



Número: **3000351-24.2025.8.06.0091**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Iguatu**

Última distribuição : **23/01/2025**

Valor da causa: **R\$ 114.507,04**

Assuntos: **Nulidade de ato administrativo**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
Procuradoria Geral do Município de Iguatu (AUTOR)	
	FRANCISCO EDMILSON ALVES ARAUJO FILHO (ADVOGADO)
MUNICIPIO DE IGUATU (AUTOR)	
	FRANCISCO EDMILSON ALVES ARAUJO FILHO (ADVOGADO)
CLAUDIO LIMA VERDE (REU)	

Outros participantes	
PROCURADORIA GERAL DE JUSTICA (FISCAL DA LEI)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
134224819	30/01/2025 18:57	Decisão	Decisão



ESTADO DO CEARÁ

PODER JUDICIÁRIO

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE IGUATU

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA



Este documento foi gerado pelo usuário 601.***.***-89 em 30/01/2025 19:07:23

Número do documento: 25013018570873700000131459574

<https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25013018570873700000131459574>

Assinado eletronicamente por: CARLOS EDUARDO CARVALHO ARRAIS - 30/01/2025 18:57:09

1. RELATÓRIO

O Município de Iguatu ajuizou a presente ação de Querela Nullitatis Insanabilis, com pedido de liminar, em face de Cláudio Lima Verde, requerendo, em suma, a nulidade de sentença proferida nos autos do Processo 0002232-20.2007.8.06.0091, que tramitou perante a antiga 2ª Vara desta Comarca de Iguatu.

Na inicial, o ente aduz que a sentença proferida no referido processo culminou na homologação de um laudo judicial viciado, que reconheceu valor desproporcional e indevido para o imóvel desapropriado. Assevera que o laudo serviu como base para a expedição do Precatório nº 0001271-36.2022.8.06.0000 (tramitação administrativa no TJCE), causando prejuízo financeiro ao Município de Iguatu.

Destaca que o Decreto de Desapropriação nº 042/2006 tinha por objetivo a aquisição de uma gleba de terra nua para construção de casas populares e outras infraestruturas, sendo que o imóvel, à época da desapropriação, era classificado como área rural, sem qualquer edificação.

O laudo judicial questionado, produzido em 2016, cerca de 10 anos após a desapropriação, atribuiu ao imóvel um valor de R\$ 12.207.022,00, incluindo benfeitorias realizadas pelo Poder Público após a imissão na posse. Essas benfeitorias incluem a construção de uma praça de esportes e cultura, pavimentação de vias e mais de 70 unidades habitacionais, que não existiam no momento da desapropriação. O município argumenta que a inclusão dessas benfeitorias no cálculo da indenização é ilegal, contrariando o princípio constitucional do justo preço previsto no artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal.

Aponta que a *querela nullitatis* é o instrumento processual adequado para desconstituir atos que nunca alcançaram validade jurídica, por não atenderem aos requisitos mínimos estabelecidos pelas normas. Pretende o reconhecimento da inexistência jurídica da sentença sob o argumento de que foi baseada em um laudo viciado, sem suporte fático apto a produzir efeitos no mundo jurídico.

Alega que o laudo pericial é considerado nulo por não observar os quesitos formulados pelo juízo e pelas partes, supervalorizando o imóvel e incluindo benfeitorias realizadas pelo município. Sustenta que o perito, corretor de imóveis, não tinha qualificação técnica para realizar a avaliação, que exigiria conhecimentos específicos em engenharia, arquitetura ou agronomia.

Assevera que o laudo foi elaborado dez anos após o decreto expropriatório, incluindo as construções feitas pelo município com verbas públicas do PAC, o que resultou em um superfaturamento indevido do valor do bem.



Questiona, também, o cálculo do valor do precatório, que está em desacordo com a sentença transitada em julgado. Aduz que os juros de mora e compensatórios foram calculados com parâmetros divergentes dos fixados na sentença e o valor inicial depositado pelo município (R\$ 41.280,00) não foi deduzido. Aponta que a sentença indicou que os juros de mora de 6% deveriam incidir a partir de 1º de janeiro do ano em que os valores deveriam ter sido pagos, e os juros compensatórios deveriam ser de 12% entre 1997 e 2001 e 6% após 2001.

