

REFORMA AGRÁRIA E O PROBLEMA DA JUSTA INDENIZAÇÃO PELO VALOR DE MERCADO

AGRARIAN REFORM AND THE PROBLEM OF FAIR COMPENSATION FOR MARKET VALUE

REFORMA AGRARIA Y EL PROBLEMA DE LA JUSTA INDEMNIZACIÓN POR VALOR DE MERCADO

Originals received: 12/2/2024
Acceptance for publication: 12/25/2024

Alysson Maia Fontenele
Doutor em Ciências Sociais

Instituição: Programa de Pós-Graduação em Direito Agrário da Universidade Federal de
Goiás (PPGDA - UFG)
Endereço: Goiânia, Goiás, Brasil
E-mail: alyssonfontenele@ufg.br

Marcelo Budal Cabral
Doutorando em Direito Agrário
Instituição: Programa de Pós-Graduação em Direito Agrário da Universidade Federal de
Goiás (PPGDA - UFG)
Endereço: Goiânia, Goiás, Brasil
E-mail: marcelobudal@live.com

RESUMO: O presente trabalho pretende explicitar a compreensão sobre como se concretiza o valor de mercado no contexto das desapropriações, desvelando como ele é construído. Não se trata de um valor facilmente identificável, mas de uma composição bastante complexa, que decorre de uma construção interpretativa fruto da interação entre texto (questões técnicas e o direito) e realidade. O objetivo deste artigo é, uma vez compreendido que o conceito jurídico de justa indenização promove uma construção específica de valor de mercado, investigar a possibilidade de superar as críticas feitas à indenização pelo referido valor, sem deixar de cumprir o mandamento constitucional da justa indenização. A pesquisa é bibliográfica e documental, e a abordagem é hermenêutica (filosófica e jurídica). A conclusão é que o conceito jurídico de justa indenização promove uma construção específica do que seja valor de mercado para o universo das desapropriações.

PALAVRAS-CHAVE: Desapropriação. Prova Pericial. Hermenêutica. Função Social da Propriedade.

ABSTRACT: The present work intends to explain the understanding on how the market value is realized in the context of expropriations, revealing how it is constructed. It is not an easily identifiable value, but a rather complex composition, which stems from an interpretative construction fruit of the interaction between text (technical issues and law) and reality. The objective of this article is, once understood that the legal concept of fair compensation promotes a specific construction of market value, to investigate the possibility of overcoming the criticisms made to the indemnity for said value, without failing to comply with the constitutional mandate of fair compensation. The research is bibliographic and documentary, and the approach is hermeneutic (philosophical and legal). The conclusion is that the legal concept of fair compensation promotes a specific construction of what is market value for the universe of expropriations.

KEYWORDS: Expropriation. Expert Evidence. Hermeneutics. Social Function of Property.

RESUMEN: El presente trabajo pretende explicitar la comprensión sobre cómo se concreta el valor de mercado en el contexto de las expropiaciones, desvelando como se construye. No se trata de un valor fácilmente identificable, sino de una composición bastante compleja, que surge de una construcción interpretativa fruto de la interacción entre el texto (cuestiones técnicas y el derecho) y la realidad. El objetivo de este artículo es, una vez entendido que el concepto jurídico de indemnización justa promueve una construcción específica del valor de mercado, investigar la posibilidad de superar las críticas hechas a la indemnización por dicho valor, sin dejar de cumplir el mandato constitucional de la justa indemnización. La investigación es bibliográfica y documental, y el enfoque es hermenéutica (filosófica y jurídica). La conclusión es que el concepto jurídico de justa indemnización promueve una construcción específica de lo que es valor de mercado para el universo de las expropiaciones.

PALABRAS CLAVE: Expropiación. Prueba Pericial. Hermenéutica. Función Social de la Propiedad.

1. INTRODUÇÃO

A Constituição Federal de 1988 (CF) trata de desapropriação em diversas partes, que, numa definição inicial, seria uma forma de intervenção do Estado na propriedade sempre legitimada ou amparada por algum interesse público (utilidade pública, necessidade pública ou interesse social).

A desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, é prevista, inicialmente, no art. 5º, inciso XXIV, da CF. Há também as desapropriações especiais, como a desapropriação sancionatória urbanística (art. 182, CF) e a desapropriação para fins de reforma agrária (art. 184, CF). Por fim, ainda há a expropriação confiscatória (art. 243, CF).

Com exceção da expropriação confiscatória, todas as outras condicionam a desapropriação ao pagamento da justa indenização.

A desapropriação para fins de reforma agrária, como o nome já indica, liga-se à reforma agrária, que, nos termos do art. 1º, § 1º, do Estatuto da Terra, significa “o conjunto de medidas que visem a promover melhor distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento de produtividade”.

A desapropriação por interesse social, para fins de reforma agrária, foi regulamentada por duas leis, a saber: a) Lei 8.629/1993, para parte material; e b) Lei Complementar 76/93, para a parte processual.

O art. 12 da Lei 8.629/93 preceitua que “considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel”. Entretanto, a justa indenização nas desapropriações é um conceito jurídico, e o direito possui autonomia, ou seja, o direito possui o seu núcleo moral próprio (os direitos fundamentais), condições de validade (legalidade constitucional) e uma principiologia constitucional democrática (legitimidade), o que assegura a sua autonomia.

A equiparação entre justa indenização e valor de mercado, embora não seja isenta de críticas e exija temperamentos (ou uma melhor compreensão), é aceita por parcela significativa da doutrina e jurisprudência, contando inclusive com precedente da Corte Interamericana de Direitos Humanos (Corte IDH), passando, porém, por sua conformação ao direito (ele todo).

Há, no mínimo, quatro críticas feitas à indenização pelo valor de mercado no contexto da Reforma Agrária. A primeira é que a indenização pelo valor mercado incluiria a valorização decorrente da especulação imobiliária; a segunda, também relacionada com a valorização, seria o fato de o expropriado que não cumpriu a função social ser beneficiado por uma valorização que não deu causa (como a decorrente de obras públicas realizadas pelo Estado); terceiro seria a ausência de internalização das violações trabalhistas e ambientais, socializando os prejuízos; e, por fim, que a justa indenização, para quem não cumpre a função social da propriedade, não deve ser idêntica (igualdade linear) à daqueles que cumprem a função social e são desapropriados por outro interesse público (como a desapropriação por necessidade ou utilidade pública).

Apresentado o contexto, o problema a ser investigado é o seguinte: é possível a desapropriação por interesse social, para fins de reforma agrária, por outro valor que não seja o valor de mercado? Ou, em outras palavras, é possível que a concretização do valor de mercado

contemple critérios para afastar a especulação imobiliária, a valorização não decorrente do trabalho do expropriado e a internalização das violações trabalhistas e ambientais? A hipótese é positiva, pela principiologia constitucional (uma interpretação pelo todo do direito – o princípio da unidade da Constituição, entre outros) e pela compreensão que o valor de mercado, no contexto das desapropriações, por se relacionar ao conceito jurídico de justa indenização, não é uma construção não puramente econômica, devendo se conformar ao todo do direito.

O objetivo deste artigo é investigar a possibilidade de superar as críticas destacadas, sem deixar de cumprir o mandamento constitucional da justa indenização. A pesquisa é bibliográfica, e a abordagem é hermenêutica. A conclusão é que o conceito jurídico de justa indenização promove a construção específica do que seja valor de mercado.

2. O DESVELAMENTO DO VALOR DE MERCADO

A norma jurídica (regras ou princípios) é produto da interpretação, decorrente de uma interação entre texto e realidade. É uma concretização/aplicação¹, que envolve a compreensão do Direito (Leis em sentido amplo e precedentes) e o problema. A realidade apresenta a situação a ser compreendida, apresenta o problema, ou seja, a pergunta, e não há respostas antes das perguntas² (Streck, 2021, p. 68), não há cisão entre compreender, interpretar e aplicar.

A interpretação não é um ato posterior e ocasionalmente complementar à compreensão. **Antes, compreender é sempre interpretar, e, por conseguinte, a interpretação é a forma explícita da compreensão.** [...] nossas reflexões nos levaram a admitir que, na compreensão, **sempre ocorre algo como uma aplicação do texto a ser compreendido à situação atual do intérprete.** [...] a aplicação é um momento tão essencial e integrante do processo hermenêutico como a compreensão e a interpretação. (Gadamer, 2012, p. 406-407, grifo nosso).

Assim, quando se compreende que o conceito jurídico de justa indenização é uma construção (produto da interpretação), não há, de fato, nenhuma novidade. Entretanto, sobre o

¹ “A tarefa da interpretação consiste em concretizar a lei em cada caso, ou seja, é a tarefa da aplicação” (Gadamer, 2012, p. 432).

