



Fls.

Processo: 0001921-10.2012.8.19.0053

Processo Eletrônico

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

Autor: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Réu: JODIR RANGEL RIBEIRO

Réu: TEREZA CRISTINA HENRIQUES SALLES RIBEIRO

Assistente: PORTO DO AÇU OPERAÇÕES S.A

Perito: ISRAEL DARLAN MOREIRA PEREIRA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Luis Augusto Tuon

Em 19/12/2025

Decisão

I - RELATÓRIO

Trata-se de ação de desapropriação por utilidade pública, proposta pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (CODIN) em face de JODIR RANGEL RIBEIRO e TEREZA CRISTINA HENRIQUES SALLES RIBEIRO, tendo por objeto imóvel rural denominado "Campo da Praia", localizado no 5º Distrito de São João da Barra/RJ, com área de 159.632,43 m², descrito e individualizado na matrícula nº 5.601 do Livro 2-S do 1º Cartório de Registro de Imóveis local.

A desapropriação fundamenta-se no Decreto Estadual nº 41.915/2009, que declarou de utilidade pública o imóvel para fins de implantação do Distrito Industrial de São João da Barra (DISJB), vinculado ao Complexo Portuário do Açú. A autora ofertou o valor inicial de R\$ 309.760,40 (trezentos e nove mil, setecentos e sessenta reais e quarenta centavos).

Por decisão de Id. 104, foi deferida a imissão provisória na posse (efetivada em setembro/2012) mediante depósito do valor oferecido, e nomeado perito judicial o Dr. Daher Nametala Batista Jorge, com faculdade às partes de indicarem assistentes técnicos e formularem quesitos.

Os réus, em contestação de Id. 197, arguíram preliminar de inépcia da inicial e, no mérito, impugnaram o valor ofertado como manifestamente irrisório, pugnando pela realização de perícia judicial para fixação de justa indenização.

O perito Daher Nametala Batista Jorge apresentou laudo pericial em Id. 388/413, concluindo pelo valor indenizatório de R\$ 4.515.400,00 (quatro milhões, quinhentos e quinze mil e quatrocentos reais). Os réus concordaram com o laudo (Id. 417), mas a autora o impugnou sistematicamente (Ids. 418/419, 484/496 e 500/507), alegando violação às normas técnicas da ABNT NBR 14.653 e discrepância entre os valores.

A PORTO DO AÇU OPERAÇÕES S.A. ingressou no feito como assistente simples da autora (decisão de Id. 1.232), requerendo nova perícia.



Foi deferida nova perícia, com sucessivas nomeações: Matheus Vieira de Mendonça (que declinou), Sivaldo Vasconcelos (substituído por suspeição/impedimento alegado pela assistente) e José Jorge Furtado Júnior (engenheiro agrônomo e civil), conforme decisões de fls. 1.236 e 1.294.

Os réus impugnaram a nomeação do perito José Jorge Furtado Júnior (fls. 1.360/1.374), alegando ausência de capacidade técnica para avaliar área industrial, argumentando que o imóvel está inserido em zona industrial e requerendo a substituição por perito especializado em avaliação de áreas industriais.

O perito José Jorge manifestou-se sobre a impugnação (fls. 1.402/1.403), defendendo sua capacitação técnica e sustentando que o imóvel, embora inserido em área de expansão urbana/industrial, não possui infraestrutura industrial, tratando-se de gleba nua passível de avaliação segundo a NBR 14.653.

O Ministério Público opinou pelo indeferimento da substituição do perito (fls. 1.449).

Por decisão de fls. 1.452 (janeiro/2025), o juízo destituiu o perito José Jorge Furtado Júnior e nomeou o engenheiro civil Israel Darlan Moreira Pereira (CREA-RJ 2015138158), que aceitou o encargo e teve seus honorários homologados em R\$ 18.290,58 (fls. 1.474).

O novo laudo pericial foi apresentado em julho/2025 (fls. 1.799/1.860), concluindo pelo valor indenizatório de R\$ 14.490.000,00 (quatorze milhões, quatrocentos e noventa mil), considerando o imóvel como área urbana/industrial inserida no Setor Especial do Distrito Industrial de São João da Barra (SEDISJB), conforme Lei Complementar Municipal nº 359/2015.