Informa que o Ministério Público de Iguatu instaurou um procedimento administrativo (nº 01.2024.00030536-5) para investigar a omissão do Município em não recorrer da decisão judicial. Além disso, menciona que o município enfrenta uma grave crise financeira, com débitos previdenciários, atrasos nos pagamentos dos servidores, e dívidas com a concessionária de energia elétrica. Servidores municipais realizaram greves e protestos devido aos atrasos salariais, e o comércio local também foi afetado.

Destaca que o laudo pericial é insuficiente e irregular, e que a indenização deve ser justa, tanto para o expropriado quanto para o município.

Relata que o laudo não observou o valor do terreno quando foi desapropriado, sem nenhuma construção, mas apenas após o município realizar diversas construções e benfeitorias. Além disso, sustenta que o laudo não apresentou dados técnicos, cálculos ou análise de eventuais benfeitorias, nem identificou a área construída ou não.

Requer, liminarmente, a suspensão de qualquer retenção ou transferência de valores aos credores, o bloqueio das contas dos promovidos e a realização de audiência conciliatória. Alega que há perigo na demora (*periculum in mora*), pois há a iminência do pagamento de valores exorbitantes com base em uma sentença nula. Os riscos incluem débitos previdenciários, débitos com a concessionária de energia, atrasos na folha de pagamento, prejuízos ao comércio local e greves dos servidores.

Como fundamentos jurídicos do pedido, a parte autora sustenta que os vícios presentes no laudo configuram nulidade absoluta, sendo a *querela nullitatis* o instrumento adequado para desconstituição de atos que não atendem aos pressupostos mínimos legais.

Ao final, requereu a anulação da sentença proferida nos autos do Processo 0002232-20.2007.8.06.0091 e do precatório dela proveniente, a reavaliação do imóvel desapropriado por profissional competente com a devida habilitação e a devolução dos valores ao município.



Instado a se manifestar, no parecer acostado ao ID 133819858, o Ministério Público opinou pelo deferimento da tutela provisória para que seja suspenso o bloqueio de valores das contas do Município de Iguatu, bem como suspensão de qualquer transferência de valores aos credores decorrentes do Precatório 0001271-36.2022.8.06.0000, proveniente do título judicial extraído do Processo 0002232.20.2007.8.06.0091.

Na petição de ID 134110482, o Município de Iguatu informou que, no dia 30/01/2025, a conta do FPM foi bloqueada, o que o impossibilita de pagar o salário dos servidores, nos termos do acordo firmado perante o Ministério Público, requerendo, assim, a apreciação do pleito liminar, em virtude da urgência.

É o relatório. Decido.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1. CONSIDERAÇÕES SOBRE QUERELA NULLITATIS

A *querela nullitatis* destina-se ao reconhecimento de vício processual insanável que obsta a coisa julgada material. Em caso de procedência, decreta-se a nulidade da sentença proferida em processo que não reunia os pressupostos de validade.

Quanto à classificação das invalidades processuais, pode-se afirmar, resumidamente, que existem os **vícios preclusivos**, os quais, acaso não imediatamente impugnados, não podem vir a ser posteriormente suscitados; os **não-preclusivos**, quando, em face de sua natureza, poderão ser objeto de reconhecimento de ofício, em qualquer grau de jurisdição, mas que não resistem à coisa julgada material; em **rescisórios**, que abrem a via da ação rescisória para o seu reconhecimento, isso até o escoamento do biênio decadencial; e os **transrescisórios**, que, por sua gravidade, podem vir a ser reconhecidos inclusive após o biênio decadencial da ação rescisória, ou seja, a qualquer termo, seja mediante ação própria (*querela nullitatis*), seja no curso da execução ou cumprimento de sentença.

A doutrina costuma reconhecer o cabimento da *querela nullitatis* quando da ausência dos pressupostos processuais de existência, como por exemplo a prolação de sentença por quem não seja magistrado, sendo, ainda, mais comumente utilizada quando da verificação de nulidade consistente em vício/ausência de citação, conjugada à ausência de oportunidade de produção de defesa. Nesses dois casos, enquadra-se os vícios como transrescisórios.

Por ter caráter excepcional, a *querela nullitatis*, em tese, não pode ser utilizada para rediscutir fatos, provas e



decisão que transitou em julgado sem que houve nenhuma hipótese de vício transrescisório, sob pena de violação à coisa julgada.

Esse entendimento é bem resumido, em sede doutrinária, nos seguintes termos: “o exame do sistema processual brasileiro permite concluir, desde logo, que, ainda que admitida tal possibilidade, a ação declaratória utilizada para esse fim é **medida excepcionalíssima**, posto que, espera-se do Poder Judiciário a pacificação definitiva dos conflitos de interesses que lhe são submetidos”. (SAMPAIO, Rogério Marrone de Castro. *Querela Nullitatis*. Cadernos Jurídicos, São Paulo, v. 2, n.4, p.97-113, mar/abril -2001).

Cumprе destacar que a *querela nullitatis* não se confunde com a ação rescisória, pois esta possui prazo decadencial de dois anos contados do trânsito em julgado da decisão rescindenda (art. 975 do CPC/2015), enquanto a primeira não apresenta prazo para a propositura, podendo ser ajuizada a qualquer momento, após a constatação da nulidade insanável.

Destaca-se, nesse ponto, que a *querela nullitatis* é o último instrumento apto a impugnar decisão judicial aparentemente acobertada pela autoridade da coisa julgada material.

Sobre o tema, JOSÉ CARLOS BARBOSA MOREIRA explica que “desde o trânsito em julgado, fica a sentença definitiva revestida da autoridade da coisa julgada em sentido material. Quer isso dizer que a solução dada ao litígio pelo juiz se torna imune a contestações juridicamente relevantes, não apenas no âmbito daquele mesmo processo em que se proferiu a decisão, mas também fora dele, vinculando as partes e quaisquer juízes de eventuais processos subsequentes.” (MOREIRA, José Carlos Barbosa. Temas de direito processual. São Paulo, Saraiva, 1977, p.97).

Em relação à legitimidade ativa, a doutrina e a jurisprudência que os mesmos legitimados para ajuizar ação rescisória, previstos no art. 967 do CPC/2015, também são as partes legítimas para propor ação de *querela nullitatis*.

De igual modo, no tocante ao polo passivo, entende-se que deve figurar como partes promovidas aqueles que foram partes no processo no qual foi proferida a sentença que se pretende rescindir (ação rescisória) ou anular (*querela nullitatis*).

Na peça exordial, o Município de Iguatu incluiu o expropriado Cláudio Lima Verde e seus advogados como partes promovidas. Contudo, apenas o expropriado possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda, conforme se extrai das explicações da doutrina:



Não dizia o CPC/1973, assim como não o faz o CPC/2015, coisa alguma sobre o polo passivo da ação rescisória. Entende-se, porém, de forma pacífica, quer no plano da doutrina, quer no plano da jurisprudência, que devem ser partes todos aqueles que o foram no processo originário. Trata-se de um caso de litisconsórcio necessário porque unitário: uma vez rescindida a sentença, o será para todos. É unitário porque todos são atingidos do mesmo modo pela rescisão da sentença/decisão. *E aí surge um problema tão interessante quanto relevante: o advogado será diretamente atingido – já que é titular dos direitos relativos aos honorários – mas não era parte. Assiste-lhe legitimidade para propor ou ser parte em ação rescisória? Devem ser, os advogados das partes, necessariamente citados para ação rescisória? Parece-nos que não. Isto porque, embora o direito aos honorários pertença ao advogado, não se trata de direito autônomo, mas dependente do direito que se discutiu no processo findo. Esta dependência cria uma situação, para o advogado, neste particular, semelhante à do assistente simples: de não poder discutir direito próprio, porque seu direito depende de a parte a quem representou ganhar ou perder.* Esta situação atípica decorre de uma situação que é, também, inotordoxa: no Brasil, os honorários advocatícios não ressarcem à parte por aquilo que ela terá pago ao seu advogado. Ao contrário, estes honorários, segundo a lei expressa, pertencem ao advogado – neste sentido e nessa medida, sua situação se equipara à da parte. Tudo mudo de figura, porém, quando a ação rescisória versa sobre os honorários, ou seja, quando se pretende discutir sobre os honorários. Nestas hipóteses, o advogado tem legitimidade para propor ação rescisória” (WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; CONCEIÇÃO, Maria Lúcia Lins; RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva; MELLO, Rogerio Licastro Torres de. Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil: artigo por artigo. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. 1486 e 1487 p. ISBN). (grifei)

Nesse cenário, apenas Cláudio Lima Verde deve figurar no polo passivo da presente demanda, haja vista que seus advogados, apesar de serem credores de verbas honorárias, não possuem direito autônomo, mas dependente do direito do expropriado quanto ao recebimento da indenização que se discutiu nos autos da



desapropriação.