² “[...] a aplicação de uma norma ética a uma situação concreta **não é determinada antes do tempo**, como se pudéssemos deduzir sua aplicação – ela é incerta e requer deliberação. A deliberação termina ao ‘vermos o que deve ser feito imediatamente’” [...] Da mesma forma que a análise de Aristóteles da deliberação ética, **a aplicação realiza o significado do texto para a situação concreta do intérprete**”. (Schmidt, 2012, p. 157 e 161, grifo nosso).

valor de mercado, sobre como ele mostra, como ele aparece, enfim, como ele é construído nos processos de desapropriação, é possível avançar para uma compreensão propriamente jurídica. Não é um conceito puramente econômico, e, além disso, não existem conceitos sem coisas (Streck, 2021, p. 62). Não é possível compreender a coisa ela mesma só com conceitos. É preciso compreender o fenômeno (como ele se mostra em si mesmo) como ele aparece, como ele se manifesta na experiência, como resultado da interpretação. Esse é o processo de desvelamento³. As antecipações de sentido precisam ser confirmadas na coisa ela mesma. “Toda interpretação correta tem que proteger-se da arbitrariedade de intuições repentinas e da estreiteza dos hábitos de pensar imperceptíveis, e voltar seu olhar para ‘as coisas elas mesmas’” (Gadamer, 2012, p. 355). E a coisa ela mesma não é um conceito ou um texto (o dispositivo normativo). Como a norma, produto da interpretação, decorre da interação entre texto e realidade, então a norma não é um ente sem ser, um conceito sem coisa. A norma só existe em sua concretização.

Valor de mercado significa (conceito econômico) o valor que determinado bem vale (alcança ou atinge) no mercado⁴. Embora seja um conceito de fácil assimilação, faz-se necessário alguns esclarecimentos. É que, quando se trata de desapropriação, há sempre uma avaliação⁵⁻⁶ do bem expropriando, que pode ser apenas administrativa (quando há acordo sobre o preço – desapropriação amigável/extrajudicial), ou também no decurso do processo judicial de desapropriação (através de um perito). Essa avaliação, como já ressaltado, deve adequar-se à principiologia constitucional, não sendo um conceito puramente econômico.

³ “[...] **A norma será sempre o resultado da interpretação do texto.** [...] O ente só existe no seu ser. E o ser é sempre o ser de um ente. O ente como ente é inacessível, sendo essa inacessibilidade incontornável. Transportando essa questão para a hermenêutica jurídica nos parâmetros aqui propostos, fica fácil perceber que, **quando quero dizer que a norma é sempre resultado da interpretação de um texto, quero dizer que estou falando do sentido que esse texto vem a assumir no processo compreensivo.** A norma de que falo é o sentido do ser do ente (texto)”. (Streck, 2011, p. 278-279).

⁴ “Recuérdese que en teoría económica el precio de cualquier cosa es la cantidad de dinero que se paga por ella y no la que se pide ou se ofrece, de modo que el precio de una cosa es su valor en dinero; por consiguiente, el exacto conocimiento del fenómeno precio consiste en saber la cantidad de dinero que se paga por una cosa y esta cantidad es su valor de mercado”. (Guarro, 1966, p. 49).

⁵ “4.1. Valor de mercado 4.1.1. É a quantia mais provável, **oriunda sempre de um laudo de avaliação** em conformidade com a NBR 14653, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente” (Brasil, 2024, p. 2, grifo nosso).

⁶ “Avaliação de bens, de seus frutos e direitos: análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes”. (3.1.5, ABNT NBR 14653-1:2019).

Essa observação é importante para esclarecer, nesse contexto, duas questões: (i) primeiro, o valor de mercado não é algo pronto (antecipado), que bastaria obtê-lo no mercado, como se fosse uma experiência simples e objetiva. O valor de mercado é um valor construído durante o processo de avaliação (com atribuições de sentido e valor para cada elemento indenizável), e não um valor pronto. Atribui-se um valor de mercado para um bem que não está (ou que talvez não esteja) no mercado; (ii) segundo, é que o valor de mercado para fins de indenização nas desapropriações sofre a influência do direito, ou seja, há uma compreensão jurídica sobre a formação da justa indenização (não sendo, como já ressaltado, um valor determinado unicamente pelo mercado).

Como observa Mendes (1992, p. 71), *in verbis*:

Expropriar é mais oneroso que comprar. A indenização expropriatória chega a ser, em certos casos, algumas vezes superior ao preço de mercado do bem expropriado. [...] São fatores de encarecimento das indenizações, dentre outros: **a inadequação dos mecanismos de avaliação**; a insistência em se dar caráter sancionatório à indenização expropriatória; a atitude incivil do expropriante, de oferecer valor irrisório na inicial, irritando as pessoas envolvidas no processo; o pagamento tardio da indenização fixada, gerando juros moratórios; a concessão automática de juros compensatórios, nos casos de imissão provisória na posse; custas e honorários; prejuízos ocasionados ao proprietário ou a terceiros. (Grifo nosso).

Não apenas uma inadequação dos mecanismos de avaliação, mas também uma inclusão de elementos inadequadas no valor da indenização contribuem para que desapropriar seja mais oneroso que comprar, fixando-se uma indenização em valor, em muitos casos, superior ao valor de mercado.

É preciso, inicialmente, desvelar como o valor de mercado é atribuído no processo de concretização do conceito jurídico de justa indenização, iniciando, porém, pelas questões técnicas.

Vale destacar que “um mercado é um grupo de compradores e vendedores de determinado bem ou serviço” (Mankiw, 2015, p. 64). Nos termos da ABNT NBR 14653-1:2019: “Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante um mecanismo de preços”.

Como se nota, há uma relação entre oferta e demanda.

Oferta e demanda são as duas palavras que os economistas usam mais frequentemente – e com boas razões. **A oferta e a demanda são as forças que fazem as economias**

de mercado funcionar. São elas que determinam a quantidade produzida de cada bem e o preço pelo qual o bem será vendido (Mankiw, 2015, p. 63, grifo nosso).

Com essa observação inicial já é possível fazer uma primeira constatação: o valor de mercado (ainda sem adentrar ao filtro realizado pelo direito) é uma realidade econômica, e não uma opinião. Não se trata de observação irrelevante, porque a experiência demonstra que não ser raro o uso de opiniões nas avaliações, consoante enfatiza Lima (2021, p. 11 e 22), nestes termos:

Já me deparei com trabalhos que nada mais eram que simples média de várias opiniões. Isto não é um laudo de avaliação: é apenas a média de opiniões de outras pessoas. [...] Hoje, se não existem dados em oferta ou transações realizadas conclusão deve ser que não existe mercado naquele momento e por isso o método comparativo não deve ser aplicado. [...] **No meu conceito, opiniões diretas sobre o bem avaliado não são dados de mercado. Não existe nenhum tratamento técnico dos atributos dos dados de uma amostra composta apenas por opiniões, porque estes ‘dados’ não têm diferenças como o objeto da avaliação.** Portanto, o uso de apenas opiniões, para avaliar imóveis, não é enquadrado como laudo de avaliação, porque não fez uso do método comparativo direto de dados de mercado, e muito menos usou qualquer outro dos métodos que existem nas normas. **Se não fez uso dos métodos previstos nas atuais normas brasileiras em vigor, não é um laudo de avaliação, e sim a opinião** daquele que assina o trabalho. (Grifo nosso).

A norma ABNT NBR 14653-1:2019, que trata dos procedimentos gerais de avaliação de bens, define e explica o que seria valor de mercado, definindo antes, porém, um conceito geral de valor (para o diferenciar do preço e do custo), nestes termos:

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sobre influências por sua características singulares e condições de oferta e procura. Trata-se de conceito econômico abstrato e não de um fato.
[...]

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “...pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não o preço preestabelecido por uma das partes ou pela qual a transação é finalmente realizada;

- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere à presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data.
- f) “...dentro das condições de mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especialidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado. (Grifo nosso).

A norma também traz uma importante observação sobre o mercado imobiliário, a saber:

0.6 Particulares do mercado imobiliário

O mercado imobiliário caracteriza-se como um ‘mercado imperfeito’, com bens não homogêneos, estoque limitado, liquidez diferenciada e grande influência de fatores externo.

Nesse mercado, tem-se acesso, muitas vezes, apenas aos preços desejados pelos vendedores (as ofertas) ou a preços de transações sujeitos a deformações decorrentes dos interesses do informante, influenciando na amostra que é coletada pelo profissional da engenharia de avaliações no método comparativo direto de dados de mercado. (Grifo nosso).

Como explica Lima (2021, p. 129), não existem fazendas iguais, e a necessidade de se realizar uma avaliação decorre justamente disso. As fazendas possuem valores diferentes porque seus componentes (terras, construções, recursos naturais etc.) são diferentes⁷.

Valor de mercado, porém, não é o único valor possível, e o antigo conceito de valor único foi abandonado com a Declaração de Fortaleza (XXII Congresso Pan-Americano de Avaliações).

A norma técnica ABNT NBR 14653-1:2019 prevê a existência de diversos valores, como, por exemplo: valor em risco, valor patrimonial, valor econômico, valor de liquidação forçada, valor de indenização, valor especial, valor sinérgico, valor de desmonte, entre outros,

⁷ “Fazendas tem solos diferentes, condições de acesso diferentes, possibilidade de mecanização diferentes, disponibilidade de água diferente, proporção de áreas de preservação permanente e de reserva legal diferentes, **portanto, a média simples de valores de várias fazendas, como vários pareceres apresentam por aí, não podem ser enquadrados como trabalhos sérios de avaliação.** [...] **Ora, todos sabemos que não existem duas fazendas iguais!** [...] Sabe-se que as fazendas têm características distintas, como: aptidão agrícola; dimensões; localização; áreas cultivadas; quantidade e tamanho das construções e edificações; produtividades; tipos de solo; disponibilidade de água; cobertura vegetal natural; etc.” (Lima, 2021, p. 21, 28-29, grifo nosso).

que são utilizados conforme o objetivo e a finalidade da avaliação (item 6 da ABNT NBR 14653-1:2019), e, por essa razão:

[...] o engenheiro de avaliação rural precisa definir com clareza qual valor está sendo identificado em seu trabalho, em função do objetivo e da finalidade da avaliação: **se valor de mercado ou valor específico, e neste caso, qual valor dentre os já definidos.** (Lima, 2021, p. 15, grifo nosso).