Os réus manifestaram concordância com o laudo (fls. 1.867), ressaltando necessidade de esclarecimentos metodológicos complementares.

A autora e sua assistente (Porto do Açu) impugnaram veementemente o laudo (fls. 1.890/1.908 e 2.123/2.141), alegando:

Equívoco conceitual no enquadramento do imóvel como urbano/industrial, quando sua destinação efetiva é rural;

Falhas metodológicas graves (uso indevido de ofertas em vez de transações efetivas, amostragem inadequada, homogeneizações sem suporte técnico);

Valorização artificial decorrente de zoneamento superveniente à desapropriação;

Violação à jurisprudência do STJ sobre contemporaneidade da avaliação em casos de valorização decorrente do próprio empreendimento;

Discrepância superior a 2.000% em relação ao laudo inicial, sem justificativa técnica;

Necessidade de nova perícia considerando a natureza rural do imóvel à época da imissão na posse (setembro/2012).

O perito apresentou esclarecimentos às fls. 2.070/2.120, mantendo suas conclusões e fundamentando a classificação urbana/industrial com base na legislação municipal vigente (LC nº 357 e 359/2015) e no art. 26 do Decreto-Lei nº 3.365/41, que determina a avaliação contemporânea à perícia.

A assistente Porto do Açu apresentou novo parecer técnico de discordância (fls. 2.178 e ss.), reiterando as falhas apontadas e a recusa do perito em responder quesitos quanto à avaliação do imóvel como rural.

A autora renovou pedido de nova perícia (fls. 2.138), sustentando que o imóvel deve ser avaliado segundo sua destinação rural efetiva, independentemente do zoneamento posterior.

Os réus manifestaram-se (fls. 2.246/2.257), pugnando:

- * Pela rejeição dos pedidos de nova perícia, considerando o laudo robusto e tecnicamente fundamentado;

- * Pela homologação do laudo pericial;

- * Juntaram prova emprestada dos autos nº 0000290-11.2024.8.19.0053 (ação anulatória de IPTU), em que os mesmos assistentes técnicos da Porto do Açú (Instituto Cronus) reconheceram valor de mercado de R\$ 159,76/m² para áreas da região, valor superior ao indicado pelo perito (R\$ 90,34/m²), caracterizando contradição técnica e comportamento processual de má-fé.

É o relatório.

II - DECISÃO SANEADORA

1. Da Preliminar de Inépcia da Inicial

A preliminar de inépcia da inicial arguida pelos réus em contestação (fls. 197) não prospera. A petição inicial atende aos requisitos do art. 319 do CPC e do art. 15 do Decreto-Lei nº 3.365/41, descrevendo adequadamente o imóvel objeto da desapropriação, indicando a causa de pedir (utilidade pública - Decreto Estadual nº 41.915/2009) e formulando pedido determinado (desapropriação com oferta de valor indenizatório). O fato de o valor oferecido ser contestável pelos réus não configura inépcia, mas sim questão meritória a ser dirimida pela prova pericial.

Rejeito, pois, a preliminar de inépcia da inicial.

2. Da Fixação dos Pontos Controvertidos

Delimitam-se como pontos controvertidos:

a) A natureza jurídica do imóvel à época da imissão na posse (setembro/2012) e à época da avaliação pericial (2025): se rural ou urbano/industrial;

b) O critério temporal de avaliação: se deve prevalecer a data da imissão na posse (2012), a data do decreto expropriatório (2009) ou a data da perícia (2025);

c) A metodologia técnica adequada para avaliação do imóvel, especialmente quanto:

- " - À classificação do imóvel (rural x urbano/industrial);
- " - À escolha das amostras (transações efetivas x ofertas);
- " - À representatividade e rastreabilidade dos dados de mercado;
- " - À influência do zoneamento posterior à desapropriação (LC nº 359/2015);
- " - À valorização decorrente do próprio empreendimento (DISJB/Porto do Açú);

d) O valor justo da indenização, que varia, segundo as provas produzidas, de R\$ 309.760,40 (oferta inicial) a R\$ 14.436.851,41 (laudo pericial de fls. 1.799).