Inclusive, no julgamento do RE 1010819, em sede de repercussão geral do tema 868, o STF decidiu que "*em sede ação de desapropriação, os honorários sucumbenciais só serão devidos caso haja devido pagamento da indenização aos expropriados.*"

Logo, a alteração do polo passivo é medida que se impõe e está em consonância com o entendimento do STJ (AR n°5.160/RJ, Segunda Seção, 28/02/2018, rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino; AgInt no AREsp n° 1.157.290/RS, 07/06/2018, rel. Ministro Luís Felipe Salomão; AgInt no REsp n° 1.703.626/RS, 18/02/2019, rel. Ministro Moura Ribeiro).

Quanto ao cabimento da *querela nullitatis*, em que pese se reconheça que esta ação não seja adequada para rediscutir fatos, de forma excepcionalíssima, com base nas premissas constantes na manifestação do Ministério Público e tendo em conta a supremacia do interesse público, o presente pleito terá seguimento.

2.2. DO VALOR DA CAUSA

O art. 292, II do CPC/2015 estabelece que na ação que tiver por objeto a existência, a **validade**, o cumprimento, a **modificação**, a resolução, a resilição **ou a rescisão de ato jurídico**, o valor da causa será do ato ou o de sua parte controvertida.

Nessa mesma linha, entende o STJ que, sendo o objetivo da *querela nullitatis* declarar a inexistência/nulidade da sentença, essa decisão será desconsiderada por inteiro, motivo pelo qual o valor a ser atribuído à ação declaratória corresponderá ao do *decisum* que se pretende declarar inexistente/nulo.

Reitera este entendimento a jurisprudência firmada na Terceira Turma do STJ no sentido de que o valor da causa deve equivaler, em princípio, ao conteúdo econômico a ser obtido na demanda, embora o provimento jurisdicional buscado tenha conteúdo meramente declaratório. (REsp n. 2.096.465/SP, Terceira Turma, DJe de 16/5/2024).

No presente caso, o Município de Iguatu atribuiu à causa o valor atualizado da demanda originária. Todavia, como a pretensão é o reconhecimento da nulidade do valor da indenização resultante da sentença do Processo 0002232-20.2007.8.06.0091, o valor da causa desta demanda deve corresponder ao valor atual do proveito econômico que visa desconstituir, no caso, o valor atual da ordem de bloqueio.

Diante disso, o valor da causa será corrigido depois que o Município de Iguatu indicar o valor atual do



precatório.

2.3. DA LIMINAR

A pretensão precípua da presente demanda é desconstituição dos efeitos da sentença proferida nos autos do processo de desapropriação, no qual Cláudio Lima Verde figurou como expropriado e o Município de Iguatu como ente expropriante.

Os principais argumentos que ensejam a irresignação do ente expropriante residem: a) no fato de que o segundo laudo pericial (que embasou a sentença) foi elaborado dez anos após o decreto expropriatório; b) o laudo levou em conta a valorização decorrente das construções e todas as benfeitorias feitas pelo município, o que resultou em um alegado valor indevido do bem; c) a questão do laudo ter sido elaborado por perito não habilitado, isto é, sem o conhecimento técnico necessário; d) o fato do cálculo do precatório supostamente possuir divergências entre os parâmetros fixados na sentença vergastada.

Nesse panorama, tem-se que a presente ação visa desconstituir sentença judicial transitada em julgado. A coisa julgada, prevista no art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, e arts. 502 e seguintes do CPC/2015, é um instituto jurídico de suma importância, que garante a segurança jurídica e a estabilidade das relações sociais, impedindo a rediscussão de matérias já decididas por meio de decisão judicial da qual não caiba mais recurso.

Embora se reconheça a dissonância em desconstituir a coisa julgada com a rediscussão de fatos e provas, a hipótese em análise exige uma análise diferenciada, em virtude da excepcional necessidade de se averiguar o alegado prejuízo grave ao erário. Considerando a supremacia do interesse público, bem como a necessidade de evitar o enriquecimento sem causa e garantir a justa indenização ao expropriado, a análise da questão se impõe, mesmo que isso implique em relativizar a coisa julgada.

