cobertura vegetal, que os tribunais já decidiram como não incluída no conceito de terra nua e portanto indenizável. Parece-nos que por ex., certas áreas do imóvel rural que tenham sido destinadas à preservação ambiental ou à conservação de recursos naturais e que tenham sido tombadas ou declaradas tais pelo Poder Público por iniciativa do proprietário, devam ser consideradas como sendo benfeitorias úteis ou necessárias conforme o caso, principalmente considerando-se o incentivo que o Poder Público dá para que tal se faça.

Hoje, entretanto, não prevalece esta posição. A indenização da cobertura florística é calculada de forma autônoma, desde que seja comprovada sua efetiva exploração econômica, casos em que possui valor intrínseco. Não havendo comprovação de exploração econômica, mostra-se inviável a avaliação em separado, devendo compor o preço da terra nua.

Este é o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça:

AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. INTERESSE SOCIAL. INCRA. REFORMA AGRÁRIA. INDENIZAÇÃO DA COBERTURA VEGETAL. FIXAÇÃO SEPARADA DA TERRA NUA. ÁREA NÃO EXPLORADA. JUROS COMPENSATÓRIOS. – O Tribunal de origem não incorreu em violação do art. 535 do Código de Processo Civil, tendo em vista que apreciou todas as questões jurídicas invocadas nos autos. – Na linha da jurisprudência da Primeira Seção, não é permitido que se fixe, separadamente, as indenizações para a terra nua e para a cobertura florestal quando, como no caso em debate, nenhuma atividade intensiva relacionada à floresta é exercida pelo expropriado no respectivo imóvel. – A questão relativa ao tamanho correto da área objeto da desapropriação, no caso em debate, esbarra na vedação do enunciado n. 7 da Súmula desta Corte. – Mesmo não havendo exploração econômica no imóvel, são devidos os juros compensatórios, fixados em 6% ao ano a partir da data da imissão na posse (9.6.1998 – fl. 376) até 13.9.2001 e, a partir de então, em 12% ao ano (enunciado n. 408 da Súmula do STJ e REsp n. 1.116.364/PI, publicado em 10.9.2010, Primeira Seção, da relatoria do em. Ministro Castro Meira – art. 543-C do CPC). – O alegado dissídio jurisprudencial não está configurado, uma vez que a tese jurídica exposta nos paradigmas citados, ou seja, de que a indenização deve incidir sobre a área registrada no título dominial e não sobre área encontrada na perícia, não foi debatida pela Corte

⁴ NOBRE JUNIOR, Edilson Pereira. *Desapropriação para fins de reforma agrária*. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2006, p. 197-198.

de origem, sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos, carecendo de prequestionamento. Recurso especial dos expropriados parcialmente conhecido e, nessa parte, improvido e apelo do Incra conhecido e provido para fixar os juros compensatórios em 6% ao ano a partir da data da imissão na posse (9.6.1998 – fl. 376) até 13.9.2001 e, a partir de então, em 12% ao ano.

Recurso Especial nº 200702545620 (1001172), Segunda Turma, Rel. Min. César Asfor Rocha, DJE de 17/11/2010.

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. REFORMA AGRÁRIA. JUSTA INDENIZAÇÃO. COBERTURA FLORÍSTICA. INDENIZAÇÃO EM SEPARADO. JUROS COMPENSATÓRIOS. IMPRODUTIVIDADE DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA. ALÍQUOTA. CUMULAÇÃO COM JUROS MORATÓRIOS. POSSIBILIDADE. 1. Atende ao postulado da justa indenização o acórdão adequadamente fundamentado que fixa seu montante em conformidade com os critérios legais (art. 12 da Lei 8.629/1993). 2. “A indenização pela cobertura vegetal, de forma destacada da terra nua, está condicionada à efetiva comprovação da exploração econômica lícita dos recursos vegetais, situação não demonstrada nos autos” (REsp 251.315/SP, Rel. Ministro Hamilton Carvalhido, j. 26.5.2010, DJe 18.6.2010). 3. “Quanto à possibilidade de indenização da cobertura florística em separado, é imprescindível o exame da demanda à luz da legislação vigente ao tempo de sua propositura. Se a ação foi ajuizada em 1998 e o laudo pericial foi concluído em 1999, ou seja, ambos os atos posteriores à vigência da MP 1.577/1997, que modificou a redação do art. 12 da Lei 8.629/93, é inviável o cálculo em separado da cobertura florística.” (REsp 963.660/MA, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, j. 17.8.2010, DJe 25.8.2010). 4. Os juros compensatórios independem da produtividade do imóvel, pois decorrem da perda antecipada da posse. Sua alíquota é de 12% ao ano, em regra, nos termos da Súmula 618/STF, e incide a partir da imissão na posse. No entanto, nos casos em que esta ocorreu após a MP 1.577, de 14.6.1997, os juros são de 6% ao ano, até a publicação da liminar concedida na Adin 2.332/DF (13.9.2001). 5. Recurso Especial parcialmente provido.