3. Da Análise da Prova Pericial Produzida

3.1. Do Histórico das Perícias

O presente processo caracteriza-se por sucessivas nomeações periciais e impugnações sistemáticas aos laudos apresentados:

--- 1º perito (Daher Nametala Batista Jorge): laudo de R\$ 4.515.400,00 - impugnado pela autora;

--- 2º perito (José Jorge Furtado Júnior): nomeação impugnada pelos réus por suposta falta de especialização - destituído;

--- 3º perito (Israel Darlan Moreira Pereira): laudo de R\$ 14.436.851,41 - impugnado pela autora e assistente.

Observa-se que a discrepância entre os valores é abissal: da oferta inicial de R\$ 309.760,40 ao último laudo pericial de R\$ 14.436.851,41, há variação superior a 4.500% (quatro mil e quinhentos por cento).

3.2. Da Questão Central: Natureza do Imóvel e Marco Temporal

A controvérsia nuclear reside na qualificação jurídica do imóvel para fins de avaliação e no marco temporal a ser considerado.

Posição da autora/assistente:

" --- O imóvel deve ser avaliado como rural, considerando sua destinação efetiva à época da imissão na posse (2012);

" --- O zoneamento urbano/industrial instituído pela LC nº 359/2015 é posterior à desapropriação e decorre do próprio empreendimento público;

" --- A jurisprudência do STJ mitiga a regra da contemporaneidade quando a valorização decorre do próprio empreendimento, evitando enriquecimento sem causa do expropriado;

" --- As amostras utilizadas pelo perito são inadequadas, não rastreáveis e supervalorizam artificialmente o imóvel.

Posição dos réus:

" --- O imóvel deve ser avaliado segundo o contexto atual (2025), conforme art. 26 do Decreto-Lei nº 3.365/41;

" --- O zoneamento industrial vigente (LC nº 359/2015) deve ser observado, pois define a vocação legal da área;

" --- A jurisprudência do STJ consagra o critério da destinação efetiva do imóvel, e não apenas sua localização geográfica;

" --- O laudo pericial está tecnicamente fundamentado e deve ser homologado.

3.3. Da Aplicação da Jurisprudência do STJ

A questão sub judice encontra clara solução na jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que estabelece os seguintes parâmetros:

a) Critério da destinação efetiva do imóvel:

O STJ firmou entendimento de que a natureza do imóvel (rural ou urbano) para fins de desapropriação deve considerar não apenas sua localização geográfica, mas também sua destinação efetiva e vocação econômica:

"O critério para a aferição da natureza do imóvel, para a sua classificação, se urbano ou rural, para fins de desapropriação, leva em consideração não apenas sua localização geográfica, mas também a destinação do bem." (REsp 1.170.055/TO, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 24/6/2010)

"A natureza do imóvel. Critério da destinação. (...) leva em consideração não apenas sua localização geográfica, mas também a destinação do bem. Precedentes do STJ." (RMS n. 60.837/MA, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 18/10/2019)

No caso concreto, conforme consta do laudo pericial (fls. 1.810) e admitido pelo próprio perito Israel Darlan:

"Embora a área objeto da presente desapropriação ainda apresente aspectos físicos semelhantes a zonas de uso rural, como vegetação, pastagem e eventuais atividades agropecuárias esporádicas, seu enquadramento urbanístico, legal e funcional é inequivocamente urbano e destinado a fins industriais."

Portanto, o imóvel não possui destinação industrial efetiva, tratando-se de gleba nua com características rurais, sem infraestrutura urbana ou industrial (construções, galpões, loteamento, serviços públicos, etc.).

b) Marco temporal da avaliação e mitigação da regra da contemporaneidade:

O STJ estabelece que, em regra, a avaliação deve considerar o valor do imóvel na data da perícia judicial. Porém, essa regra comporta mitigação quando:

- # Há longo lapso temporal entre a imissão na posse e a perícia; E
- # A valorização decorre do próprio empreendimento público que motivou a desapropriação, sob pena de enriquecimento sem causa do expropriado.

