



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004400

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006482-46.2017.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante CONCESSIONÁRIA RODOVIAS DO TIETÊ S/A, é apelado AUGUSTO DA VISTA FORMIGAL (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO GALIZIA (Presidente) E TERESA RAMOS MARQUES.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

RECURSO : APELAÇÃO N. 1006482-46.2017.8.26.0229
NATUREZA: DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA
COMARCA : HORTOLÂNDIA – 2º VARA CÍVEL
APTE: CONCESSIONÁRIA RODOVIAS DO TIETÊ S/A
APDO: AUGUSTO DA SILVA FORMIGAL (ESPÓLIO)

VOTO N. 2757/2024

Ação de desapropriação. Avaliação definitiva do imóvel por meio de perícia. Laudo com observância das normas da ABNT, utilizando método comparativo de dados de mercado e considerando as particularidades do imóvel. Sentença que acolheu parcialmente o parecer do assistente técnico no tocante às benfeitorias. Argumentos do recurso já enfrentados pela sentença e que não a infirmam. Julgado mantido. Apelação não provida.

V I S T O S.

Trata-se de sentença que julgou parcialmente procedente ação de desapropriação direta nos seguintes termos: *“Ante o exposto, com fundamento nas normas acima e, especialmente, nos artigos 27 e seguintes do Decreto-Lei nº. 3.365/41, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, extinguindo o feito com resolução de mérito na forma do artigo 487, I do Código de Processo Civil, fazendo-o para declarar incorporada ao patrimônio do DEPARTAMENTO DE ESTRADASE RODAGEM DE SÃO PAULO – DER/SP a Área de 41,26 m², situada na altura do km 13+160 Oeste, do lado esquerdo da Rodovia SP-101, sentido Monte Mor para Hortolândia, do loteamento denominado Chácara Acaraí, matriculada sob o nº 48.690, do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, sendo que tal área corresponde a aproximadamente, 3,17% da área total de propriedade dos requeridos, arbitrando como justa indenização o valor de R\$ R\$56.223,24 (cinquenta e seis mil e duzentos e vinte e três reais e vinte e quatro centavos) e CONDENANDO a parte autora a complementar o valor de R\$38.099,94 (trinta e oito mil e noventa e nove reais e noventa e quatro centavos), corrigido monetariamente. Incidirão juros moratórios, no percentual de 6% ao ano,*

somente se o pagamento não for feito no prazo e a partir do fim do prazo para pagamento. Incidirá, também, correção monetária sobre o valor já depositado nos autos a título de indenização prévia. Para a correção monetária, serão aplicados os índices constantes da tabela editada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo para débitos judiciais em desapropriação e publicada mensalmente no DJe. Como não houve contestação ao pedido deixo de condenar a expropriante quanto à sucumbência. Transitada em julgado e efetivado o pagamento, o DER poderá transcrever a área em seu nome no Cartório de Registro de Imóveis competente e esta decisão servirá como título hábil para a transferência do domínio.” A autora, Rodovias do Tietê S/A - Em Recuperação Judicial, apelou (p. 290/301) visando à revisão do valor da indenização ou, subsidiariamente, o acolhimento do valor indicado pelo seu assistente técnico; afirmou ter oferecido o valor de R\$ 18.123,30, sendo R\$ 16.363,30 pela terra nua e R\$ 1.760,00 pelas benfeitorias (data base abril/2017); aduziu que foi deferida a imissão na posse da área mediante o depósito da oferta inicial, realizado (p. 175) e que, determinada a avaliação definitiva, foi nomeado perito judicial, que indicou o valor de R\$ 56.896,06, sendo R\$41.114,76 pela terra nua e R\$ 15.781,30 pelas benfeitorias (data-base: novembro/2021); após impugnação e esclarecimentos, a autora reiterou sua discordância; disse que o laudo de avaliação pericial está eivado de pequenos equívocos, o que foi demonstrado em suas manifestações (p. 231 e 269) e nos pareceres técnicos divergentes do assistente técnico (p. 243 e 276); afirmou que a avaliação pericial deu-se com base em amostras não compatíveis com o imóvel avaliado, sem aplicação de fatores de homogeneização dos elementos comparativos, o que desequilibra a avaliação e o valor apurado; anotou que o valor unitário do metro quadrado seria de R\$ 834,53, salientando que se trata de área de tamanho pouco expressivo (41,26 m²) e que para a reconstrução do muro a apuração de valores deveria seguir a tabela Pini, que está atualizada; pediu que o valor inicial da oferta seja acolhido (R\$18.123,30) ou, subsidiariamente, o acolhimento do valor indicado por seu assistente técnico no parecer divergente (p. 276) de R\$ 36.359,61, sendo R\$ 34.599,61 pela terra nua e R\$ 1.760,00 pela benfeitoria (muro).

É o relatório.

Como disposto na sentença, a discussão em exame se limita ao valor indenizatório, adotado o importe estabelecido pelo perito com base nos seguintes fundamentos:

“No laudo pericial minuciosamente elaborado (fls.212/225), o perito fixou o valor de R\$56.900,00 para janeiro de 2021 sendo o valor de R\$41.114,76 para a terra nua e R\$15.781,30 para as benfeitorias.

A parte autora não concordou com o valor apontado pelo expert, solicitando esclarecimentos, que foram respondidos (fls.262).

Em que pese o bom profissionalismo do técnico escolhido pela expropriante e que apresentou parecer (fls.276/225) observo que o laudo do perito oficial foi elaborado obedecendo as normas da ABNT para avaliações de imóveis e utilizando método comparativo direto de dados de mercado assemelhados, além de observar as particularidades do imóvel.

Informou detalhadamente o método, seus fatores componentes e os critérios utilizados (fls.218/220). No entanto, com relação a benfeitoria tem razão parcial a autora.

Com efeito, a retirada do muro será feita pela própria concessionária, assim, os gastos previstos nos itens 1.1, 1.2 e 1.3 devem ser excluídos do calculo permanecendo apenas o valor referente ao muro propriamente dito no valor de R\$15.108,48. Com relação ao valor esclareceu o perito que não foi utilizada a Tabela PINI por estar obsoleta na atualidade para a composição de preços unitários e sim utilizada fontes com CPOS, hoje CDHU e FDE.

Sublinhe-se o fato de que o perito designado para realização da avaliação é profissional capacitado para o dever, idôneo e imparcial.

Com isso, acolho parcialmente o laudo apresentado pelo expert judicial no tocante ao valor da indenização,

razão pela qual sua avaliação prevalece, com (sic) exceção aos valores para demolição do muro, pois foi feita levando em conta as condições e situação da área a ser desapropriadas (sic) e tomou por base como fonte de pesquisa, ofertas e negócios de compra e venda de imóveis situados a poucos quilômetros de distância da cidade, juntando a respectiva pesquisa comparativa.

Por tais motivos, rejeito parcialmente a impugnação ao laudo, para acolher o valor de R\$41.114,76 para a terra nua e o valor de R\$15.108,48.

Tendo em vista o valor pago a título de imissão provisória - R\$18.123,30 (fls.102/104) - e o valor apurado - total de R\$56.223,24 - tem de ser complementado aos expropriados o importe de R\$38.099,94 (trinta e oito mil e noventa e nove reais e noventa e quatro centavos), sendo devidamente corrigido desde a imissão na posse da expropriante.

De rigor, portanto, a procedência parcial da ação.”

Cumprido observar que o laudo pericial (p. 212/225) foi instruído com fotos, apontou os procedimentos técnicos adotados (método comparativo direto de dados de mercado), com anexos demonstrando os elementos de pesquisa. O laudo do assistente técnico não infirma as informações trazidas pelo perito, salientando-se que seu parecer foi parcialmente acolhido para a alteração do valor correspondente às benfeitorias e que houve esclarecimento às questões por ele suscitadas.

Assim sendo, os argumentos trazidos no recurso não são aptos a infirmar a sentença que fica mantida por seus próprios fundamentos, a teor do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal.

Diante da ausência de condenação do expropriante à sucumbência, ante a inexistência de contestação, não há que se falar em majoração da verba honorária.

Ante o exposto, nega-se provimento à apelação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ
RELATOR