Recurso Especial nº 200700778540 (944708), Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, DJE de 11/11/2010.

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. COBERTURA VEGETAL. INDENIZAÇÃO EM SEPARADO. ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL. IMPOSSIBILIDADE. ALEGADA VIOLAÇÃO DO DISPOSTO NOS ARTIGOS 45 DA LEI 9.985/2000 E 15-B DO DECRETO-LEI Nº 3.365/41. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ENUNCIADO SUMULAR N. 211/STJ. INCIDÊNCIA. JUROS COMPENSATÓRIOS. IMÓVEL IMPRODUTIVO. IRRELEVÂNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARTIGO 27, §1º DO DECRETO-LEI 3.365/41. LIMITAÇÃO DE 5% FIXADO PELO TRF DA 1ª

REGIÃO. REVISÃO DE CRITÉRIOS. IMPOSSIBILIDADE. ENUNCIADO SUMULAR Nº 7/STJ. 1. Acerca da indenização em separado da cobertura vegetal do imóvel, se verifica no caso em questão que região expropriada está situada na Reserva Extrativista Chico Mendes, no Estado do Acre. A referida reserva foi criada pelo Decreto Estadual 99.144/90 e é área de preservação permanente, declarada de interesse ecológico e social. Ademais, o imóvel em litígio já se encontrava limitado em decorrência do Código Florestal, razão porque, considerando a restrição imposta pelo Código Florestal para a exploração de áreas de preservação ambiental, inclusive as reservas extrativistas, entendo como não cabível o direito à indenização em conjunto da cobertura florestal, uma vez que esta somente se revelaria devida caso demonstrado o efetivo prejuízo decorrente da criação da Reserva Extrativista Chico Mendes. Ressalte-se, por oportuno, que tal exploração econômica jamais ocorreu, conforme se pode extrair dos autos. 2. Portanto, a concessão de indenização nas hipóteses de imóvel situado em área de preservação ambiental, em que seria impossível a exploração econômica lícita da área, significaria, antes de tudo, enriquecimento sem causa, sabidamente vedado pelo ordenamento jurídico pátrio. 3. Quanto à incidência dos juros compensatórios em desapropriação de imóvel improdutivo, é cediço que tal matéria foi decidida em sede de recurso especial submetido ao rito do artigo 543-C do CPC, no sentido de serem estes devidos, nos casos de desapropriação, mesmo naquelas que tenham por objeto imóvel improdutivo. Precedente: REsp 1.116.364/PI, Rel. Min. Castro Meira, Primeira Seção, j. 26.5.2010. 4. No que tange aos honorários advocatícios na desapropriação, determinava o § 1º do art. 27 do Decreto-lei 3.365/41, na redação dada pela Lei 2.786/56, apenas que “a sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido, condenará o desapropriante a pagar honorários de advogado, sobre o valor da diferença”. Essa a base de cálculo prevista também na Súmula 617/STF (“a base de cálculo dos honorários de advogado em desapropriação é a diferença entre a oferta e a indenização, corrigidas ambas monetariamente”). Com o advento da Medida Provisória 1.997-37, de 11.04.2000, introduziu-se, com isso, limites percentuais distintos daqueles postos no § 3º do art. 20 do CPC, mantendo-se a referência ao seu § 4º, que prevê a “apreciação equitativa do juiz”. É de se observar, ainda, que qualquer juízo sobre a adequada aplicação, pelo acórdão recorrido, dos critérios de equidade (art. 20, §§ 3º e 4º, do CPC) impõe, necessariamente, exame das circunstâncias da causa e das peculiaridades do processo, o que não se comporta no âmbito do recurso especial, atraindo a incidência da Súmula 07/STJ, como no caso dos autos. 5. Por fim, quanto à alegada violação do disposto nos artigos 45 da Lei 9.985/2000, bem como ao artigo 15-B do Decreto 3.365/41, entendo que o recurso não merece conhecimento na medida em que o Tribunal local

não se manifestou expressamente sobre os referidos dispositivos legais, fato que atrai o disposto no enunciado sumular n. 211/STJ. Tenho que, não obstante a oposição de embargos de declaração a fim de suprir as omissões apontadas, o referido recurso não foi acolhido para esse fim e a parte, tampouco alegou violação ao disposto no artigo 535 do CPC, fato que impede o conhecimento do recurso também quanto a este ponto. 6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido apenas quanto à indenizabilidade, em separado, da cobertura vegetal.