"A jurisprudência desta Corte admite o afastamento da regra da contemporaneidade da indenização à data da avaliação judicial "quando, em virtude do longo período de tempo havido entre a imissão na posse e a data da realização da perícia ou da exacerbada valorização do imóvel, o valor da indenização possa acarretar o enriquecimento sem causa do proprietário expropriado" (AgInt no REsp 1424340/PR, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 23/02/2021, DJe 02/03/2021

No caso concreto:

** Decorreram 13 anos entre a imissão na posse (setembro/2012) e a última perícia (2025);

** A valorização decorre exclusivamente da implantação do DISJB e do Porto do Açú, empreendimentos públicos que motivaram a desapropriação;

** O zoneamento industrial (LC nº 359/2015) é posterior ao decreto expropriatório (2009) e à imissão na posse (2012);

** O imóvel, à época da imissão, era rural, sem infraestrutura urbana ou industrial.

Aplicam-se, portanto, as duas hipóteses de mitigação previstas na jurisprudência do STJ.

3.4. Da Pertinência da Decisão Paradigma Apresentada

A decisão paradigma fornecida pela parte (referente à Apelação Cível nº 0000636-16.2011.8.19.0053, julgada pela Quarta Câmara Cível do TJRJ) é plenamente pertinente ao caso concreto, pois trata de:

- " --- Desapropriação no mesmo Município (São João da Barra);
- " --- Mesmo empreendimento (Distrito Industrial de São João da Barra);
- " --- Mesma controvérsia: discrepância acentuada entre valor oferecido e valor pericial, uso de amostras questionáveis, falta de rastreabilidade, valorização decorrente do empreendimento público;
- " --- Mesma solução: determinação de nova perícia com observância rigorosa dos critérios técnicos da ABNT NBR 14.653 e da jurisprudência do STJ.
- "

A decisão paradigma fundamenta-se em:

- " *** Vultosa discrepância entre valores (1.200% no paradigma; 4.500% no caso presente);
- " *** Falta de identificação precisa e rastreabilidade das amostras;
- " *** Necessidade de apurar valores de transações efetivas, evitando especulação

imobiliária;

" *** Critério da destinação efetiva do imóvel (rural x urbano), segundo jurisprudência do STJ;

" *** Valorização decorrente do próprio empreendimento (Porto do Açú/DISJB);

" *** Necessidade de avaliação histórica (valor à época da imissão) além do valor atual, em razão do longo lapso temporal.

A decisão paradigma deve ser integralmente aplicada ao presente caso, inclusive pela identidade de situação fática e jurídica.

4. Da Necessidade de Nova Perícia

Diante do exposto, verifica-se que o laudo pericial de fls. 1.799/1.860, embora extenso e aparentemente bem fundamentado, apresenta vícios técnicos e jurídicos insanáveis:

a) Vício conceitual: Classificação do imóvel como urbano/industrial com base exclusivamente em zoneamento legal posterior à desapropriação, desconsiderando sua destinação efetiva rural, em violação à jurisprudência do STJ (REsp 1.170.055/TO, RMS 60.837/MA);

b) Vício temporal: Adoção da data da perícia (2025) como marco temporal exclusivo, desconsiderando a valorização decorrente do próprio empreendimento e o longo lapso temporal (13 anos) entre imissão e perícia, em violação à jurisprudência do STJ (REsp 1.309.710/RN, REsp 1.672.443/ES);

c) Vícios metodológicos: Conforme apontado pela autora/assistente e não adequadamente respondidos pelo perito:

- Uso de ofertas em vez de transações efetivas de mercado;
- Falta de rastreabilidade das amostras utilizadas;
- Amostras localizadas em área mais valorizada (próxima à entrada da cidade), sem representatividade da área do imóvel desapropriado;
- Homogeneizações sem suporte técnico adequado;
- Recusa em responder quesitos técnicos sobre avaliação do imóvel como rural (violação ao art. 473, IV, do CPC).

