

Fls.

Processo: 0000627-07.2017.8.19.0033

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Desapropriação - Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941 / Intervenção do Estado na Propriedade

Autor: MUNICIPIO DE MIGUEL PEREIRA

Assistente: JESUS MOREIRA

Procurador: MARCUS AURELIUS MACHADO CARDOSO

Réu: FUNDAÇÃO MIGUEL PEREIRA

Representante Legal: JOSÉ FRANCISCO LEAL

Assistente: AMAURI DOS SANTOS

Perito: DIVO CAVADAS JUNIOR

Assistente: JESUS MOREIRA

Administrador: ANGELO MARCELO ALVES DE SOUZA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Pedro Campos de Azevedo Freitas

Em 12/06/2025

Sentença

Trata-se de ação de desapropriação proposta pelo MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA / RJ em face da FUNDAÇÃO MIGUEL PEREIRA.

Sustenta o expropriante, em síntese, que com vistas a manutenção do atendimento à saúde no Município de Miguel Pereira, por meio do Decreto expropriatório publicado, declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, 55,33% (cinquenta e cinco vírgula trinta e três por cento) do imóvel localizado na rua Adelaide Badenes, nº. 100, constituindo-se de utilidade pública a área correspondente a 13.285,34m² (treze mil, duzentos e oitenta e cinco metros e trinta e quatro centímetros quadrados), acrescidos das construções existentes no perímetro da desapropriação. Narra que o imóvel de propriedade da ré é o único da região que tem capacidade para atender aos fins colimados no Decreto expropriatório. Aduz que o Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro emitiu recomendações para que o expropriante não firmasse convênios, contratos ou repasses de verbas para a instituição, ante o flagrante descontrole contábil fiscal e administrativo. Discorre que diante das recomendações, para garantir o atendimento à saúde, editou Decreto de Requisição Administrativa, oportunidade em que teve acesso a documentos contábeis, fiscais e administrativos. Registra que no ano de 2016 a expropriada adquiriu bens móveis para instalação de 10 (dez) leitos de UTI por meio do Convênio nº. 807.942/2014, em que constatou a aquisição junto a empresa com preço mais caro do que aquele praticado pelas demais. Requer, ao final, a desapropriação do imóvel descrito, a fim de que este passe a integrar o patrimônio do expropriante.

A inicial de id. 3/13, veio instruída com os documentos de id. 14/37, dentre os quais se destacam: I. o Decreto Municipal nº. 4.844 de 10 de março de 2017 de id. 16; II. o memorial descritivo, os boletins de cadastro imobiliários e o RGI, todos no id. 19.

Comprovante de depósito judicial do valor ofertado no id. 49/50.

Cota do Ministério Público no id. 66.

Manifestação do expropriante no id. 71/73, em que esclarece que a desapropriação não recai sobre os bens móveis e demais equipamentos, uma vez que já são objeto de requisição administrativa e informa a inexistência de estoque de medicamentos no nosocômio.

Parecer do Ministério Público no id. 82 favoravelmente ao deferimento de liminar de imissão na posse do imóvel expropriado.

Decisão de id. 84/87, que deferiu a imissão provisória na posse do imóvel expropriado, determinou a citação do expropriado e nomeou perito judicial para avaliação do imóvel objeto da lide.

Manifestação da expropriada no id. 89/92, acompanhada dos documentos de id. 93/171 em que pugna pela designação de audiência de justificação.

Decisão de id. 220/221 que indeferiu o pleito de designação de audiência de justificação.

Auto de imissão provisória na posse de id. 237/303.

Requerimento formulado pelo expropriado no id. 342/345, acompanhada dos documentos de id. 346/348, para realização de inspeção judicial, expedição de ordem de ingresso e expedição de ofício à Promotoria de Fundações do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro.

Decisão de id. 354/355 que indeferiu o requerimento de realização de inspeção judicial e de expedição de ordem de ingresso, com deferimento de expedição de ofício à Promotoria de Fundações do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro.

Contestação de id. 401/422, instruída com o documento de id. 423. Argui, preliminarmente, a falta de interesse de agir, na medida em que não houve comprovação do alegado interesse público. No mérito, discorre, brevemente, sobre as intenções do alcaide a época em promover a desapropriação. Sustenta que há contradição entre o Decreto Municipal nº. 4.844/2017, que versa sobre a desapropriação e o Decreto Municipal nº. 4.834/2017, que versa sobre a requisição/intervenção na Fundação Miguel Pereira. Narra que o Decreto Municipal nº. 4.844/2017, possui vício que o torna nulo, uma vez que cita como fundamento o des controle fiscal e financeiro da Fundação Miguel Pereira, que inexistiria, bem como inexistiria urgência a fundamentar a desapropriação e a imissão na posse, porquanto não existia possibilidade de interrupção dos atendimentos prestados. Aduz que o valor prévio depositado estaria aquém da estrutura física do imóvel e daqueles praticados no mercado imobiliário. Assevera que a desapropriação importará em esvaziamento dos cofres públicos. Requer, ao final, a não homologação da desapropriação.