Tratando-se de desapropriações, a norma técnica em questão também recomenda:

11.1.2 Critérios

11.1.2.1 Nas desapropriações, convém que as avaliações apresentem como resultados os valores que possam ser adotados para a justa indenização, **como o valor de mercado, o valor econômico, o custo de reedição, o custo de reprodução, entre outros.** (Grifo nosso).

Sobre o valor de mercado, como se lê na ABNT NBR 14653-1:2019 (acima transcrita), trata-se da “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente”. É, portanto, um valor provável, pela qual se pode estimar, conhecendo todas as condições e os componentes do imóvel, em uma data de referência.

A redação original do art. 26 do Decreto-Lei 3.365/41 mencionava que o valor da indenização seria contemporâneo da declaração de utilidade pública. A redação atual do art. 26 do Decreto-Lei 3.365/41 dispõe que: “no valor da indenização, que será contemporâneo da avaliação, não se incluirão os direitos de terceiros contra o expropriado”. O art. 12, § 2º, da Lei Complementar 76/93, também preceitua que: “O valor da indenização corresponderá ao valor apurado na data da perícia, ou ao consignado pelo juiz, corrigido monetariamente até a data de seu efetivo pagamento”.

Esse dispositivo, mais atual, fixa que a data de referência será a data da avaliação ou a data mencionada na sentença. Isso é o que se chama de contemporaneidade⁸, que coincide com a data da avaliação, consoante jurisprudência consolidado do Superior Tribunal de Justiça (STJ), mas que admite algumas exceções.

⁸ “Dados de mercado contemporâneos: para a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, são preços de oferta ou transação de até 2 (dois) anos da data de realização da avaliação” (Brasil, 2024, p. 8).

Por ser um conceito econômico (não puro, como já exposto, mas sim filtrado pelo direito), não se inclui no valor de mercado o chamado valor de afeição, que seria o valor estimado pelo proprietário (lembrando, valor de mercado não é um valor imposto por uma das partes). “Não há, pois, como se considerar o reflexo patrimonial estimado pelo proprietário em razão de uma especial afeição que tenha pelo bem. Trata-se do chamado valor afetivo, que não está contemplado no direito brasileiro” (Ferraz, 1978, p. 23).

Para Ferraz (1978, p. 23) também não se inclui o valor histórico. Há interpretações, porém, que a historicidade pode valorizar o imóvel de alguma forma, havendo, portanto, valor de mercado.

Entendemos, neste aspecto, que é inegável que determinados bens, por terem sido objeto de fatos históricos, passam a ter um valor maior [...]. Pode-se defender que não se trata propriamente de valor histórico do bem, mas simplesmente de seu valor de mercado, que é maior por ter tido ele relevante papel em determinado momento da história. Na prática, a nossa ver, pouco importa considerá-lo como valor histórico ou de mercado, não podendo deixar-se de incluir na indenização esse *plus* que advém da peculiar característica de determinado bem (Prado, 2007, p. 102, grifo nosso).

Essa interpretação, como se nota, trata-se do próprio valor de mercado, e não de um acréscimo forçado ao valor de mercado por aspectos históricos.

Definida a data de referência, vale destacar que, para um imóvel rural, cada componente que o constitui segue uma metodologia de avaliação, e há, portanto, um valor destacado. Por exemplo: há a avaliação (i) da terra nua, (ii) da produção de vegetais, (iii) das máquinas e equipamentos *agrícolas*, (iv) das benfeitorias, (v) da valorização (recuperação da mais valia) ou desvalorização da área remanescente (para as desapropriações parciais), (vi) dos ativos e passivos ambientais, (vii) da taxa conhecida como “*going value*” (valor em marcha), (viii) das despesas conhecidas como “*frais de remploi*” (despesas para reemprego do capital), (ix) do valor separado para a cobertura vegetal localizada em área de preservação permanente, (x) dos lucros cessantes, (xi) de eventuais condenações para mitigar danos nas desapropriações parciais⁹, (xii) das despesas para desmonte e transporte de bens móveis (maquinismos e

⁹ “Não é demais ressaltar que, ao se fixar o conceito jurídico de justa indenização, se está garantido ao expropriado a impossibilidade de diminuição patrimonial, substituindo o bem que possui pelo seu real valor. Nas desapropriações parciais, onde o expropriado fica ainda com parte do imóvel, **o conceito de justa indenização deve englobar também o que ele deverá gastar para recompor as benfeitorias que foram parcialmente afetadas, de tal sorte que possa continuar no exercício de suas atividades**”. (REsp 897.523 – RS. Relator

semoventes, conforme art. 20 da Lei Complementar 76/93), (xiii) do fundo de comércio, (xiv) do espaço aéreo e o subsolo, (xv) das diversas soluções para o loteamento hipotético etc.

Não há unanimidade se todos os referidos elementos devem integrar (ou em qual medida devem integrar) o conceito jurídico de justa indenização. E, uma vez decidido quais elementos integram a justa indenização, o outro problema é como avaliá-los.

O primeiro passo é a vistoria minuciosa¹⁰ tanto do imóvel objeto da desapropriação quanto dos demais imóveis (dados de mercado) utilizados para fins de comparação (Lima, 2021, p. 25). O Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União (Brasil, 2024, p. 18) dispõe que:

9.1. Vistoria do bem avaliando

9.1.1. A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório e visa caracterizar o imóvel avaliando e o contexto imobiliário em que está inserido, resultando na adequada orientação da coleta de dados.

9.1.2. Nessa ocasião são verificadas as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel e analisados fatores que influenciam no valor de um bem, com por exemplo:

- a) Localização do imóvel;
- b) Características da região e do respectivo entorno;
- c) Legislação de uso e ocupação do solo;
- d) Proximidade de polos valorizantes ou desvalorizantes;
- e) Vícios construtivos;
- f) Condições de habitabilidade;
- g) Estado de conservação;
- h) Características do terreno e a tipologia construtiva.

Para a avaliação da terra nua (e para os demais componentes, caso seja possível a pesquisa), o método mais utilizado é o chamado método comparativo direto de dados de mercado. “O fundamento do método comparativo direto de dados de mercado consiste na existência dos tais dados no mercado. Na ausência destes, não existe método. Os dados de

Ministro Mauro Campbell Marques. T2 - SEGUNDA TURMA. Data do Julgamento 28/09/2010. Data da Publicação/Fonte DJe 15/10/2010, grifo nosso).

¹⁰ A ABNT NBR 14.653-1 dispõe que: “9 Apresentação do laudo de avaliação. **Os requisitos mínimos** do laudo de avaliação estão listados a seguir: a) identificação do solicitante do trabalho; b) objetivo da avaliação; c) finalidade da avaliação; d) documentação utilizada para a avaliação; f) pressupostos e condições limitantes da avaliação; g) dados e informações efetivamente utilizados; h) memória de cálculo; i) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha; j) especificação da avaliação; k) resultado da avaliação e sua data de referência; l) qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnicos pela avaliação; m) local e data da elaboração do laudo; n) outros requisitos previstas nas demais partes desta Norma. Para que o trabalho avaliatório seja considerado em conformidade com esta Norma, devem ser atendidas todas as alíneas citadas anteriormente. (Grifo nosso). A ABNT NBR 14653-3 destaca que: “**11 Apresentação de laudos de avaliação.** O laudo de avaliação deve conter, **além do estabelecido pela ABNT NBR 14.653-1, no mínimo as informações** abaixo relacionadas: a) roteiro de acesso ao imóvel avaliando: — planta esquemática de localização; b) descrição da região, conforme 7.3.1; c) classificação dos bens avaliados, conforme a Seção 5”. (Grifo nosso).

mercado são: imóveis vendidos ou à venda em época contemporânea a data da avaliação” (Lima, 2011, p. 95). Para ser utilizado, como visto, é preciso formar uma amostra com outros imóveis que estão no mercado¹¹⁻¹² (que significa, em síntese, imóveis vendidos ou ofertados, e, para os últimos, com a aplicação do fator de fonte¹³ ou elasticidade de oferta¹⁴, considerando que há uma superestimativa nos imóveis ofertados), que sejam semelhantes¹⁵ e que existam entre eles elementos comparáveis¹⁶. Exige-se uma compreensão dos atributos¹⁷ dos imóveis que compõem a amostra, para identificar os elementos de comparação, não sendo suficiente uma comparação fictícia (ou superficial).

Atributos são aquelas características dos imóveis que os individualizam numa amostra, ou numa linguagem mais direta, os atributos são as características de cada um dos dados que constituem a amostra. Por exemplo, a área da fazenda e seus diferentes solos, sua localização, as estradas de acesso e distâncias às plantas industriais e centros consumidores, condições de tráfego, as possibilidades de exploração de uso dos recursos naturais, etc. No tratamento por fatores os atributos são denominados fatores de homogeneização e no tratamento científico são denominados variáveis. Conclui-se então que é primordial ao engenheiro de avaliação rural conhecer estes dados. (Lima, 2021, p. 33, grifo nosso).

¹¹ “Amostra: é o conjunto de dados de mercado representativos de uma população” (Brasil, 2024, p. 4). “Uma amostra de dados de mercado consiste em pesquisar os valores de diversos imóveis que foram ou estão sendo negociados no mercado imobiliário” (Lima, 2021, p. 30).

