

## Sentença 04179

Considere o relatório a seguir. Processo n.o ...../2008

VISTOS ETC. O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA), autarquia federal, qualificada à fl. 3, ajuizou ação de desapropriação para fins de reforma agrária, em face da COMPANHIA AGROINDUSTRIAL VALE DO IPOJUCA, também qualificada nos autos, com base no art. 184 e seguintes da CF/88, na Lei n.o 8.629/1993 e na Lei Complementar n.o 76/1993, alegando, na inicial, em resumo, o seguinte:

I a ré é proprietária do imóvel rural denominado Engenho Nossa Senhora de Lourdes, com terras contínuas, situadas nos municípios de Ipojuca e Cabo, com área total, de acordo com os dados constantes no Registro de Imóveis da comarca de Ipojuca, de 3.450 hectares e área real, de acordo com levantamento in loco realizado durante vistoria administrativa, de 3.210 hectares (certidão do ofício de imóveis e laudo anexos);

II o imóvel, de acordo com o levantamento efetuado, teria, em relação à área aproveitável, grau de utilização da terra (GUT) igual a, apenas, 45% e grau de eficiência na exploração (GEE) igual a, apenas, 52%;

III o imóvel deve ser considerado improdutivo, também, em razão do elevado índice de desrespeito ao direito do trabalho, tendo a Companhia, contra si, mais de 450 reclamações trabalhistas referentes a exploração de mão de obra;

IV a ré teria, ainda, recebido várias autuações lavradas por órgãos ambientais do estado e da União em razão de violações de normas ambientais, que incluem a manutenção, no imóvel, de uma área de desmatamento para a confecção de estacas e mourões contrariando normas ambientais básicas e de um empreendimento clandestino, embargado, de criação de camarões em área de mangue;

V o imóvel descrito estaria enquadrado, portanto, no conceito de propriedade improdutivo, passível de desapropriação-sanção para fins de reforma agrária.

Instruiu o INCRA a peça vestibular com cópia do decreto declaratório de interesse social para fins de desapropriação, datado de 10/1/2008, com os autos do processo administrativo, no qual constam os levantamentos, vistoria, impugnação da ré, decisão, certidões, plantas, avaliação e demais elementos necessários à desapropriação, atendendo ao disposto no art. 5.o da Lei Complementar n.o 76/1993.

Requeru, ainda, o INCRA o depósito, em dinheiro, de R\$ 900.000,00, referente às benfeitorias úteis e necessárias existentes, e o de títulos da dívida agrária escriturais, devidamente identificados, no valor correspondente a R\$ 1.100.000,00, sendo, portanto, atribuído ao bem o valor total de R\$ 2.000.000,00.

O juízo desta vara federal deferiu os depósitos e determinou a expedição do mandado de imissão de posse, o que foi devidamente cumprido, procedendo-se à averbação de tal ato no Registro de Imóveis da Comarca de Ipojuca, onde se acha registrado o imóvel.

Citada, a ré contestou o pedido no prazo legal, alegando, em resumo, o seguinte:

I a improdutividade constatada decorreria de causas não relacionadas com má gestão, mas com as elevadas taxas de juros do mercado, com a carga tributária elevada e com inúmeras reclamações trabalhistas incentivadas pelos sindicatos de trabalhadores rurais de Cabo e de Ipojuca, o que prejudicaria todo o empreendimento agroindustrial explorado pela Companhia e a levaria, inclusive, a uma situação de gravíssima dificuldade financeira, tanto que protocolara, quinze dias antes de ser desapossada do bem, perante o juízo estadual competente, o da comarca de Ipojuca (sede da Companhia), pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL, instruído nos termos do art. 47 e seguintes da Lei n.o 11.101/2005, salientando que a desapropriação lhe retiraria um dos principais bens — imprescindível para o plano de recuperação judicial —, o que lhe causaria grave risco de falência, com enorme prejuízo social;

II há, no imóvel rural Engenho Nossa Senhora de Lourdes, muitas áreas — cerca de 400 hectares — ocupadas por posseiros, todos com ações na justiça estadual;

III a propriedade estaria sob várias penhoras; IV os valores ofertados seriam irrisórios, em face de o valor total da propriedade ser de R\$12.000.000,00, incluídos o valor das áreas de preservação permanente e de reserva legal, não consideradas na avaliação da autarquia autora, e o valor de reposição das benfeitorias.

Requeru, ao final, que o pedido fosse julgado improcedente, reintegrando-se a ré na posse do bem, e que, alternativamente, fosse suspensa a DESAPROPRIAÇÃO, até o julgamento da ação de recuperação. Em seguida, pediu, caso tais pedidos não fossem deferidos, que fosse determinada a realização de perícia, sendo condenado o INCRA ao pagamento da diferença de valor das benfeitorias e da terra nua, condenando-se, ainda, a autarquia expropriante ao pagamento de juros de mora e juros compensatórios de 1% ao mês, cumulativamente, além de honorários advocatícios, estipulados em 20% do valor encontrado para bem expropriado.

Foram publicados editais para ciência de terceiros e interessados, inclusive para possibilitar a liberação de 80% dos valores depositados, não tendo havido manifestações no prazo legal.

Requereram, representados por advogados, Antônio José e outros 30 que fossem excluídas da expropriação áreas, no total de 400 hectares, que estariam sendo objeto de ações de usucapião na comarca de Ipojuca, ainda não julgadas (certidões anexadas).