Recurso Especial nº 200601081740 (848577), Segunda Turma, Rel. Min. Maurício Campbell Marques, DJE de 10/09/2010.

Do valor apurado para fins de indenização deve ser subtraída a quantia necessária à reparação dos danos ambientais causados pelo antigo proprietário, ainda que tais danos não tenham sido por ele ocasionados. Como obrigação *propter rem*, o dever de reparar os danos ambientais é inerente à própria coisa, sendo, portanto de responsabilidade do expropriado, o qual poderá, todavia, intentar ação regressiva contra o causador do dano, desde que o faça em ação própria, não sendo possível discutir a responsabilidade ambiental no âmbito da ação de desapropriação.

Por fim, é importante destacar a importância da contemporaneidade da elaboração do laudo pericial à imissão na posse, tendo em vista a necessidade de aproximar o valor da indenização do valor de mercado do imóvel.

Os processos de desapropriação para fins de reforma agrária podem se estender por anos a fio e o principal fator que contribui para a demora no julgamento das ações de desapropriação é a fixação do valor do bem. Os laudos periciais de avaliação de imóveis rurais costumam ser bastante complexos, o que dificulta sua análise pelo magistrado e abre espaço para as impugnações das partes, muitas vezes apresentadas com caráter nitidamente protelatório, uma vez que, como já foi dito, a demora na conclusão do processo pode vir a favorecer o expropriado com a incidência dos juros compensatórios.

A rápida realização da perícia contribui para a solução do litígio e evita questionamentos acerca do valor do bem, como, por exemplo, nos casos em que ocorreu demasiada valorização na área expropriada entre a imissão do expropriante na posse do imóvel e a efetiva perda da propriedade pelo particular.

Vamos tomar como exemplo uma obra de grande vulto realizada no Nordeste do País, a transposição do Rio São Francisco. Imagine-se que uma propriedade localizada em área que será beneficiada com a mudança

do curso do rio, área essa que tradicionalmente enfrentava problemas de escassez de água. Antes da notícia da realização da obra, o imóvel certamente teria baixo valor de mercado, já que a falta de água dificulta e até mesmo inviabiliza a atividade rural. Com a transposição o principal problema do imóvel seria resolvido ou, ao menos, amenizado, culminando com a expressiva valorização do bem.

Em casos como esses, deve-se verificar qual era a situação do bem na data da imissão do expropriante na posse, se a valorização já era previsível, dentro das circunstâncias da época, entendo que esta deve favorecer o expropriado. Entretanto, se a decisão de realizar as obras de melhoria ocorreram após a perda da posse, a valorização em decorrência destes investimentos não devem ser consideradas, uma vez que o valor do imóvel deve se aproximar, o máximo possível, do seu valor de mercado no momento em que ocorreu a transferência da posse para o expropriante, momento em que, efetivamente, o expropriado deixou de ter ingerência e de usufruir de sua propriedade.

3 Conclusão

A desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária representa um efetivo instrumento na luta para a justa distribuição de terras em nosso País. No entanto, é preciso aplicar corretamente suas diretrizes para evitar danos desnecessários aos particulares por ocasião da perda de sua propriedade. Somente com a correta fixação do *quantum* indenizatório, observando atentamente os critérios objetivos estabelecidos para tanto, é possível garantir a mínima intervenção estatal no direito fundamental ao direito de propriedade de seus súditos, bem como evitar que os particulares se aproveitem das lacunas do sistema para enriquecer ilícitamente.

4 Referências

ALMEIDA, Francisco Provázio Lara de. A função social da posse como princípio limitador do direito de propriedade. In: *Fundamentos constitucionais de direito agrário*: estudos em homenagem a Benedito Ferreira Marques. [autores] Carla Regina Silva Marques ... [et al.]. São Paulo: SRS, 2010, p. 165-206. ISBN 9788598030746.

BOAVENTURA, Bruno José Ricci. As causas jurídicas e o (in)efeito contábil da imunidade do ITBI aos imóveis desapropriados para fins de reforma agrária. *Revista Tributária e de Finanças Públicas*, São Paulo, v. 16, n. 83, p. 9-24, nov./dez. 2008.

BRAGA, Francisco José Falcão. Ação de desapropriação para fins de reforma agrária e a incidência recursal nela possível. *Ciência Jurídica*, Belo Horizonte, v. 18, n. 116, p. 297-316, mar./abr. 2004.