¹² “7.4.1 Planejamento da pesquisa. Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de bens com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo profissional da engenharia de avaliações sobre a formação do valor” (ABNT NBR 14653-3:2019).

¹³ “B.3.1 Fator de fonte. É a relação média entre o preço transacionado e o preço ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando” (ABNT NBR 14653-3:2019).

¹⁴ “**O fator elasticidade de oferta.** Além da dedução do valor das benfeitorias (incluem-se todas aquelas que têm valor numa comercialização normal), **devemos atentar para o fato de que o valor de VENDA não é igual ao valor de OFERTA.** Para aqueles dados que estão à venda (ofertas) existe o que se convencionou denominar FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA (ou apenas FATOR OFERTA). Este fator busca explicar uma tradição brasileira e fazer negócios: para vender alguns bens, costuma-se pedir um pouco a mais do que realmente se quer receber, para permitir uma margem de negociação, barganha ou comercialização. Para se transformar o preço pedido (ou ofertado) em VALOR DE VENDA (ou efetivamente transacionado), deve-se aplicar o fator elasticidade da oferta”. (Lima, 2011, p. 99, grifo nosso).

¹⁵ “As normas de avaliação recomendam a utilização de dados de mercado semelhantes ao avaliado. Mas, afinal, como definir fazendas semelhantes? De forma simplista, a princípio, seriam fazendas com as mesmas atividades econômicas: se estamos avaliando um imóvel com cultivo de cana, laranja e pastagens, devemos procurar dados com as mesmas atividades. Junta-se a isto os atributos, lógico, como área, localização, distribuição de áreas (aproveitáveis ou não), dentre outras. Outra referência seria comparar os índices agrônômicos (ou nota agrônômica)”. (Lima, 2011, p. 98).

¹⁶ “Método comparativo direto de dados de mercado. Identifica o valor de mercado do bem **por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis**, constituintes da amostra”. (7.2.1. ABNT NBR 14653-1:2019, grifo nosso).

¹⁷ “B.1.2 É recomendável que sejam utilizados dados: a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando” (ABNT NBR 14653-3:2019).

Para aplicar o método comparativo direto de dados de mercado, ressalta Lima (2011, p. 35): “[...] é necessária uma amostra [...] com elementos comparáveis [...] sobre o qual será aplicado um tratamento técnico considerando os atributos dos dados de mercado em comparação com os mesmos atributos do imóvel que se está avaliando”.

Portanto, “[...] é necessário um planejamento de pesquisa, visando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando” (Brasil, 2024, p. 26).

Além do fator de fonte, retro citado, quando se utiliza o tratamento por fatores, muitos podem ser utilizados, como o fator classe de capacidade de uso das terras (o valor da terra se modifica conforme a classificação de uso do solo¹⁸), a disponibilidade de recursos hídricos, localização etc., que devem ser utilizados, quando relevantes¹⁹.

O art. 12, IV, da Lei 8.629/93, destaca a necessidade de observar “IV - área ocupada e ancianidade das posses”. A ancianidade das posses é um fator de depreciação, e integra a caracterização do imóvel²⁰. É jurisprudência consolidada do STJ a legalidade da observância desse fator de depreciação, com a compreensão que um imóvel invadido tem valor de mercado inferior aos que não possuam esse problema²¹.

O método comparativo direto de dados de mercado, como destacado, é sempre o mais indicado, quando for possível a sua utilização. Assim, a avaliação de equipamentos e máquinas

¹⁸ “O valor da terra está diretamente relacionado com o aproveitamento permitido e a liberdade de uso que ela propicia ao proprietário/explorador. Isto significa que quanto maior o grau de aproveitamento, quando mais intensivo este e quanto maior a gama de uso que o solo permite, maior tende a ser o valor da terra”. (Lima, 2011, p. 60).

¹⁹ “O valor dos bens imóveis reside na sua capacidade de gerar renda, que é proporcionada pela localização, condições de acesso, infra-estrutura pública as proximidades, aptidão dos solos às atividades inerentes, infra-estrutura de apoio no próprio imóvel, condições climáticas, restrições ambientais e legais, capacidade de gerenciamento, dentre outras inúmeras variáveis”. (Lima, 2011, p. 9).

²⁰ A ABNT NBR 14653-3:2019 destaca: “**7.3.2 Caracterização do imóvel. 7.3.2.1 Características gerais:** a) denominação; b) dimensões – área registrada e área levantada topograficamente, quando existente; c) limites e confrontações; d) situação; e) destinação; f) recursos naturais; g) sistema viário interno; h) telefonia; rede de energia elétrica interna e externa; i) utilização econômica atual e condicionantes legais; j) **ancianidade das posses**”. (Grifo nosso).

²¹ “[...] **O art. 12, IV, da Lei 8.629/1993 é peremptório ao indicar a posse e sua ancianidade como fatores de depreciação a serem observados pelo julgador. 6. É evidente que o imóvel invadido tem valor de mercado inferior ao daquele livre e desembaraçado, o que, nos termos expressos do citado diploma, deve ser reconhecido pelo juiz no momento da avaliação.** [...] 9. Recurso Especial provido em parte, para determinar que se aplique o disposto no art. 12, IV, da Lei 8.629/1993, considerando a invasão do imóvel e ancianidade da posse como fatores de desvalorização. (REsp 1.291.240/BA, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 2/12/2014, DJe 9/12/2014). (Grifo nosso).

agrícolas²², por esse método, “consiste em pesquisar no mercado de máquinas usadas, equipamentos semelhantes ao avaliado, e compará-los considerando seus atributos técnicos” (Lima, 2021, p. 167). Deve ser empregado sempre que houver mercado e for, como já destacado, possível a utilização do mencionado método.

Para a avaliação de rebanhos (semoventes), por exemplo “animais destinados à engorda serão avaliados pelo peso (valor da arroba); animais destinados à reprodução e bezerras pelo valor unitário, e assim por diante” (Lima, 2021, p. 170). Para a avaliação de construções e instalações, caso não seja possível a utilização do método comparativo, pode-se verificar o custo unitário por m², considerando a depreciação física e funcional²³ (10.4.1. a 10.4.3.2, ABNT NBR 14653-3:2019). O Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União acrescenta que a depreciação de uma edificação pode ser física, funcional, ambiental e econômica (Brasil, 2024).

Para a avaliação de culturas e pastagens, é preciso diferenciar culturas não comerciais (árvores frutíferas para o consumo interno, cuja influência no valor seria apenas emocional) e culturas comerciais, como cana-de-açúcar, soja, café, trigo, algodão, entre outras (Lima, 2021, p. 131), sendo recomendável, para as pastagens plantadas, “o custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação”, e, para os “casos do pastoreio intensivo e das pastagens nativas, pode ser utilizado o método da capitalização da renda” (10.5, ABNT NBR 14653-3:2019). Para a avaliação das culturas, o “o método da capitalização da renda para identificar o valor econômico²⁴” (10.6, ABNT NBR 14653-3:2019). O “Método da capitalização da Renda: identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis” (Brasil, 2024, p. 23).

Entretanto, como mencionado, o valor de mercado, nas desapropriações, é construído em conformação com o todo do direito (em conformidade com o ordenamento jurídico). O

²² “**O método comparativo direto é o mais recomendado método para avaliação de qualquer tipo de bem, inclusive máquinas e equipamentos.** Naturalmente, a definição da finalidade da avaliação influencia sobremaneira a escolha do método, mas nos casos mais comuns, dentre eles valor de mercado, valor patrimonial, valor de desmonte, e, em alguns casos, valor segurado e valor de sucata, ele é o que melhor apropria o valor de um bem”. (Benvenho, 2019, p. 57, grifo nosso).

²³ “10.4.3. **A depreciação deve levar em conta: a) aspectos físicos** em função da idade estimada, da vida útil e do estado de conservação; **b) aspectos funcionais**, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade da benfeitoria”. (ABNT NBR 14653-3:2019, grifo nosso).

²⁴ “3.24. Valor econômico. Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção agrossilvopastoril, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco” (ABNT NBR 14653-3:2019).

imóvel rural, consoante jurisprudência do STJ, é identificado conforme a sua destinação (e não sua localização), e isso produz efeitos na avaliação²⁵. Sobre o cumprimento da legislação ambiental, é jurisprudência do STJ²⁶ que custo do passivo ambiental deve ser abatido do valor da justa indenização.

A valorização do imóvel, quando específica, também permite o abatimento de seu valor da justa indenização²⁷, quando se segue a regra da contemporaneidade. O STJ também admite três exceções à regra da contemporaneidade (também para casos de valorização)²⁸. E, para a desvalorização, o seu valor deve ser indenizado²⁹.

Para os lucros cessantes, é jurisprudência consolidada do STJ³⁰ no sentido de não se admitir a sua cumulação com os juros compensatórios. Não sendo possível a cumulação, os lucros cessantes não integram a justa indenização, apenas os juros compensatórios.

²⁵ “Estando o imóvel desapropriado dentro do perímetro urbano, porém destinado à atividade rural – bovinocultura, suinocultura e fruticultura etc. –, sua avaliação deve ser feita como imóvel rústico, em hectares, por engenheiro agrônomo, e não em metro quadrado, como ocorre com o imóvel exclusivamente urbano. (APELAÇÃO CÍVEL Nº 2001.43.00.001352-8/TO. A C Ó R D Ã O Decide a Turma anular a sentença de ofício e julgar prejudicada a apelação, à unanimidade. 3ª Turma do TRF da 1ª Região – 14/03/2005).