"

d) Discrepância inexplicável: Variação de 4.500% entre oferta inicial e laudo pericial, sem demonstração objetiva de evolução do mercado imobiliário local mediante séries históricas, estudos oficiais ou levantamentos técnicos consistentes.

e) Contradição com prova emprestada: Os réus juntaram prova emprestada demonstrando que os mesmos assistentes técnicos da Porto do Açú, em outro processo, reconheceram valor de mercado de R\$ 159,76/m² para áreas da região (superior ao apurado pelo perito: R\$ 90,34/m²), o que evidencia contradição técnica e reforça a necessidade de reavaliação.

Aplica-se, assim, o art. 480 do CPC:

"Art. 480. O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não lhe parecer suficientemente esclarecida."

A situação sub judice guarda absoluta identidade com o caso paradigma apresentado, no qual o TJRJ determinou nova perícia em desapropriação no mesmo Município, envolvendo o mesmo empreendimento:

"APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. JUSTA INDENIZAÇÃO LAUDO PERICIAL. O EXPERT INDICOU COMO DEVIDO O VALOR EQUIVALENTE A CERCA DE 375% DA AVALIAÇÃO INICIAL. (...) Ao que parece, a perícia realizada não observou critérios técnicos de avaliação adequados ao caso. Considerando o interesse público envolvido, prudente a elaboração de novo laudo. Parecer do Parquet nesse sentido. Conversão do julgamento em

diligência, a fim de que seja realizada nova perícia." (Apelação Cível nº 0000636-16.2011.8.19.0053, Rel. Des. Maria Augusta Vaz Monteiro de Figueiredo, Quarta Câmara Cível - TJRJ)

5. Dos Parâmetros da Nova Perícia

A nova perícia deverá observar rigorosamente os seguintes parâmetros técnicos e jurídicos:

a) Quanto à natureza do imóvel:

--- Avaliar o imóvel segundo sua destinação efetiva (rural ou urbana), e não apenas segundo zoneamento legal abstrato, conforme jurisprudência do STJ (REsp 1.170.055/TO, RMS 60.837/MA);

--- Considerar que o imóvel, à época da desapropriação e da imissão na posse (2009/2012), era área rural sem infraestrutura urbana ou industrial (gleba nua, com vegetação, pastagem, sem construções, galpões, loteamento ou serviços públicos);

--- Verificar se o zoneamento industrial posterior (LC nº 359/2015) pode ser considerado para fins de avaliação, à luz da vedação ao enriquecimento sem causa do expropriado.

b) Quanto ao marco temporal:

--- Apresentar duas avaliações:

--- Valor atual do imóvel (data da perícia); E

--- Valor histórico do imóvel à época da imissão na posse (setembro/2012);

--- Justificar tecnicamente eventual discrepância entre os valores, demonstrando objetivamente, mediante dados concretos de mercado (séries históricas de transações, estudos oficiais, levantamentos técnicos), se houve valorização e em que medida;

--- Avaliar se a valorização decorre do próprio empreendimento público (DISJB/Porto do Açu), hipótese em que deve prevalecer o valor histórico, evitando enriquecimento sem causa.

c) Quanto à metodologia:

" # Observar rigorosamente a ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens - Partes 1, 2 e 3);

" # Utilizar exclusivamente transações efetivas de mercado, comprovadas mediante escrituras públicas ou outros documentos idôneos e rastreáveis;

" # Apresentar identificação precisa e individualizada das amostras: localização exata (coordenadas geográficas, endereço completo), confrontações, área, data da transação, valor, fonte de informação rastreável;

" # Selecionar amostras representativas da área do imóvel desapropriado, evitando distorções decorrentes de localização mais valorizada (ex.: entrada da cidade, proximidade de vias principais);

" # Apresentar visita in loco de todas as amostras utilizadas, comprovando sua existência e características;

" # Justificar tecnicamente todos os fatores de homogeneização utilizados, com base em estudos de mercado e na NBR 14.653;

" # Responder conclusivamente a todos os quesitos apresentados pelas partes e pelo Ministério Público, fundamentando tecnicamente cada resposta (art. 473, IV, do CPC).

d) Quanto à transparência e rastreabilidade:

Apresentar fontes rastreáveis de todas as informações utilizadas (cartórios de registro de imóveis, escrituras públicas, sites oficiais, corretores identificados);

Permitir que as partes e seus assistentes técnicos possam verificar e contraditar todas as amostras e dados utilizados, garantindo ampla defesa e contraditório.