A coisa julgada, pilar fundamental da segurança jurídica, garante a imutabilidade e a indiscutibilidade das decisões judiciais transitadas em julgado. Ela proporciona estabilidade às relações jurídicas e previsibilidade às decisões dos tribunais, evitando a perpetuação de litígios e conferindo, em tese, a pacificação social. No entanto, esse instituto, embora essencial, não pode ser encarado como um dogma absoluto, blindado contra qualquer questionamento, mesmo quando a decisão que se pretende imutável se mostra flagrantemente injusta ou contrária aos princípios basilares do Direito. É nesse contexto que a relativização da coisa julgada emerge como uma importante válvula de escape do sistema jurídico, permitindo a correção de distorções e a busca pela justiça material.



A relativização, portanto, opera como um mecanismo de excepcionalidade, uma ferramenta para corrigir desvios aberrantes ou desproporcionais que, se mantidos, causariam um dano irreparável à ordem jurídica e à própria noção de justiça. Ela não se propõe a reabrir indiscriminadamente debates já encerrados, mas sim a lidar com situações-limite em que a manutenção da coisa julgada implicaria um resultado manifestamente contrário aos princípios fundamentais do Direito, como a dignidade da pessoa humana, a isonomia, a razoabilidade e a proporcionalidade.

A revisão de julgados se manifesta através de instrumentos processuais específicos, como a ação rescisória, a *querela nullitatis insanabilis* e, em alguns casos, até mesmo o *habeas corpus*. Esses instrumentos possuem requisitos rigorosos, justamente para evitar o uso indiscriminado e garantir que a relativização seja, de fato, uma exceção, preservando a segurança jurídica como regra.

A doutrina e a jurisprudência têm evoluído no sentido de reconhecer que a coisa julgada não pode ser um fim em si mesmo, mas sim um instrumento para a consecução da justiça. Assim, em casos excepcionais e devidamente fundamentados, é possível mitigar a rigidez da coisa julgada em prol de valores superiores, como a verdade real, a justiça substancial e a conformidade com a Constituição.

É crucial destacar que a relativização não é um convite ao caos jurídico. Pelo contrário, é uma demonstração de maturidade do sistema, que reconhece suas próprias limitações e se permite corrigir seus rumos quando necessário. Trata-se de um equilíbrio delicado entre a segurança jurídica e a justiça material, um balanceamento que exige dos operadores do Direito prudência, razoabilidade e um profundo senso de justiça.

Quanto à relativização da coisa julgada em matéria de desapropriação, o STF, no julgamento do RE 1018819, em sede de repercussão geral do tema 858, sedimentou o entendimento de que "*o trânsito em julgado de sentença condenatória proferida em sede de ação desapropriatória não obsta a propositura de Ação Civil Pública em defesa do patrimônio público para discutir a dominialidade do bem expropriado, ainda que já tenha expirado o prazo para ação rescisória*", conforme realçado pelo Parquet em sua manifestação de ID 133819858, o que demonstra a relevância da temática atrelada ao objeto da presente demanda.

A relativização da coisa julgada é um tema que gera intensa controvérsia na doutrina jurídica, dividindo opiniões e suscitando debates acalorados. Essa divisão reflete a complexidade do assunto e a dificuldade em encontrar o equilíbrio ideal entre a segurança jurídica, representada pela imutabilidade das decisões



judiciais, e a busca pela justiça material, que pode, em casos excepcionais, demandar a revisão de uma decisão transitada em julgado. De toda forma, prevalece na jurisprudência que a relativização da coisa julgada é um instrumento essencial para evitar que o formalismo exacerbado e a rigidez da lei se sobreponham aos valores fundamentais da sociedade e à própria razão de ser do Direito. Ela permite que o sistema jurídico, em situações extremas e excepcionais, respire e se adapte às demandas por justiça, garantindo que a imutabilidade das decisões judiciais não se transforme em um instrumento de perpetuação de injustiças aberrantes e desproporcionais.

Segundo a nova sistemática processual, a tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência; a tutela provisória de urgência pode ser de natureza cautelar ou satisfativa, a qual pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental (art. 294 do CPC/2015).

O regime geral das tutelas de urgência está preconizado no art. 300 do CPC/2015, que unificou os pressupostos fundamentais para a sua concessão: “*A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.*”

Certo é que, por *periculum in mora*, há de se entender a situação de emergência que demanda a efetivação imediata da tutela e que visa a evitar que eventual demora na prestação jurisdicional gere danos irreparáveis ao postulante.