²⁶ “**O valor relativo ao passivo ambiental da propriedade deve ser excluído da indenização**, eis que a recuperação da Área de Preservação Permanente e da Reserva Legal, assim como outras incumbências incidentes sobre o imóvel e decorrentes da função ecológica da propriedade, constitui obrigação *propter rem*; logo, parte inseparável do título imobiliário, inexistindo, no ordenamento jurídico brasileiro, direito adquirido a degradar ou poluir, ou a desmatamento realizado” (STJ, REsp 1.755.077 – PA. Relator Ministro HERMAN BENJAMIN. Órgão Julgador: T2 - SEGUNDA TURMA. Data do Julgamento: 17/10/2018. Data da Publicação/Fonte: DJe 04/02/2019, grifo nosso).

²⁷ “[...] **tratando-se de valorização específica, e somente nessa hipótese, poderá o Estado abater, do valor a ser indenizado, a valorização experimentada pela área remanescente, não desapropriada, nos termos do art. 27 do Decreto-Lei 3.365/41.** [...] (REsp 795.580/SC, Rel. Min. CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 12/12/2006, DJ de 1º/02/2007, grifo nosso).

²⁸ “**Esta Corte de Justiça tem firme entendimento no sentido da possibilidade de relativização do referido dispositivo, nas seguintes hipóteses:** transcurso de longo período entre a imissão na posse e a avaliação oficial; valorização exagerada do imóvel, acarretando desequilíbrio econômico-financeiro entre as partes, ou, ainda, quando comprovado que a valorização resultou de obra pública ou de infraestrutura realizada pelo próprio expropriante. VIII - O acórdão recorrido está em consonância com tal entendimento, ao reduzir o valor indenizatório fixado na origem, à consideração do ‘[...] longo período entre a imissão na posse [...]’, e do fato de que as melhorias no imóvel sobrevieram de obras realizadas pela própria administração”. (REsp 1.793.598 – MG. Relator Ministro FRANCISCO FALCÃO. Órgão Julgador T2 - SEGUNDA TURMA. Data do Julgamento: 15/12/2020. Data da Publicação/Fonte: DJe 18/12/2020, grifo nosso).

²⁹ “Na interpretação do art. 27 do DL 3.365/41, seja na desapropriação direta, seja na indireta, devem ser considerados para estimativa do valor da indenização os diversos itens indicados no dispositivo, dentre os quais a desvalorização ou depreciação da área remanescente”. (REsp 447.377 – SP. Relator Ministro Castro Meira. Relator(a) p/ Acórdão Ministra Eliana Calmon. T2 - SEGUNDA TURMA. Data do Julgamento: 06/09/2007. Data da Publicação/Fonte: DJ 03/10/2007 p. 186).

³⁰ “É inviável a cumulação de juros compensatórios e lucros cessantes em ação expropriatória. [...] 3. Recurso especial de Investco S.A. provido. Recurso especial da União não conhecido”. (REsp 1.317.372/TO, de minha relatoria, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/2/2018, DJe 26/2/2018).

Para a indenização de cobertura vegetal localizada em área de preservação permanente há uma divergência entre Supremo Tribunal Federal (STF) e Superior Tribunal de Justiça (STJ). Para o STJ, a indenização apenas se justifica quando o expropriado comprovar a exploração econômica lícita e atual, consoante os termos da licença ambiental. Para o STF, não há essa distinção.

Para a valor destacado a título de “*going value*” (valor em marcha ou valor pela vantagem da coisa feita) e despesas conhecidas como “*frais de emploi*” (despesas para reemprego do capital, como as despesas para a aquisição de um novo imóvel), há decisões antigas do STF não admitindo sua inclusão nos valores da justa indenização³¹⁻³². Para o valor em marcha, por já se indenizar pelo valor de mercado, não se admite uma inclusão para se pagar um valor acima do valor de mercado. Para o reemprego do capital, por ser uma decisão do expropriado, que possui a autonomia para utilizar o valor recebido como quiser, ou seja, o “reemprego, surgiria, portanto, com um dado meramente aleatório, situado na faixa discricionária da vida privada do expropriado” (Ferraz, 1978, p. 47).

O STJ também fixou o entendimento de ser indevida indenização por criação de área *non aedificandi* em imóveis rurais. “somente é devida se imposta sobre imóvel urbano e desde que fique demonstrado o prejuízo causado ao proprietário da área” (REsp 750.050/SC, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, DJ de 7.11.2006).

Para o espaço aéreo e o subsolo, deve-se interpretar o art. 2º, § 1º, do Decreto-Lei 3.365/41 em combinação com o art. 1.229 do Código Civil, e a compreensão é que só há indenização se houver prejuízo decorrente de uso lícito.

Para o fundo de comércio, caso constatado (ou possível) no contexto de imóveis rurais, a compreensão é que deve existir indenização. Quando pertencer ao próprio expropriado, a indenização ocorrerá de forma simultânea com a desapropriação³³, e, quando pertencer a

³¹ “DESAPROPRIAÇÃO – AVALIAÇÃO E ‘GOING VALUE’. [...] se a avaliação se fez pelo valor atual menos depreciação, não se justifica a adição do ‘going value’”. (RE 76.735 – SP. Relator Ministro Aliomar Baleeiro. Data do julgamento: 21.09.1973).

³² “A justa indenização deve corresponder à perda total do imóvel, não abrangendo despesas de reaplicação (*frais de emploi*)” (STF. RE 92.035/RJ. Rel. Min. Moreira Alves. j. 26.02.1980. RDA, v. 140, Rio de Janeiro, abril-junho. 1980. Fundação Getúlio Vargas, 1980, p. 80).

³³ AgRg no REsp 1199990/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/04/2012, DJe 25/04/2012.

terceiro, o caso demanda uma ação própria³⁴. Em quaisquer das situações, exige-se a comprovação do prejuízo.

Como se nota, por um lado, a concretização da justa indenização está longe de ser um conceito puramente econômico, como poderia induzir o conceito de valor de mercado, e, por outro, verifica-se que uma avaliação não se trata de uma experiência simples, bastando obter um valor pronto no mercado.

Uma avaliação é, na verdade, um procedimento muito complexo³⁵, e qualquer utilização inadequada de metodologias ou de homogeneização³⁶, pode inflar ou aviltar o valor da justa indenização, considerando que, no conceito de justo, há a ideia de equilíbrio ou de igualdade, não se admitindo um enriquecimento sem causa (seja do Estado, seja do expropriado), não se admitindo, assim, uma indenização acima ou abaixo do valor de mercado (não como conceito puramente econômico, mas em conformação com o direito).

Eis, então, uma síntese de como é construído o valor de mercado nas indenizações das desapropriações (não esgotando as possibilidades), construção que envolve diversas teses jurídicas e metodologias de avaliações.

3. CORTE INTERAMERICANA DE DIREITOS HUMANOS

O art. 21.2 da Convenção Americana sobre Direitos Humanos preceitua que: “Nenhuma pessoa pode ser privada de seus bens, salvo mediante o pagamento de indenização justa, por motivo de utilidade pública ou de interesse social e nos casos e na forma estabelecidos pela lei”, sendo que os casos de desapropriação para fins de reforma agrária, consoante Gonza (2020),

³⁴ STJ, AgRg no REsp 1.258.122/MG, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, DJe de 03/03/2016.

³⁵ “**A caixa preta – O laudo. Os laudos produzidos nos processos de desapropriação no Brasil constituem-se em verdadeiras ‘caixas pretas’ dentro de um processo judicial.** É certo que o juiz tem que se concentrar em prestar justiça sendo prescindível o seu conhecimento sobre outros campos do saber para desenvolver a atividade jurisdicional. Por isso pode se valer de procedimentos periciais sobre os quais não se conhece a dedução e os métodos empregados para sua confecção, apenas as ‘entradas’ e as ‘saídas’..., pois necessita deste instrumento para poder decidir. **No entanto, ainda que inevitável, o uso dos laudos requer cuidados, principalmente em razão das conhecidas fraudes que foram perpetradas durante sua confecção**”. (Lopes, 2010, p. 117-118, grifos nossos).

³⁶ “Homogeneização. Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando”. (3.1.25. ABNT NBR 14653-1:2019).

também se submetem a esse dispositivo. Há, como se nota, uma semelhança semântica entre o dispositivo acima transcrito e a Constituição Federal, ambas exigindo uma indenização justa.

A Corte IDH enfrentou o problema da justa indenização no caso Salvador Chiriboga vs. Equador. Nesse caso, como critérios de justa indenização, ficou definido que a indenização deve se realizar de maneira adequada, célere e efetiva. Os dois últimos significam que a indenização deve ocorrer em curto prazo (no Brasil, entende-se que mesmo em casos de títulos a indenização é prévia) e que sejam observadas as garantias do direito de propriedade ou processuais.

Para o primeiro critério, como resume Gonza (2020, p. 614):

Quanto ao conceito de ‘adequada’, a Corte IDH introduz três elementos de referência: 1. ‘o valor comercial do bem sujeito a expropriação anterior à declaração de utilidade pública’, este elemento está reconhecido em muitas leis sobre expropriação; 2. o ‘justo equilíbrio entre o interesse geral e o interesse particular’, elemento que decorre da jurisprudência europeia (*fair balance*) mas em casos marcadamente diferentes; e 3. Os juros produzidos desde a ‘perda do gozo efetivo da posse do imóvel’, elemento que pode ser discutível devido ao longo decurso de tempo entre o ato de declaração de utilidade pública, o qual começa a afetar a utilização e desfrute do bem, tornando-o indisponível.