6. Da Impossibilidade de Aceitação do Laudo Atual

Pelos fundamentos expostos, não é possível homologar o laudo pericial de fls. 1.799/1.860,

sob pena de:

- " Violação à jurisprudência consolidada do STJ sobre natureza do imóvel e marco temporal em desapropriações;
- " Violação ao princípio constitucional da justa indenização (CF, art. 5º, XXIV);
- " Enriquecimento sem causa do expropriado, mediante pagamento de indenização que considera valorização decorrente do próprio empreendimento público;
- " Violação às normas técnicas da ABNT NBR 14.653;
- " Falta de transparência e rastreabilidade das amostras utilizadas.
- "

O perito Israel Darlan, embora tecnicamente habilitado, fundamentou sua avaliação em premissa jurídica equivocada (classificação urbana/industrial baseada exclusivamente em zoneamento posterior à desapropriação, sem considerar destinação efetiva rural), o que contamina toda a metodologia e o resultado final.

A recusa do perito em responder quesitos sobre avaliação do imóvel como rural (fls. 2.070/2.120) configura descumprimento do dever previsto no art. 473, IV, do CPC e reforça a necessidade de nova perícia.

7. Dispositivo

Ante o exposto, com fundamento no art. 480 do CPC, na jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.170.055/TO, RMS 60.837/MA, REsp 1.309.710/RN, REsp 1.672.443/ES) e no precedente do TJRJ referente ao mesmo Município e empreendimento (Apelação Cível nº 0000636-16.2011.8.19.0053), DECIDO:

- 1) Deixo de homologar o laudo pericial de fls. 1.799/1.860, pelos fundamentos técnicos e jurídicos expostos;
- 2) Determino a realização de NOVA PERÍCIA (art. 480 do CPC), devendo o expert atentar-se rigorosamente aos parâmetros fixados no item 5 desta decisão;
- 3) Nomeio como perito judicial a Sra. CARMEN FIDELIS BATEIRA, constante do cadastro de peritos do TJRJ;
- 4) Intime-se a perita nomeada para dizer se aceita o encargo e para apresentar proposta de honorários, no prazo de 15 (quinze) dias;
- 5) Sobrevindo a proposta, intemem-se as partes para manifestação, no prazo de 05 (cinco) dias;
- 6) Impugnada, diga a perita. Sem impugnação, intime-se a autora para o depósito dos honorários no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de perda da prova e homologação do laudo pericial anterior;
- 7) Depositados os honorários, intime-se a perita para início dos trabalhos e entrega do laudo no prazo de 30 (trinta) dias;
- 8) As partes poderão indicar novos assistentes técnicos e apresentar quesitos suplementares no prazo de 15 (quinze) dias a contar da intimação da aceitação do encargo pela perita;
- 9) Sobrevindo o laudo, intemem-se as partes para manifestação no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, § 1º, do CPC);
- 10) Após, vista ao Ministério Público;
- 11) Preclusa a presente decisão, expeça-se mandado de pagamento em favor do perito Israel Darlan Moreira Pereira dos valores depositados nos autos referentes aos honorários periciais

(R\$ 18.290,58), tendo em vista que a não homologação do laudo não decorreu de inconclusão ou deficiência imputável ao profissional, mas sim de discordância quanto à premissa jurídica adotada e à metodologia dela decorrente, questão que foge à esfera de responsabilidade técnica do perito.

Intimem-se.

São João da Barra, 19/12/2025.

Luis Augusto Tuon - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Luis Augusto Tuon

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4BJA.XN4I.DV53.6XC4**

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