Requeru a Fazenda Nacional, representada pela Procuradoria da Fazenda Nacional, que do montante a ser pago fossem retidos R\$ 920.000,00, referentes ao valor de penhoras sobre o imóvel em processos de execução fiscal, devendo esse bloqueio prevalecer sobre débitos trabalhistas ainda não transitados em julgado e sobre garantias reais.

Requereram Pedro Serafim e outros 125 trabalhadores, representados por advogados, que 350 hectares penhorados para fins de garantia de créditos trabalhistas referentes a processos de conhecimento e execuções perante a Vara Trabalhista de Ipojuca não fossem desapropriados, para não se retirar a garantia da prioridade dos créditos trabalhistas. Requeru o Banco do Brasil S.A. que, dos valores a serem eventualmente pagos, fiquem retidos R\$ 2.000.000,00 para assegurar o adimplemento do direito real de hipoteca garantidora de financiamento não pago e devidamente registrado no Ofício de Imóveis

da Comarca de Ipojuca.

O INCRA, ao se manifestar sobre os pedidos de terceiros, afirmou que nenhum deles seria impeditivo da efetivação da desapropriação.

A ré alegou que, sendo o INCRA eventual sucessor, os créditos estariam por ele garantidos, o qual deveria assumir o ônus de satisfazê-los, pela aplicação do disposto no art. 37, § 6.º, da CF/88, insistindo na liberação dos valores depositados e alegando, inclusive, que a limitação a 80% seria lesiva ao princípio do pagamento do preço prévio e justo, previsto no art. 5.º do texto constitucional. Defendeu, ainda, que havia embargado as execuções da Fazenda Federal (certidões anexas), não havendo, pois, certeza quanto aos pretensos créditos que justificariam os bloqueios pretendidos.

Ouvido, o representante do Ministério Público Federal opinou no sentido de que o juiz mantivesse os valores em depósito e apreciasse os pedidos quando da sentença.

Determinada a realização de perícia, ambas as partes apresentaram assistentes, todos engenheiros agrônomos. Não houve divergência quanto aos bens, apenas quanto aos valores e à metodologia de cálculo. O perito do juízo entendeu que o valor de mercado da propriedade alcançaria R\$ 4.000.000,00, sendo R\$ 2.000.000,00 em benfeitorias úteis e necessárias — cercas, estradas, depósitos, duas barragens, três galpões, dois tanques de grande porte para melaço ou álcool e 62 casas de alvenaria —, 65 hectares de cana plantada e 30 hectares de áreas rurais preparadas para plantio, e R\$ 2.000.000,00 em terra nua sem aproveitamento. Além disso, esse perito desconsiderou, na indenização, os valores da reserva legal (R\$ 400.000,00) e da área de preservação permanente (R\$ 350.000,00), por entender que não estariam na disponibilidade econômica do proprietário.

O assistente do INCRA concordou com o laudo do perito do juízo, subscrevendo-o.

O assistente da ré discordou do laudo do perito do juízo e apresentou laudo em separado, entendendo que os valores da reserva legal e da área de preservação, com os quais concordou, deveriam ser indenizados em moeda corrente. Concordou com o valor da terra nua e discordou do atribuído às benfeitorias. Em resumo, foram apresentados pelo assistente da ré os seguintes valores: R\$ 4.200.000,00 relativos a benfeitorias, somados a R\$ 750.000,00 relativos à área de preservação e reserva legal, totalizando R\$ 4.950.000,00, a serem pagos em dinheiro, e mais R\$ 2.000.000,00 relativos a terras sem aproveitamento, o que perfaria a quantia total de R\$ 6.950.000,00.

Ouvidas as partes, cada uma delas concordou com os termos dos laudos apresentados pelos respectivos experts.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram as seguintes alegações finais:

a) o INCRA renovou o pedido constante na inicial, alegando, inclusive, que o juízo não estaria adstrito a laudos periciais e renovou a oferta de valor formulada na peça vestibular, requerendo a rejeição das manifestações de terceiros e pedindo a condenação da ré ao pagamento de honorários advocatícios, custas, honorários do perito e despesas processuais;

b) a ré renovou o pedido de extinção do processo por entender incabível, no caso, a desapropriação, renovou o pedido de sobrestamento do feito e requereu, sucessivamente, a condenação do INCRA, na hipótese de rejeição das preliminares, ao pagamento dos valores apontados na resposta, de imediato, quando da sentença, nos termos da Lei Complementar n.º 76/1993; requereu, ainda, a condenação do INCRA ao pagamento de honorários advocatícios de 20% do valor da desapropriação, bem como ao pagamento de despesas e honorários periciais, juros compensatórios e moratórios de 1% ao mês.

Os terceiros, cientes do encerramento da instrução, renovaram, por petições, os seus pedidos.

Ouvido, o representante do Ministério Público Federal, em parecer proferido, ressaltou não haver interesse público primário, entendendo inexistir vício processual a ser sanado. Saliou, apenas, a necessidade de o juízo manifestar-se, com acuidade, sobre as preliminares e questões de mérito suscitadas e sobre os pedidos formulados pelos terceiros que peticionaram nos autos.

É O RELATÓRIO.

Com base nesse relatório, elabore, na qualidade de juiz federal substituto, a devida sentença, que deve conter, apenas, a fundamentação e a decisão.