Requerimento de expedição de mandado de desocupação, formulada pelo expropriante, no id. 426/428.

Informação, pelo expropriado, de interposição de agravo de instrumento, no id. 436.

Decisão de id. 504/506 que determinou a desocupação do imóvel, bem como determinou o bloqueio dos valores depositados como oferta prévia.

Decisão de id. 640/641 que designou audiência especial.

Audiência especial realizada em 22 de junho de 2017, com decisão pela desocupação do imóvel expropriado, conforme ata de id. 698/699.

Réplica no id. 1.131/1.132.

Determinação de expedição de mandado de entrega de documentos ao expropriado e homologação de honorários periciais no id. 1.527/1.528.

Decisão de id. 3.514/3.515 que condenou o Município expropriante nas penalidades por litigância de má-fé.

Determinação para transferência de valores depositados em conta judicial para os autos do processo de liquidação da Fundação expropriada, conforme id. 3.566/3.567.

Laudo pericial de id. 3.592/3.661.

Impugnação ao laudo pericial apresentado pela Fundação expropriada no id. 3.689/3.698 e pelo Município expropriante no id. 3.700/3.703

Manifestação do perito no id. 3.791/3.187.

Informação quanto ao óbito do Sr. JOSÉ FRANCISCO LEAL, presidente da Fundação expropriada no id.3.831/3.832.

Requerimento formulado pelo Município expropriante no id. 3.921/3.924, pela decretação de nulidade dos atos praticados após o óbito do presidente da Fundação expropriada.

Decisão de id. 3.926/3.928 que indeferiu o requerimento de decretação de nulidade dos atos praticados após o óbito do presidente da Fundação expropriada, bem como homologou o laudo pericial e intimou as partes a especificarem e justificarem as provas que almejaram produzir.

Habilitação de crédito pelo Município expropriante com requerimento de aplicação do instituto da compensação no id. 3.987.

Habilitação de crédito de credores trabalhistas no id. 3.993/4.080.

Decisão de id. 4.082/4.083 que reconsiderou a decisão que suspendeu o feito, indeferiu a habilitação do Município expropriante e dos credores trabalhistas,

Manifestação do Administrador Judicial da Fundação expropriada no id. 4.090/4.100.

Certidão cartorária dando conta da preclusão da decisão de id. 4.082/4.083.

É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir (art. 93, IX, da CRFB).

REJEITO a preliminar arguida pela Fundação expropriada em sua contestação (id. 401/422), de falta de interesse de agir, porquanto, em verdade, contesta a alegação de interesse público e urgência contidos no Decreto Municipal nº. 4.844/2017, bem como os motivos que ensejaram a desapropriação discutida nos autos.

Fato é que, tais alegações, além de incabíveis no procedimento de desapropriação, versariam sobre o mérito da causa.

CONSIGNO que, ainda que já rejeitada alegação de nulidade dos atos praticados após o falecimento do Presidente da Fundação expropriada, conforme decisão de id. 4.082/4.083, já houve regularização da representação da aludida Fundação, por meio de seu Administrador Judicial (id. 4.090/4.100), inexistindo, ainda, nulidade a ser declarada, porquanto as diversas manifestações do anterior causídico constituído não são discutíveis nestes autos.

Uma vez que não existem questões pendentes e uma vez que analisada a questões preliminar, inexistindo quaisquer matérias cognoscíveis de ofício, passo ao exame do mérito. Presentes os pressupostos processuais e os requisitos de admissibilidade da demanda.

Em breves linhas, sustenta o Município expropriante que com vistas a manutenção do atendimento à saúde no Município de Miguel Pereira, por meio do Decreto expropriatório

publicado, declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, 55,33% (cinquenta e cinco vírgula trinta e três por cento) do imóvel localizado na rua Adelaide Badenes, nº. 100, constituindo-se de utilidade pública a área correspondente a 13.285,34m² (treze mil, duzentos e oitenta e cinco metros e trinta e quatro centímetros quadrados), acrescidos das construções existentes no perímetro da desapropriação.

A parte ré, contrapondo-se as argumentações autorais, discorre sobre perseguições e ambições políticas, bem como sobre a contradição entre o Decreto Municipal nº. 4.844/2017, que versa sobre a desapropriação e o Decreto Municipal nº. 4.834/2017, que versa sobre a aquisição/intervenção na Fundação Miguel Pereira, sustentando a existência de vício que o tornaria nulo, uma vez que cita como fundamento o descontrole fiscal e financeiro da Fundação Miguel Pereira, que inexistiria, bem como inexistiria urgência a fundamentar a desapropriação e a imissão na posse, porquanto não existia possibilidade de interrupção dos atendimentos prestados.