Os dois primeiros critérios são inseparáveis. Deve-se ter como referência o valor comercial do bem anterior à declaração de utilidade pública ou interesse social e atender ao justo equilíbrio.

O justo equilíbrio é um elemento complexo, que pode acabar caindo em alguma discricionariedade. Para a Corte IDH, o justo equilíbrio deve atender à questão da legitimidade da desapropriação (legitimidade da declaração de utilidade pública ou interesse social), e à justa indenização que não é sinônimo de valor comercial (ou valor de mercado), embora, como destacado no item anterior, o valor comercial seja a referência. É que, em alguns casos, o valor de mercado pode não atender ao justo equilíbrio, quando for necessário valorar outros interesses em jogo (como, por exemplo, os bens com relevância ambiental), as exigências de uma sociedade democrática e a necessidade de preservar os demais direitos da Convenção integralmente. (Reparaciones Y Costas, 2011, parágrafo 76).

Por fim, para os juros, há um tratamento todo especial (para incluir juros moratórios, compensatórios e correção monetária) em nosso ordenamento, não havendo nenhuma violação à interpretação da Corte IDH.

Mendes (1992, p. 71) fez o seguinte relato:

Durante dois anos (1978-1979), passaram pelas mãos do autor, para encaminhamento às Procuradorias e ao Tesouro do Estado de Minas Gerais, todos os precatórios remetidos pelo Judiciário ao Estado e suas autarquias. **Chamou-lhe a atenção o fato de que, especialmente nas expropriatórias, o valor dos acessórios muitas vezes era superior ao valor do principal**, sobretudo nas ações mais antigas. De modo geral, as aquisições via desapropriação ficavam mais onerosas que as realizadas mediante compra. (Grifo nosso).

Os juros compensatórios, consoante sua última previsão normativa antes do julgamento final da ADI 2.332/STF, incidiam a taxa de juros de 12% ao ano (conforme o superado enunciado 618 da Súmula do Supremo Tribunal Federal) sobre a diferença apurada entre 80% do valor ofertado e o valor fixado na sentença, a partir da imissão provisória na posse até a expedição do precatório ou até a data do depósito (para aqueles que promovem a desapropriação e não pagam pelo sistema do precatório, como as concessionárias de serviço público).

Com o advento da Lei 13.465/2017, para as desapropriações por interesse social, para fins de reforma agrária, os juros compensatórios foram alterados. Assim, os mesmos juros que já incidiam para o valor ofertado (os títulos da dívida agrária), passaram também a incidir para o complemento, nos termos do 5º, § 3º da Lei 8.177/1991, variando entre um, dois, três ou seis por cento ao ano, conforme o tamanho da área expropriada e a data da desapropriação.

Como essas novas regras, os juros compensatórios se tornaram mais compatíveis com o justo equilíbrio que deve existir no pagamento da indenização, destacando, porém, que há critérios de incidência, ou seja, sem perda de renda comprovado (lucros cessantes comprovados, a partir da Lei 14.620/2023), não incide juros compensatórios (como previsto no art. 15-A do Decreto-lei 3.365/1941, declarado, na ADI 2.332/STF, constitucional pelo STF, e, também, conforme o entendimento fixado pelo STJ³⁷ na Petição 12344/DF).

³⁷ “iii) Revisão da Tese 282/STJ: “i) A partir de 27.9.99, data de edição da MP 1901-30/99, **exige-se a prova pelo expropriado da efetiva perda de renda para incidência de juros compensatórios (art. 15-A, § 1º, do Decreto-Lei 3365/41)**; e ii) Desde 5.5.2000, data de edição da MP 2027-38/00, veda-se a incidência dos juros compensatórios em imóveis com índice de produtividade zero (art. 15-A, § 2º, do Decreto-Lei 3365/41). As teses 281 e 282 convivem com harmonia mesmo na forma proposta, como se exemplifica: i) **inexistindo qualquer possibilidade de exploração econômica, afastam-se os juros compensatórios**, a qualquer tempo e em qualquer hipótese; ii) **exige-se prova efetiva da perda de renda pelo expropriado a partir da MP 1901-30/99**; iii) a partir da MP 2027-38/00, **mesmo que haja eventual alegação (ou prova) de perda efetiva de renda**, não incidem juros compensatórios se o imóvel tiver índice de produtividade igual a zero”. (Petição 12344/DF, grifo nosso).

Sobre os juros compensatórios, por fim, a Lei 14.620/2023 alterou o art. 15-A do Decreto-Lei 3.365/41, para prescrever que não incidem nas desapropriações que tiverem como fundamento/pressuposto o descumprimento da função social da propriedade, como a desapropriação agrária (art. 184, CF) e a desapropriação urbanística (art. 182, CF).

Embora o justo equilíbrio seja complexo, o primeiro critério mencionado pela Corte IDH, ou seja, o valor comercial do bem anterior à declaração de utilidade pública ou de interesse social, é um critério objetivo e que já causa mudanças profundas.

Por fim, é preciso destacar que, a partir do caso *Gelman vs. Uruguai* (2011), a Corte IDH passou a compreender que as suas interpretações são também vinculantes³⁸. Por esse caráter vinculante, com o caso *Chiriboga vs. Equador*, já há, como retro afirmado, mudanças profundas nos critérios de avaliação.

Vale destacar que o “justo equilíbrio entre o interesse geral e o interesse particular”, consoante a decisão da Corte IDH, não é algo estranho às desapropriações. O art. 14, 2, da Constituição da República da Alemanha dispõe que “A propriedade obriga. O seu uso deve ao mesmo tempo servir ao bem-estar da coletividade” (Schwabe, 2005, 719). O art. 14, 3, da Constituição da República da Alemanha dispõe que:

Uma desapropriação só é permitida em razão do bem-estar da coletividade. Ela só pode ser efetivada por lei ou com base em uma lei que regulamente o tipo e o montante da indenização. **A indenização será fixada mediante justa ponderação dos interesses da coletividade e dos atingidos.** Em havendo divergência quanto ao montante da indenização, poder-se-á valer da via judicial perante os juízos e tribunais comuns. (Schwabe, 2005, p. 719).

Essa obrigação de servir ao bem-estar da coletividade exige da propriedade uma harmonia com todas as demais normas constitucionais, e essa obrigação pode ser compreendida como a justa ponderação mencionada na Lei Fundamental. Entretanto, o uso da palavra ponderação não significa que se deva decidir por discricionariedade. Há, entre nós, o dever de coerência e integridade. (art. 926 do Código de Processo Civil).

Streck e Abboud (2015, p. 117-118) afirmam que:

³⁸ “[...] a jurisprudência atual da Corte Interamericana tem entendido que a sua sentença também vincula (de maneira indireta) todos os demais Estados-partes à Convenção a título de *res interpretata*, pelo que as autoridades desses Estados têm a obrigação não só de aplicar a Convenção, senão também de entendê-la tal como interpretada pela Corte de San José. Assim, segunda o atual pensamento da Corte, para o Estado em causa, a sentença tem autoridade de *res judicata*, e para terceiros Estados, vale como *res interpretata*”. (Mazzuoli, 2021, p. 126-127, grifo nosso).

[...] haverá *coerência* se os mesmos preceitos e princípios que foram aplicados nas decisões o forem para os casos idênticos; mais do que isto, estará assegurada a *integridade* do direito a partir da *força normativa* da Constituição. A *coerência* assegura a igualdade, isto é, que os diversos casos terão a igual consideração por parte do Poder Judiciário. **Isso somente pode ser alcançado através de um holismo interpretativo, constituído a partir de uma circularidade hermenêutica.** Coerência significa igualdade de apreciação do caso e igualdade de tratamento. Coerência também quer dizer ‘jogo limpo’. [...] **A integridade é antitética ao voluntarismo, do ativismo e da discricionariedade.** Ou seja: por mais que o julgador desgoste de determinada solução legislativa e da interpretação possível que dela se faça, não pode ele quebrar a integridade do direito, estabelecendo um ‘grau zero de sentido’, como que, fosse o direito uma novela, matar o personagem principal, como se isso – a morte do personagem principal – não fosse condição para a construção do capítulo seguinte. (Grifo nosso).

O holismo interpretativo deve se fazer presente no contexto da justa indenização, e dialogar com o todo do direito³⁹. Desapropriação é tema de direito público (Rocha et al., 2019, p. 31), e a função social da propriedade (especialmente a proteção ambiental) é do interesse de todos.

[...] **Constitucionalizado, o direito agrário disciplina interesses que vão além dos atores sociais diretamente envolvidos** (agricultores, extrativistas, pecuaristas, empresas agroindustriais) **e atinge toda a sociedade**, pois todas as pessoas têm interesse em ter acesso a alimentos e matérias-primas produzidas por este importante setor da economia. (Rocha et al., 2019, p. 42, grifo nosso).

A terra (ou a propriedade) deve cumprir diversas funções, conforme art. 186 da CF, sendo certo que a função econômica não é única, como já destacava Polanyi (2021, p. 265):

[...] **A função econômica é apenas uma das muitas funções vitais da terra. Ela confere estabilidade à vida humana; é o lugar onde o homem habita; é uma condição de sua segurança física; é a paisagem e também as estações.** Imaginar o homem vivendo sem a terra é o mesmo que imaginá-lo nascendo sem mãos e pés. No entanto, separar a terra e o homem e organizar a sociedade para atender às exigências de um mercado imobiliário foi uma parte vital do conceito utópico de economia de mercado. (Grifo nosso).

Por outro lado, a data de referência do valor de mercado como sendo anterior à declaração de utilidade pública ou de interesse social promove também mudanças radicais no contexto das desapropriações.

³⁹ “A interpretação do direito é interpretação *do direito*, no seu todo, não de textos isolados, desprendidos do direito. Não se interpreta o direito em tiras, aos pedaços”. (Grau, 2009, p. 44).

4. A SUPERAÇÃO DAS CRÍTICAS AO VALOR DE MERCADO

Sobre as críticas mencionadas na introdução, verifica-se que a decisão da Corte IDH no caso *Chiriboga vs. Equador* resolve parcialmente o problema.

A regra da contemporaneidade da avaliação, ou seja, que a data de referência deve coincidir com a data da avaliação, já se admitia exceções, a saber: (i) em casos de longo transcurso de tempo entre a imissão na posse e a avaliação, (ii) em casos de valorização exagerada do imóvel que acabe gerando um desequilíbrio econômico-financeiro, (iii) e, por fim, para os casos, quando comprovado, que a valorização decorre de obra pública ou de infraestrutura realizada pelo próprio expropriante (o Estatuto da cidade, art. 8º, § 2º, contém previsão semelhante). O fundamento é que o expropriado não contribuiu para a valorização, ou seja, a valorização não é fruto de melhoramentos ou trabalho do expropriado.

A Corte IDH, porém, decidiu que o valor de mercado do bem sujeito a expropriação deve ser o anterior à declaração de utilidade pública ou de interesse social. Isso significa, então, que passa a vigorar uma situação semelhante à redação original do art. 26 do Decreto-Lei 3.365/41, que mencionava ser o valor da indenização contemporâneo da declaração de utilidade pública. O art. 12, § 2º, da Lei Complementar 76/93, como antes destacado, menciona que “O valor da indenização corresponderá ao valor apurado na data da perícia, ou ao consignado pelo juiz”. Assim, o texto em questão já pode ser interpretado em conformidade com a convenção e interpretação vinculante da Corte IDH, e sempre fixar a data de referência para anterior à declaração de interesse social.

Toda a valorização ou especulação imobiliária promovida após a declaração de interesse social não será mais incorporada à avaliação, pois a data de referência da avaliação deve ser anterior à declaração.

Por outro lado, o justo equilíbrio e a necessidade de harmonia entre o interesse geral e o interesse particular, entre a esfera pública e a privada, uma compreensão integral do direito, promove uma abertura para a internalização dos impactos negativos decorrentes da violação da função social da propriedade (violação da dignidade do trabalhador e degradação da Natureza).

Nesse sentido, Santos (2009, p. 99-100) afirma que:

O preço justo a ser pago ao proprietário deve ser, portanto, o preço de mercado descontados os lucros cessantes da coletividade em todos os âmbitos trabalhistas

e ambientais, ou seja, descontados os lucros cessantes sociais, que serão necessários a restauração do *status quo ante*. **Enfim, o suficiente para que se retorne a situação anterior ao evento danoso (descumprimento da função social da propriedade)**. Retorno este que ocorrerá com o proprietário indenizado pelo valor do imóvel, mas não a exato preço de mercado, como se o mesmo não tivesse, com seu comportamento ilícito, **desvalorizado social e ambientalmente a terra em que estava**. Mas sim, excetuando as perdas e danos da sociedade: a quantia suficiente para que o Estado recupere aquilo que poderia ter a coletividade lucrado socialmente se a obrigação de cumprimento da função social fosse devidamente cumprida no espaço de tempo em que o proprietário ora desapropriado estava no domínio do imóvel. Seja essa quantia referente ao passivo ambiental, que deverá ser investido integralmente pelo Estado por ano, a fim de recuperar a degradação excessiva do solo e a cobertura florestal devastada, seja essa quantia referente ao dano coletivo estipulado a partir dos prejuízos sociais da superexploração de trabalhadores, que deverá ser investido, por um igualmente longo período, no progresso econômico e social das forças produtivas da região onde se encontra o imóvel. (Grifo nosso).

Trata-se de compreensão em conformidade com a jurisprudência da Corte IDH, com a unidade da Constituição e com a transversalidade do direito ecológico. Como bem observa Acosta (2016), a Natureza é condição de possibilidade para toda e qualquer atividade econômica. Sem Natureza não há atividades produtivas⁴⁰ e nem mesmo a própria existência humana.

O direito ao meio ambiente saldável foi reconhecido pela Corte IDH (Opinião Consultiva 23/2017, ratificado no caso das Comunidades Indígenas Lhaka Honhat vs. Argentina) como direito autônomo (que deve ser protegido por si mesmo), embora, também, inter-relacionado com os demais direitos humanos. Não atende ao justo equilíbrio a socialização das externalidades negativas que apenas o expropriado deu causa (ausência de internalização), e viola o direito de todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e os direitos da própria Natureza de existir, reproduzir e evoluir, a apropriação humana da Natureza realizada sem reciprocidade e complementaridade. As bondades da Natureza (água, alimentos, atmosfera (com oxigênio e outros gases), medicamentos, estabilidade climática, entre outras bondades, que, em conjunto e equilíbrio, asseguram a vida na Terra) exigem um dever de cuidado, o cuidado com “[...] a única Casa Comum que temos para morar” (BOFF, 2016, p. 70). Em vez de conquistadores da Natureza, somos membros de uma comunidade de vida no planeta Terra (Boyd, 2020, p. 197).

⁴⁰ “**A economia deve submeter-se à ecologia**. Por uma razão muito simples: a Natureza estabelece os limites e alcances da sustentabilidade e a capacidade de renovação que possuem os sistemas para autorrenovar-se. Disso dependem as atividades produtivas. **Ou seja: se se destrói a Natureza, destroem-se as bases da própria economia**” (Acosta, 2016, p. 121, grifo nosso).

Em síntese: (i) toda a degradação ambiental e (ii) exploração que não favoreça o bem-estar dos trabalhadores, viola direitos fundamentais e direitos da Natureza, e o prejuízo deve ser internalizado pelo expropriado, abatendo da justa indenização o valor do dano causado.

Não obstante o abatimento do passivo ambiental já seja uma realizada, é preciso avançar para que o abatimento seja integral (englobando a integralidade do dano), custo integral de reposição incluindo as funções ecossistêmicas perdidas (regulação climática, qualidade e volume das águas, biodiversidade e solos férteis perdidos etc.). Essa exigência não significava uma indenização inferior ao valor de mercado. Como destaca Fideles et al. (2018, p. 150): “A existência de passivo ambiental no imóvel a ser desapropriado representa, assim, um fator de depreciação de seu preço de mercado, pois um imóvel com certo grau de degradação ambiental vale menos que um imóvel igual, sem esta degradação”.

Por outro lado, idêntico raciocínio vale para o passivo trabalhista. Um imóvel desvalorizado socialmente, com violações de normas trabalhistas, possui um valor de mercado inferior a outro imóvel semelhante, mas com sustentabilidade social⁴¹.

Como se verifica, não obstante a Constituição prescreva o dever de indenização justa tanto no art. 5, XXIV, quanto no art. 184 (e, também, no art. 182, § 3º), a igualdade semântica não significa igualdade de conteúdo/significado (a diferença está no processo de aplicação), porque um imóvel com passivos trabalhistas e ecológicos/ambientais não possui o mesmo valor de mercado que um imóvel, semelhante, que não contenha essas formas de degradação.

Por fim, vale destacar que, quem não cuida da casa comum, e promove: (i) mudanças climáticas, (ii) perda de biodiversidade e da agrobiodiversidade, (iii) perda da fertilidade natural do solo e de diversas formas de degradação (compactação, erosão, contaminação, salinização, processo de desertificação), (iv) redução dos recursos hídricos, perda de mananciais ou deterioração dos ciclos hidrológicos, (v) contaminação/poluição do solo, do ar, das águas, das pessoas e dos animais não-humanos, (vi), promove pesca predatória, queimadas, explorações insustentáveis, desmatamento ilegal, degradação da Reserva Legal e da Área de Preservação Permanente, entre outras práticas, (vii) e ainda viola a dignidade humana e a dignidade dos

⁴¹ “A sustentabilidade social refere-se não somente ao que o ser humano pode ganhar, mas à maneira como pode ser mantida decentemente sua qualidade de vida; ela constrói a moldura da sociedade, provendo a forte participação da comunidade e da sociedade civil. A sustentabilidade social ocorre quando processos, sistemas, estruturas e relações apoiam a capacidade da empresa criar uma comunidade justa, diversa, democrática, promovendo a qualidade de vida. [...] Assim, a sustentabilidade social está vinculada ao padrão estável de crescimento, melhor distribuição de renda, com redução das diferenças sociais” (Oliveira; Cezarino; Liboni, 2019, p. 7).

animais não-humanos (maus tratos, crueldade etc.), não pode ser considerado proprietário com direito à indenização, por se tratar de condutas – as que violam o equilíbrio ecológico – que aniquilam as condições que possibilitam a vida na Terra⁴² e violam o direito de outro titular de direitos (a Natureza).

Proprietários são, na verdade, guardiões da Natureza presente na área rural (biodiversidade, solo, rios etc.), porque a Natureza possui direitos, conforme a referida Opinião Consultiva 23/2017 da Corte IDH. Quem falha no dever de cuidado e apenas se apropria das bondades da Natureza, sem observar que os sujeitos de direitos (espécie humana e Natureza) são sujeitos complementares, que um não existe sem o outro (são indissociáveis), não pode ser considerado proprietário (sua condição de guardião/proprietário não é mantida). A Natureza não é mais mero objeto, mero capital natural ou coisa apropriável, logo, a relação com a terra (com o imóvel rural) deve ser ressignificada. É dever de todos exercer atividades produtivas em harmonia com a Natureza.

Eis as considerações sobre a compreensão de um valor de mercado construído em conformidade com o direito.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a pesquisa desenvolvida sobre a reforma agrária e o problema da indenização pelo valor de mercado, pode-se chegar às seguintes considerações conclusivas:

- a) o valor de mercado no contexto das desapropriações é uma construção interpretativa, que envolve teses jurídicas e diversas metodologias de avaliação. Não é algo pronto, o qual bastaria ser obtido objetivamente no mercado;
- b) o valor de mercado, por se referir à justa indenização (um conceito jurídico), é construído pela interação com o direito (interação entre questões técnicas e principiologia constitucional);

⁴² “[...] O sistema climático deve ser reconhecido como um novo bem jurídico autônomo de estatura constitucional, tal como defendido recentemente pelo Ministro Antônio Herman Benjamin, do STJ, no julgamento do Recurso Especial 1.782.692-PB. [...] Sarlet e Wedy corroborando essa compreensão, apontam para um direito fundamental ao clima estável, **representando uma abordagem evolutiva em relação ao direito fundamental ao ambiente ecologicamente equilibrado**, consubstanciado na ideia de que se tutela não apenas o conjunto de elementos bióticos e abióticos do meio ambiente, mas, também, **todas as bases estruturais que possibilitam a vida no planeta Terra**” (Martins, 2023, p. 90-91, grifo nosso).

- c) as críticas sobre a valorização ou especulação imobiliárias incluídas na indenização após a declaração de interesse social podem ser superadas a partir da integração da jurisprudência da Corte IDH, que é vinculante, e determina que o valor de mercado seja apurado em período anterior à declaração de interesse social;
- d) o justo equilíbrio e a necessidade de harmonia entre o interesse geral e o interesse particular, ou entre a esfera pública e a privada, uma compreensão do todo do direito, promove uma abertura – ou melhor, um dever – para a internalização dos impactos negativos decorrentes da violação da função social da propriedade, devendo abater do valor de mercado os passivos ecológicos e trabalhistas (violação do meio ambiente e das normas trabalhistas);
- e) desvela-se que o conceito jurídico de justa indenização promove uma construção específica do que seja valor de mercado para as desapropriações;
- f) compreende-se que, quem não cuida da casa comum e vive em desarmonia com a Natureza (não respeita os direitos da Natureza), deve ser desapropriado sem indenização, porque sua condição de guardião da terra, dos rios, da biodiversidade etc., ou sua condição de proprietário/guardião, não deve ser mantida, e o art. 184 da CF apenas assegura indenização para quem é proprietário/guardião, considerando que a Natureza é sujeito de direitos ou é um interesse jurídico em si mesmo (há o dever de proteção autônoma da Natureza, conforme Opinião Consultiva 23/2017 da Corte IDH), e não mero objeto de apropriação, fato que exige uma nova relação de reciprocidade, harmonia e complementariedade no uso da terra;
- g) por fim, constata-se, para o futuro, que o passivo ambiental precisa avançar para se incluir, também, o abatimento da integralidade dos danos socioambientais e climáticos, e que os direitos da Natureza demandam uma nova compreensão do direito de propriedade, considerando que sem harmonia com a Natureza não há futuro, e, como consequência, não há economia e não há propriedade. Como a referida transformação é transversal, incide sobre todo o direito, incluindo as desapropriações.

REFERÊNCIAS

ACOSTA, Alberto. **O Bem Viver: uma oportunidade para imaginar outros mundos.** São Paulo: Autonomia Literária, Elefante, 2016.

BENVENHO, Agnaldo Calvi. **Avaliação de Máquinas, Equipamentos, Instalações e Complexos Industriais.** São Paulo: Leud, 2019.

BOFF, Leonardo. **Sustentabilidade: o que é – o que não é.** 5ª ed. Petrópolis/RJ: Vozes, 2016.

BOYD, David R. **Los Derechos de la Naturaliza: una revolución legal que podría salvar al mundo.** Fundación Heinrich Böll. Bogotá – Colombia, 2020.

BRASIL. **Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União.** 2024. Disponível em: <<https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/avaliacao-de-imoveis-da-uniao/manual-de-avaliacao-de-imoveis-2024-r3-final.pdf>>. Acesso em: 22 dez. 2024.

CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS (2008). **Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador.** Sentencia de 6 de mayo de 2008 (Excepción Preliminar y Fondo). Disponível em: <https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_179_esp.pdf>. Acesso em: 28 nov. 2021.

CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS (2011). **Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador.** Sentencia de 3 de marzo de 2011 (Reparaciones y Costas). Disponível em: <https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_222_esp.pdf>. Acesso em: 29 nov. 2021.

CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS (2017). **Opinião Consultiva 23 de 15 de novembro de 2017.** Disponível em: <<http://www.mpf.mp.br/atuacao-tematica/sci/dados-da-atuacao/corte-idh/OpinioaoConsultiva23versofinal.pdf>>. Acesso em: 29 nov. 2021.

FERRAZ, Sérgio. **A Justa Indenização na Desapropriação.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 1978.

FIDELES, Junior Divino et al. **Lei nº 8.629/1993 Comentada por Procuradores Federais.** FIDELES, Junior Divino (Coord.). 2ª Edição revisada e atualizada. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, Procuradoria Federal Especializada junto ao Incra - PFE/Incra. - Brasília: Incra, 2018.

GADAMER, Hans-Georg. **Verdade e Método I: traços fundamentais de uma hermenêutica filosófica.** 12ª ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2012.

GONZA, Alejandra. **Artigo 21. Direito à Propriedade Privada.** In: *Convenção Americana sobre Direitos Humanos.* G. Patricia Uribe Granados (Coord.). 2ª ed. São Paulo: Tirant lo Blanch, 2020, p. 590-634.

GUARRO, Federico de Mallol. **La Indemnizacion y el Justiprecio en la Expropiacion Forzosa**. Barcelona: Editorial Hispano Europea, 1966.

GRAU, Eros. **Ensaio e Discurso sobre a Interpretação/Aplicação do Direito**. 5ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2009.

LIMA, Marcelo Rossi de Camargo. **Avaliação de Propriedades Rurais**: manual básico: a engenharia de avaliações aplicada às fazendas. 3ª ed. São Paulo: Leud, 2011.

LIMA, Marcelo Rossi de Camargo. **Engenharia de Avaliações Aplicada em Propriedades Rurais**. São Paulo: Leud, 2021.

LOPES, Cacilda dos Santos. **Desapropriação e Política Urbana**: uma perspectiva interdisciplinar. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

MANKIW, N. Gregory. **Introdução à Economia** (tradição da 6ª edição norte-americana). São Paulo: Cengage Learning, 2015.

MARTINS, Joana D'Arc Dias. **Mudanças Climáticas em Face do Atual Estado de Coisa Inconstitucional e Inconvencional**. Curitiba: Juruá, 2023.

MAZZUOLI, Valerio de Oliveira. **Curso de Direitos Humanos**. 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense/Método, 2021.

MENDES, Vicente de Paula. **A Indenização na Desapropriação**: doutrina, legislação e jurisprudência. Belo Horizonte: Del Rey, 1992.

OLIVEIRA, Bruno Garcia de; CEZARINO, Luciana Oranges; LIBONI, Lara Bartocci. **Evolução do Conceito de Sustentabilidade e Desenvolvimento Sustentável**. In: Sustentabilidade: princípios e estratégias. Arlindo Philippi Jr. (Coordenador). Barueri/SP: Manole, 2019.

PRADO, Luiz Guilherme Muller. **A Justa Indenização na Desapropriação do Imóvel Rural**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

POLANYI, Karl. **A Grande Transformação**: as origens políticas e econômicas de nossa época. Rio de Janeiro: *Contraponto*, 2021.

ROCHA, Ibraim et al. **Manual de Direito Agrário Constitucional**: lições de direito agroambiental. 3ª ed. Belo Horizonte: Fórum 2019.

SANTOS, João Paulo de Faria. **Reforma Agrária e Preço Justo**: a indenização na desapropriação agrária sancionatória. Porto Alegre: Fabris, 2009.

SCHMIDT, Lawrence K. **Hermenêutica**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2012.

SCHWABE, Jürgen. **Cinquenta anos de jurisprudência do Tribunal Constitucional Federal Alemão**. Montevideo: Fundación Konrad-Adenauer, 2005. Disponível em: <http://www.kas.de/wf/doc/kas_7738-544-1-30.pdf>. Acesso em: 23 dez. 2024.

STRECK, Lenio Luiz. **Hermenêutica Jurídica e(m)Crise**. 10ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2011.

STRECK, Lenio Luiz; ABOUD, Georges. **O que é isto** – o precedente judicial e as súmulas vinculantes? 3ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015.

STRECK, Lenio Luiz. **Precedentes Judiciais e Hermenêutica**. 3ª ed. Salvador: Juspodivm, 2021.