O *fumus boni iuris*, por sua vez, é caracterizado pela existência de elementos objetivos que evidenciam a probabilidade de êxito final da pretensão que foi trazida a juízo.

Da análise detida dos autos, vislumbra-se que a sentença proferida nos autos de desapropriação (Processo 0002232-20.2007.8.06.0091) adotou como fundamento a previsão legal e jurisprudencial no sentido de que o valor da indenização devida ao expropriado deve corresponder ao valor atual do imóvel (ID 133299423).

O artigo 26 do Decreto-lei 3.365/1941 estabelece que: “*No valor da indenização, que será contemporâneo da avaliação, não se incluirão os direitos de terceiros contra o expropriado.*”

De outro lado, existe entendimento jurisprudencial que excetua a disposição do referido artigo, notadamente quando ocorre transcurso de longo período entre a imissão na posse e a avaliação oficial do imóvel, da valorização exagerada do imóvel resultante de obra pública ou de infraestrutura realizada pelo próprio expropriante.

Nesse sentido:

CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. INDENIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA AO LAUDO DE AVALIAÇÃO. EXCEÇÃO. DECURSO DE QUASE DOZE ANOS ENTRE A IMISSÃO NA POSSE E O LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL. EXCEÇÃO À REGRA DA CONTEMPORANEIDADE. PRECEDENTES DO STJ. ADOÇÃO DO LAUDO APRESENTADO PELO AUTOR. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. VALOR JUSTO E ADEQUADO. APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1 - O cerne da questão controvertida versa em saber se foi acertada a sentença que fixou o valor da indenização do imóvel desapropriado tendo por base o laudo oficial do perito, além da condenação de pagamento dos honorários por parte do Estado do Ceará, em benefício da defensoria pública estadual. 2 - Relativamente à controvérsia sobre o valor da indenização, o ente estatal alegou que o quantum fixado pelo juízo a quo é injusto, uma vez que a valorização decorrente de obra pública não deve ser levada em conta na fixação do valor da justa indenização, além de ressaltar que regra a contemporaneidade da avaliação deve ser afastada diante do transcurso de longo período entre a imissão na posse e a avaliação oficial, da valorização exagerada do imóvel resultante de obra pública ou de infraestrutura realizada pelo próprio expropriante. 3 - Verifica-se que a presente demanda foi ajuizada no ano de 2009, tendo o Estado do Ceará oferecido o valor de R\$ 33.969,96 (trinta e três mil, novecentos e sessenta e nove reais e noventa e seis centavos). Realizada perícia judicial no ano de 2022 (fls. 372/383), o perito designado avaliou o bem no valor total de R\$ 539.279,24 (quinhentos e trinta e nove mil, duzentos e setenta e nove reais e vinte e quatro centavos), e, ao tomar como base o valor de mercado da época, qual seja, a mesma importância ofertada pelo Estado do Ceará, considerando a deflação e a incidência de correção monetária pelo IGP-m, o perito avaliou o bem no valor de R\$ 190.172,09 (cento e noventa mil, cento e setenta e dois reais e nove centavos). O juízo a quo, então, prolatou a sentença ora adversada fixando o valor de R\$ 190.172,09 (cento e noventa mil, cento e setenta e dois reais e nove centavos) a título de indenização. 4 - Para apreciar a controvérsia apresentada pelo apelante, há que se atentar, em primeiro lugar, ao disposto no art. 5º da Constituição Federal, que dispõe em seu inciso XXIV que: "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". Portanto, a indenização deve atender ao pressuposto do justo preço, sem o que não há observância ao preceito constitucional. 5 - Importa também lembrar que o artigo 26, do Decreto-Lei nº 3.365/1941, dispõe que: "no valor da indenização, que será contemporâneo da avaliação, não se incluirão os direitos de terceiro contra o expropriado". **No entanto, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça acerca do tema é no sentido de que, excepcionalmente, há o afastamento da regra da contemporaneidade da indenização à data da avaliação judicial na hipótese do decurso de um longo período de tempo havido entre a imissão na posse e a data da realização da perícia ou diante da exacerbada valorização do imóvel, de modo que o valor da indenização possa acarretar o enriquecimento sem causa do proprietário expropriado.** 6 - Desse modo, levando em consideração o laudo pericial acostado aos autos pelo apelante,