BRASIL. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Procuradoria Federal Especializada junto ao Incra. *Lei 8.629/1993 comentada por procuradores federais: uma contribuição da PFE/Incra para o fortalecimento da reforma agrária e do direito agrário autônomo/Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária*, Procuradoria Federal Especializada junto ao Incra. Brasília: Incra, 2011.

CASTILHO, Manoel Lauro Volkmer de. As ocupações e a desapropriação para reforma agrária. *Interesse Público*, Belo Horizonte, v. 11, n. 54, p. 29-49, mar./abr. 2009.

CAVALCANTI, Francisco de Queiroz Bezerra; FERNANDES, Luciana de Medeiros. Desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária: o impedimento do § 6.º do art. 2.º da Lei 8.629/1993, na redação dada pela Medida Provisória 2.183-56/2001, e sua aplicação na práxis jurisprudencial. *Revista Esmafe: Escola de Magistratura Federal da 5.ª Região*, Recife, n. 15, p. 11-45, ago. 2007.

CLEMENTE, Andréa Grotti; STENDARD, Fabrício; SILVA, Ivaniris Queiroz. Desapropriação por interesse social pra fins de reforma agrária. *Revista da AGU*, Brasília, v. 5, n. 10, p. 95-110, ago. 2006.

COSTA NETO, Nicolao Dino de Castro e. O princípio constitucional da justa indenização na desapropriação para fins de reforma agrária. *Boletim Científico: Escola Superior do Ministério Público da União*, Brasília, v. 1, n. 2, p. 91-108, jan./mar. 2002.

COUTINHO, Nilton Carlos. Da desapropriação para fins de reforma agrária enquanto instrumento limitador do direito de propriedade e implementador da função social da propriedade. *Revista de Direito e Política*, São Paulo, v. 5, n. 16, p. 89-103, jan./abr. 2008.

DINIZ, Maria Helena. Desapropriação por interesse social para fins da reforma agrária e a recomposição da condição jurídica do expropriado. *Cadernos de Direito Constitucional e Ciência Política*, São Paulo, v. 5, n. 21, p. 65-68, out./dez. 1997.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. 6. ed. 3. tiragem. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2010.

MARTINS, Ives Gandra da Silva; PAVAN, Cláudia Fonseca Morato. *Direito fundamental de*

propriedade. Atendimento à função social. Requisitos para desapropriação para fins de reforma agrária. Vícios formais e materiais do processo administrativo. Cabimento do mandado de segurança. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 96, n. 859, p. 127-152, maio 2007.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Reforma agrária – desapropriação: bens públicos – titularidade duvidosa. In: CLÈVE, C.M.; BARROSO, L.C.; (org.) *Direito constitucional*. São Paulo: *Revista dos Tribunais*, 2011. v. 6, p. 911-931. (Doutrinas essenciais).

MENEZES, Olindo. Anotações sobre a indenização da cobertura florestal na desapropriação agrária. In: *Desapropriação: doutrina & jurisprudência*. Brasília: TRF 1ª Região, 2005, p. 21-41.

NOBRE JÚNIOR, Edilson Pereira. *Desapropriação para fins de reforma agrária*. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2006.

PAULSEN, Leandro; CAMINHA, Vivian Josete Pantaleão; RIOS, Roger Raupp. *Desapropriação e reforma agrária*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997, 203 p.

SOUSA, João Bosco Medeiros de. A audiência de conciliação nos processos judiciais de desapropriação para reforma agrária: a lei complementar n. 88/76. *Revista Esmafe: Escola de Magistratura Federal da 5.ª Região*, Recife, n. 2, p. 140, maio 2001.

TOURINHO NETO, Fernando da Costa. *Um Brasil sem latifúndio*. Brasília: TRF 1. Região, 2000, 18 p. (Cartilha jurídica; 72).

TOURINHO NETO, Fernando da Costa. Desapropriação para reforma agrária: juros compensatórios, indenização pela cobertura florística. Brasília: TRF1ª Região, 1997, p. 17 (Cartilha jurídica; 48).

VELLOSO, Carlos Mário da Silva. Desapropriação para fins de reforma agrária: apontamentos. In: CLÈVE, C.M.; BARROSO, L.C.; (org.) *Direito constitucional*. São Paulo: *Revista dos Tribunais*, 2011. v. 6, p. 861-880. (Doutrinas essenciais).

XAVIER, Flávio Santanna. Desapropriabilidade por interesse social, pelos estados e municípios, de imóvel rural para fins de reforma agrária. *Revista de Direito Administrativo*, Rio de Janeiro, n. 225, p. 87-108, jul./set. 2001.

ZUNG, Che Yee. *Perícias de desapropriação para reforma agrária: aspectos processuais e casos práticos*. Curitiba: Juruá, 2009, p. 155 ISBN 9788536225067.