



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282962

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031141-36.2015.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO - DER, é apelado DOUGLAS ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS S/C LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª 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 RICARDO DIP (Presidente) E AFONSO FARO JR..

São Paulo, 25 de março de 2025.

OSCILD DE LIMA JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N.º 33.367

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1031141-36.2015.8.26.0053

APELANTE: DER – DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM

APELADA: RECAUCHUTAGEM DOUGLAS LTDA.

DESAPROPRIAÇÃO DIRETA

Expropriação de área destinada à implementação do Rodoanel Metropolitano de São Paulo – Trecho Norte – Insurgência da autora requerendo o acolhimento do valor apontado pelo assistente técnico – Impossibilidade - Laudo pericial que esclareceu o valor apontado e foi elaboração por perito equidistante das partes – Impossibilidade de acolhimento do valor apontado pelo assistente técnico da autora, portanto de opinião parcial, e que não reflete a justa indenização - Recurso desprovido.

Trata-se de ação de desapropriação proposta pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo contra Recauchutagem Douglas Ltda. objetivando transferir para o seu patrimônio o imóvel descrito na inicial, declarado de utilidade pública pelo Decreto nº 57.930/2012.

A r. sentença de fls. 573/576 julgou procedente o pedido e declarou incorporado ao patrimônio da expropriante a área descrita no laudo pericial, mediante o pagamento da indenização de R\$254.000,00, válido para julho/2016. Tendo em vista que não há diferença entre o valor depositado nos autos e o definido na sentença, não foram fixados juros moratórios ou compensatórios. A correção do depósito ficou a cargo da instituição financeira. Em razão da sucumbência, condenou a parte expropriante ao pagamento de (i) despesas processuais; (ii) honorários periciais, que já foram arbitrados; (iii) honorários dos assistentes técnicos, fixados em dois terços dos honorários periciais; (iv) honorários advocatícios fixados em 3% da diferença entre a oferta inicial e a indenização.

Irresignada, a expropriante interpôs recurso de

apelação a fls. 581/583 requerendo a alteração do valor da indenização, a fim de ser acolhido o quanto estipulado pelo parecer do assistente técnico.

As contrarrazões de apelação foram apresentadas a fls. 588/593.

É o relatório.

O art. 5º, inciso XXIV, da CF determina que, para fins de desapropriação de um imóvel, necessário se faz que o valor da indenização seja pago previamente e corresponda a uma quantia justa.

Nesse sentido é que o valor fixado deve espelhar, com fidelidade, o preço de mercado do bem, sob pena de aviltamento do mencionado princípio constitucional.

No caso dos autos, foi oferecida indenização de R\$ 179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais). Realizada a avaliação prévia, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$254.000,00, com data base em julho/2016, valor mantido no laudo definitivo.

A expropriante impugna referido valor, entendendo correto o estipulado pelo assistente técnico de R\$ 35.831,00, supostamente com fundamento em outra ação judicial relativo à área que integra a mesma matrícula do imóvel objeto deste feito.

Sem razão, contudo.

Como o bem assentou a r. sentença, “considerando os esclarecimentos prestados pelo Sr. Perito Judicial, bem como considerando que toda avaliação possui aspectos de caráter

subjetivo e podem variar de acordo com cada avaliador, e tendo em vista que a metodologia aplicada na avaliação foi o método comparativo, que é preferencialmente utilizado para a análise do valor de mercado de bens imóveis, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, acolho a avaliação elaborada pelo Perito Judicial em sua integralidade”.

O laudo pericial sanou as dúvidas do juízo, apontando, de forma fundamentada, o valor devido, de modo que não há de se acolher, por mero inconformismo, o laudo do assistente técnico da expropriante, de valor bem inferior ao inicialmente ofertado e de opinião parcial, em desprestígio da avaliação técnica realizada por perito equidistante das partes.

Dessa forma, satisfatoriamente justificado o valor da justa indenização, correta a r. sentença que acolheu o valor apontado na perícia.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso. Nos termos do artigo 85,§11º do CPC majoro os honorários advocatícios em um ponto percentual.

OSCILD DE LIMA JUNIOR
Relator