Logo, a pretensão do requerente e a controvérsia estabelecida nos autos devem ser analisadas à luz das normas expostas na Constituição Federal e do Decreto-Lei nº. 3.365/41, que dispõe sobre a desapropriação por utilidade pública.

Cinge-se a controvérsia em aferir a justa indenização a ser ofertada sobre a área desapropriada.

A desapropriação consiste na transferência compulsória da propriedade de um particular para o poder público, mediante prévia e justa indenização. Trata-se de forma originária de aquisição da propriedade, independentemente do título anterior ou da vontade do particular. O instituto bifásico da desapropriação se inicia com a declaração de utilidade pública ou interesse social por parte do poder público. A transferência da propriedade propriamente dita pode ocorrer tanto de forma administrativa (quando o ente público e o particular chegam a um acordo extrajudicial) ou pela via judicial, competindo neste caso ao Poder Judiciário aferir se o procedimento expropriatório atendeu as formalidades legais e definir o valor da justa indenização.

Nestes termos, dispõe o artigo 5º XXIV, da Constituição Federal:

"Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;"

A norma supratranscrita é de eficácia limitada, motivo pelo qual foi editado o Decreto-Lei nº. 3.365/41, que dispõe sobre a desapropriação por utilidade pública, devidamente recepcionado pela Constituição Federal, com força de lei.

Assente tais premissas, passam-se as exposições que motivaram o convencimento do Juízo, na forma determinada pelo artigo 27 do Decreto-Lei nº. 3.365/41.

A ação de desapropriação possui objeto limitado, possibilitando o debate apenas quanto ao valor oferecido pelo expropriante ou a vícios formais no processo expropriatório, sendo que as demais questões devem ser objeto de ação própria proposta por qualquer interessado ou pelo Ministério Público.

Nesse sentido, o disposto no artigo 20 do Decreto-Lei nº 3.365/41, que regula o procedimento especial da ação de desapropriação para fins de necessidade ou utilidade pública, "verbis":

"Art. 20. A contestação só poderá versar sobre vício do processo judicial ou impugnação do preço; qualquer outra questão deverá ser decidida por ação direta."

Sobre este aspecto, a doutrina de José dos Santos Carvalho Filho (Manual de Direito Administrativo, 24ª ed., 2011) ensina que, "verbis":

"O expropriante, como dissemos, faz a oferta do preço na petição inicial. Note-se que o pedido é de fato a fixação do valor indenizatório, porque o direito do expropriante à transferência do bem é, de antemão, albergado na legislação aplicável. O expropriado se incumbirá de impugnar o preço ofertado se com ele não concordar. Daí podermos afirmar que, no mérito, a controvérsia cinge-se à discussão do quantum indenizatório."

Há, na forma determinada pelo artigo 2º do Decreto-Lei nº. 3.365/41, a declaração de utilidade pública do imóvel objeto da desapropriação, consistente no Decreto Municipal nº. 4.844/2017, respeitada, ainda, a determinação contida no artigo 6º do Decreto-Lei nº. 3.365/41.

O citado Decreto expropriatório especifica a área expropriada, contemplando, ainda, a destinação - garantia de continuidade de serviço público.

A declaração de utilidade pública encontra-se prevista no rol estipulado pelo artigo 5º do Decreto-Lei nº. 3.365/41.

Na forma prevista o artigo 10 do Decreto-Lei nº. 3.365/41, a desapropriação pode se dar mediante acordo ou, ainda, judicialmente.

A exordial preencheu os requisitos do artigo 13 do Decreto-Lei nº. 3.365/41.

Dá análise dos autos, constata-se que, inicialmente, o Município expropriante ofertou pela área a ser desapropriada o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), constando tal depósito do id. 50/51.

Com o depósito, foi deferida a imissão provisória na posse, uma vez que atendidos os requisitos expostos no artigo 15 do Decreto-Lei nº. 3.365/41.

Realizado o laudo pericial, o expert nomeado concluiu que o valor justo de indenização ao proprietário do imóvel afetados pela desapropriação equivaleria a monta de R\$ 6.840.000,00 (seis milhões, oitocentos e quarenta mil reais), à época da avaliação datada de maio do ano de 2021, conforme laudo técnico de id. 3.592/3.5661.

O valor da justa indenização foi apurado em extenso e minucioso laudo, no qual se descreve a sistemática referente aos cálculos e foram anexadas fotos, informada a metragem do imóvel e valor do terreno, não existindo fundamentos válidos para desconsiderá-lo.