então autor, às fls. 9/22, entendendo que o valor da indenização mais adequado a refletir o equivalente monetário aos 4.614,83 m² desapropriados é de R\$ 33.969,96 (trinta e três mil, novecentos e sessenta e nove reais e noventa e seis centavos). Isso porque o laudo elaborado pelo apelante avaliou os valores dos terrenos expropriados pelo método comparativo de dados de mercado, em obediência ao estabelecido no item 8.2 da nbr 14.653-2/2004 da ABNT associação brasileira de normas técnicas, e, após os tratamentos, homogeneizações e testes de estatística inferencial, verificou-se que as variáveis se mostram consistentes e significativas para valoração do terreno em discussão. 7 - Desse modo, levando em consideração o laudo pericial acostado aos autos pelo apelante, então autor, às fls. 9/22, entendendo que o valor da indenização mais adequado a refletir o equivalente monetário aos 4.614,83 m² desapropriados é de R\$ 33.969,96 (trinta e três mil, novecentos e sessenta e nove reais e noventa e seis centavos). Isso porque o laudo elaborado pelo apelante avaliou os valores dos terrenos expropriados pelo método comparativo de dados de mercado, em obediência ao estabelecido no item 8.2 da nbr 14.653-2/2004 da ABNT associação brasileira de normas técnicas, e, após os tratamentos, homogeneizações e testes de estatística inferencial, verificou-se que as variáveis se mostram consistentes e significativas para valoração do terreno expropriado. 8 - Recurso conhecido e provido. Sentença parcialmente reformada, no sentido de reduzir a indenização ao valor de R\$ 33.969,96 (trinta e três mil, novecentos e sessenta e nove reais e noventa e seis centavos), com a incidência de correção monetária a partir da data da avaliação administrativa (fls. 08/23) até a data do efetivo pagamento, e, ainda, excluindo a incidência de juros moratórios de seis por cento ao ano a partir do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ter sido realizado, mantendo-se inalterados os demais termos do decisum. (TJCE; AC 0000016-71.2010.8.06.0062; Cascavel; Primeira Câmara de Direito Público; Rel. Juiz Inácio de Alencar Cortez Neto; DJCE 14/05/2024; Pág. 36) (grifei)

Em sede de cognição sumária e da análise dos autos de desapropriação, identifica-se que há relevância nos argumentos apresentados pelo Município de Iguatu em relação ao valor do imóvel expropriado antes e depois das construções/benfeitorias realizadas pelo próprio ente. Isso porque, em 2009, por ocasião da primeira perícia judicial (págs. 278/279), quando não existiam as construções, o imóvel foi avaliado em R\$ 59.830,00 (cinquenta e nove mil e oitocentos e trinta reais), ao passo em que, na segunda avaliação, realizada no ano de 2016 (págs. 429/434), após as benfeitorias realizadas pelo ente expropriante, o bem foi avaliado em R\$ 12.207.000,22 (doze milhões, duzentos e sete mil reais e vinte e dois centavos).

Nessa toada, na realização da segunda perícia, quando já havia decorrido cerca de 10 anos da imissão provisória do Município, o imóvel expropriado havia passado por significativa alteração, uma vez que deixou de ser terra nua e passou a ser área com 70 casas construídas, ruas, postes, encanamento, o que certamente elevou o valor do bem.



Com efeito, a alegação de que não foi observada a supervalorização do imóvel, bem como que as benfeitorias foram realizadas pelo próprio ente, enseja a apreciação e ponderação do direito à justa indenização e da vedação ao enriquecimento sem causa do expropriado.

É inquestionável que a Administração Pública é movida pela supremacia do interesse público em detrimento do interesse particular, já que o interesse público é indisponível. O princípio da supremacia do interesse deve ser analisado com os demais princípios constitucionais que disciplinam a atividade administrativa, dentre eles o da moralidade, razoabilidade e proporcionalidade.

Na conjuntura social e financeira atual do Município de Iguatu, que passa por estado de calamidade pública, declarado no Decreto Municipal 004 de 13 de janeiro de 2025 (ID 133305237), cumpre considerar as consequências do bloqueio das contas municipais para pagamento do precatório proveniente da sentença objeto da presente ação anulatória.

De fato, diante da possível irreversibilidade dos efeitos advindos da liberação do dinheiro em favor do expropriado e seus advogados, bem como pela relevância da fundamentação apresentada tanto pelo ente demandante quanto pelo Ministério Público, encontram-se consubstanciados o risco de dano e da consequente urgência da medida, bem como a probabilidade do direito, a ensejar deferimento parcial do pedido de tutela provisória para liberação dos bloqueios das contas municipais em relação ao precatório objeto da sentença discutida nestes autos, a partir desta data, 30/01/2025, com cancelamento das repetições programadas.

A presente decisão, por enquanto, abrange tão somente novos bloqueios das contas municipais para pagamento de tal crédito, bem como o bloqueio realizado na data de hoje, 30/01/2025.

É de bom alvitre elucidar que, neste momento, não se discute o acerto ou desacerto dos sujeitos processuais que, de forma direta ou indireta, participaram da ação de desapropriação, tampouco se faz juízo de valor acerca do resultado advindo do *decisium* objurgado, mas apenas acolhe-se a relevância dos argumentos expostos na exordial, em juízo não exauriente, até que haja melhor esclarecimento do caso e quiçá alteração do quadro social e econômico do ente municipal.

2.4. DA NECESSIDADE DE JUNTAR DOCUMENTOS E REALIZAR ESCLARECIMENTOS

No caso em apreço, é preciso que o Município de Iguatu aponte minuciosamente o valor do m²: 1) da época do decreto de desapropriação; 2) da época da primeira avaliação judicial (primeira perícia judicial - págs.



278/279); 3) da época da segunda avaliação judicial (segunda perícia - págs. 429/434) e, 4) da situação atual.

O apontamento do metro quadrado de cada época deverá ser realizado de forma fundamentada, por meio de laudos embasados em documentos e fatos concretos.

Ademais, o ente municipal deverá apontar, com base nos referidos laudos e documentos, qual valor que entende como devido e que deve ser pago ao expropriado como justa indenização, haja vista que não consta tal informação na inicial, sendo essencial tal apontamento tanto para a fase de conciliação quanto para o promovido exercer o direito de defesa.

Por fim, menciona-se que a juntada dos referidos documentos também será facultada ao requerido, que poderá fazê-lo no momento da contestação ou após a juntada dos documentos pela parte autora, em atenção ao princípio do contraditório.

3. DISPOSITIVO

Ante o exposto, nos termos da fundamentação acima aduzida e com fulcro no art. 300 do CPC/2015, **DEFIRO PARCIALMENTE O PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA para DETERMINAR:**

I) a suspensão do andamento do Precatório nº 0001271-36.2022.8.06.0000, proveniente da sentença proferida nos autos do Processo 0002232.20.2007.8.06.0091, com a consequente suspensão de novos bloqueios nas contas do Município de Iguatu em razão do referido precatório, até que haja ulterior deliberação;

II) a devolução de valores para as contas do Município de Iguatu, em razão de bloqueios ocorrido nesta data, 30/01/2025, conforme documento de ID 134110485, bem como o desbloqueio de outras contas que porventura tenham ocorrido a partir da data de hoje (30/01/2025);

III) a intimação do Município de Iguatu para, no prazo de 15 dias, juntar laudo sobre a área desapropriada, demonstrando o valor do terreno na época do decreto de desapropriação, na época da primeira e da segunda perícia judicial, o valor atual, bem como esclarecer o valor que entende devido como justa indenização ao expropriado e adequar o valor da causa nos termos do item 2.2, sob pena de revogação da liminar.

Oficie-se, com urgência, ao Excelentíssimo Presidente do Tribunal de Justiça do Ceará para que tome conhecimento da presente decisão e proceda com o desbloqueio das contas e devolução de valores ocorridos nesta data, 30/01/2025, com suspensão de novos sequestros até que haja ulterior deliberação.

Retifique-se o polo passivo da demanda para que apenas Cláudio Lima Verde figure como promovido,



devendo ocorrer a exclusão do cadastro processual em relação aos demais indicados na exordial.

Cite-se o requerido Cláudio Lima Verde para apresentar contestação no prazo de 15 dias úteis.

A audiência de conciliação será designada oportunamente.

Intime-se.

Ciência ao Ministério Público.

Expedientes necessários.

Iguatu/CE, data da assinatura.

Carlos Eduardo Carvalho Arrais

Juiz de Direito