Inexiste qualquer inconsistência no laudo pericial, este que é fundamental para a fixação do justo valor indenizatório nas ações de desapropriação. Vale citar a seguinte ementa sobre a questão:

"0000770-77.2010.8.19.0053 - APELACAO / REMESSA NECESSARIA

1ª Ementa

Des(a). CLÁUDIA TELLES DE MENEZES - Julgamento: 04/04/2017 - QUINTA CÂMARA CÍVEL

Apelação cível. Ação de Desapropriação. Imóvel declarado de utilidade pública para implantação de Centro de Educação Tecnológica - CEFET no Município de São João da Barra. Sentença de procedência. Valor indenizatório fixado com base no laudo pericial. Apuração feita pelo método comparativo de mercado. Técnica consagrada de avaliação imobiliária. Impugnação que não merece prosperar. Condenação ao pagamento de taxa judiciária afastada. Reciprocidade comprovada. Verbete sumular nº 145 desta Corte. Provimento parcial do recurso."

Registre-se que o laudo apresentado no id. 3.592/3.661, a par da impugnação das partes foi homologado pela decisão de id. 3.926/3.928, restando tal decisão preclusa, na forma da certidão de id. 4.104.

Posto isso, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil c/c artigo 24 do Decreto-Lei nº. 3.365/41, para DECLARAR incorporado ao patrimônio do MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA / RJ, área de 13.285,34m² e as construções existentes no perímetro da desapropriação do imóvel descrito na inicial, registrado no Ofício Único de Miguel Pereira, Livro nº. 2-AF, matrícula nº. 6.870 (pág. 22), inscrição Municipal nº. 18316, MEDIANTE O PAGAMENTO da quantia de R\$ 6.840.000,00 (seis milhões, oitocentos e quarenta mil reais), ABATIDOS os valores já depositados previamente.

Sobre tais valores incidirão correção monetária, desde a data da entrega do laudo pericial e juros moratórios, cujo termo inicial para a sua incidência é a data de 1º de janeiro do exercício financeiro seguinte àquele em que o pagamento deveria ser efetuado, a base de cálculo é o valor da indenização fixado na sentença, e o percentual é de 6% ao ano, consoante o artigo 15-B do Decreto-Lei 3365/41.

Não se incluem a área remanescente do imóvel, não objeto da desapropriação, nem eventuais indenizações decorrentes da requisição administrativa e que não são objeto destes autos.

DEIXA-SE ainda, de analisar eventual indenização pela depreciação da área remanescente, na forma da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

"Há violação aos limites das matérias que podem ser discutidas em ação de desapropriação direta quando se admite o debate - e até mesmo indenização - de área diferente da verdadeiramente expropriada, ainda que vizinha.

STJ. 1ª Turma.REsp 1.577.047-MG, Rel. Min. Gurgel de Faria, julgado em 10/05/2022 (Info 738)."

Condeno o desapropriante ao pagamento de honorários advocatícios que fixo em 5% (cinco por cento) sobre a diferença entre o valor da oferta e o da indenização, nos termos do artigo 27, § 1º, do Decreto-lei 3365/41.

Sem custas, nos termos do artigo 17, IX da Lei Estadual nº 3.350/99 do RJ.

Deixo de condenar na Taxa Judiciária, nos termos do enunciado 42 do FETJ.

Com o depósito - que deverá se dar em conta judicial, ante a liquidação da Fundação expropriada -, vertam-se os valores para os autos do processo nº. 0000115-53.2019.8.19.0033 (processo de liquidação da fundação expropriada), publicando-se, contudo, a título de cautela, editais, com o prazo de 10 (dez) dias, para conhecimento de terceiros, cujo custo deverá ser arcado pelo expropriante (STJ - 2ª Turma, Resp 162.522-SP, rel. Min. Franciulli Netto, DJU de 17.11.1997, p. 59.437).

Expeça-se o competente mandado definitivo de imissão na posse, valendo a sentença transitada em julgado como título hábil para transcrição no Registro de Imóveis, conforme artigo 29 da Lei Geral das Desapropriações.

Acaso ainda existente, nestes autos, eventuais pedidos de habilitação, bem como ofícios para requisição de valores e/ou valores, desentranhem-se e traslade-se para os autos do processo nº. 0000115-53.2019.8.19.0033 (processo de liquidação da fundação expropriada).

Após o trânsito em julgado e as cautelas legais, nada requerido, dê-se baixa e arquivem-se.

Ciência ao Ministério Público das Fundações e ao Administrador Judicial.

Publique-se. Registrada eletronicamente. Intimem-se.

Miguel Pereira, 26/06/2025.

Pedro Campos de Azevedo Freitas - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Pedro Campos de Azevedo Freitas

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4VM1.4V83.CGPB.KK94**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos