



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000285682

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001214-49.2020.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante C R ALMEIDA S/A - ENGENHARIA DE OBRAS, é apelado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MARIA LAURA TAVARES (Presidente sem voto), FERMINO MAGNANI FILHO E FRANCISCO BIANCO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

HELOÍSA MIMESSI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001214-49.2020.8.26.0053

Apelante: C R Almeida S/A - Engenharia de Obras

Apelado: Município de São Paulo

Comarca: São Paulo

Voto nº 20808

APELAÇÃO. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. Construção do Complexo Viário Jacu Pêssego. Alegação da autora de desapropriação indireta de imóvel sem a respectiva indenização. Sentença de improcedência, acolhendo conclusão de laudo pericial no sentido de que a área do imóvel da autora está fora da relativa ao melhoramento público. Insurgência da autora, alegando cerceamento de defesa por encerramento prematuro da instrução processual. Possibilidade. Sentença que se baseia em premissa equivocada. Laudo pericial que foi impugnado pela parte autora em três oportunidades. Apontamentos da parte autora que são pertinentes, sugerindo que a perícia tenha desconsiderado a área do imóvel indicada na matrícula, ensejando avaliação de área diferente daquela na qual o bem está efetivamente localizado. Continuidade da instrução probatória que é medida de rigor. Sentença anulada. Recurso provido, com determinação.

Trata-se de apelação interposta por *CR Almeida S/A - Engenharia de Obras* contra a sentença de fls. 519/523 que, em “ação indenizatória de desapropriação indireta” por ela ajuizada em face do *Município de São Paulo*, julgou improcedente o feito, condenando a autora ao pagamento de honorários advocatícios fixados no patamar mínimo das faixas elencadas no art. 85, § 3º, do CPC, incidente sobre o valor da causa. *In verbis*:

Como apontado na decisão de fl. 496, desnecessária a intimação do perito para que preste novos esclarecimentos, pois o trabalho apresentado é suficiente para o deslinde da controvérsia.

Com efeito, o perito realizou trabalho bastante minucioso para apurar os exatos limites do imóvel descrito na

matrícula de nº 98.607/12º CRI, diante da imprecisão da descrição contida no registro imobiliário.

Outrossim, verifica-se que o contribuinte nº 112.002.0001-1, que orientou parte do trabalho pericial, foi expressamente indicado pela autora na inicial.

No mais, a requerente foi instada a se manifestar e impugnar todas as conclusões do perito judicial, contudo, não trouxe qualquer informação relevante que lograsse macular o trabalho realizado, motivo pelo qual não se está diante de hipótese de cerceamento de defesa, mas de mero inconformismo com as conclusões periciais.

Dito isso, é caso de julgamento maduro e integral da lide, vez que encerrada a fase instrutória.

A preliminar de ilegitimidade ativa já foi rejeitada na decisão saneadora. Não havendo outras preliminares ou prejudiciais pendentes de análise, passo diretamente ao exame do mérito.

A demanda trazida a conhecimento versa acerca do instituto da desapropriação indireta, em razão da ocorrência de suposto apossamento administrativo da área objeto dos autos. Para o deslinde da controvérsia, foi determinada a produção de prova pericial que concluiu que a área objeto do presente feito não foi abrangida pelo Decreto nº 43.629/2003, bem como que não houve apossamento administrativo, confira-se (fl. 349): "Pelo conjunto de caracterização da área atribuída à matrícula sub judice, exposto de modo completo no capítulo anterior; pelo título apresentado, considerando-se sua descrição (imprecisa, imperfeita e desatualizada) e suas anotações; pelo posicionamento da área indicada pela Autora na inicial; pelo contribuinte municipal atribuído; e, sobretudo, pelas sobreposições efetuadas pela Perícia e anteriormente apresentadas; o espaço que se debate nos autos e que se tem representado no MDC é externo ao melhoramento público (municipal) implementado e finalizado à denominação Complexo Viário Jacu Pêssego.

Sendo externa, a área titulada na matrícula 98.607/12º CRI, em relação à área declarada necessária ao melhoramento público municipal Complexo Viário Jacu Pêssego, não se tem confirmada a narrativa da inicial de que a área em tela estaria sob a avenida e, por essa razão, não se tem caracterizado apossamento administrativo municipal, nos termos propostos na inicial e averiguados e ilustrados neste capítulo do Laudo Pericial. "Embora a parte autora aponte que suposto equívoco do perito ao analisar a área objeto do feito, restou incontroverso nos autos que a área descrita na

matricula remonta à metade do século anterior e não indica quaisquer confrontantes diversos do antigo leito e do leito retificado do córrego (fl. 107/113).

Por essa razão, o perito judicial necessitou realizar trabalho minudente para a apuração da localização real do imóvel, utilizando-se para tanto das informações apresentadas pela própria autora, bem como de informações obtidas diretamente no cartório de registro de imóveis e na Prefeitura.

Outrossim, pelos documentos entregues pela autora ao perito, verifica-se que a autora acreditava que o imóvel descrito na matrícula nº 98.607 pertencia ao lote 03 da Quadra E, pertencente a área 3 da planta expropriatória, referente ao melhoramento definido no Decreto Municipal 43.629/2003 (fls. 326/329).

Ocorre que o perito, em diligência ao Departamento de Desapropriações da Municipalidade de São Paulo, infirmou as conclusões da parte autora ao constatar que "o lote 03 da quadra E, com área de 214,00 m², localizado à Rua Paula Lima, s/n, terreno vago, contribuinte 112.785.0040-4, em nome de André Scatigno (conforme contribuinte municipal), foi desapropriado e indenizado, no processo 2004.0.018.797-0 (0018681- 20.2004.8.26.0053), cuja imissão na posse se deu em 16 de outubro de 2006" (fl. 330). Ademais, o perito afirmou que "e os demais lotes da área 3 da planta expropriatória igualmente foram expropriados, em nome de André Scatigno, mediante processos judiciais em andamento números 0013665-85.2004.8.26.0053 (10ª VFz); 0018686-87.2004.8.26.0053 (9ª VFz); 0018680-35.2004.8.26.0053 (2ª VFz)".

Destarte, conclui-se não houve o apossamento administrativo alegado, motivo pelo qual a demanda deve ser julgada integralmente improcedente.

Ante ao exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido, com fundamento no art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil.

Opostos embargos de declaração pela autora, foram rejeitados às fls. 538.

Em suas razões recursais (fls. 543/559), a apelante aponta violação ao disposto no art. 477, §§ 2º e 4º, do CPC, com o encerramento prematuro da instrução processual, o que caracteriza cerceamento de defesa. Aponta ser o caso de se reconhecer a nulidade na sentença, devendo os autos retornar à origem para reabertura da fase

instrutória. Afirma que a sentença não se pronunciou sobre as alegações de (i) não haver número de contribuinte atrelado à matrícula nº 98.607; (ii) o fato de a matrícula não ter sido alvo de desapropriação; (iii) a metodologia utilizada pelo perito não ter considerado a descrição contida na matrícula nº 98.607, pautando-se, exclusivamente, pelo número de contribuinte (112.002.0001-1); e (iv) a área identificada a partir de número de contribuinte não guardar nenhuma correspondência com aquela por ela apontada. Ressalta que *“o d. Juízo a quo ignorou por completo toda a documentação constante dos autos trazida pela Apelante e concluiu pela desapropriação do imóvel descrito na Matrícula nº 98.607 com base no processo administrativo nº*

2004.018.797-0, sendo que a apelante trouxe aos autos evidência de que a matrícula 98.607 fora juntada erroneamente naquele processo”. Assim, assevera que a sentença também é nula por ausência de fundamentação. No mérito, aduz que a matrícula em comento corresponde à área por ela adquirida, nos termos do instrumento de compra e venda colacionado ao feito, que não foi desapropriada. Destaca, a respeito, a documentação de fls. 513, que, segundo afirma, comprova que apenas áreas adjacentes à matrícula nº 98.607 foram desapropriadas, *“mas a área em discussão não seguiu o trâmite regular”*. Nesse cenário, pleiteia o provimento do recurso, para anular a sentença, com determinação de retorno do feito à origem para cumprimento do disposto no art. 477, §§ 2º e 4º, do CPC. Alternativamente, pugna pela reforma da sentença, julgando-se procedente o pedido inicial.

Contrarrazões às fls. 569/576, pelo desprovimento

do recurso interposto.

A decisão de fls. 581/585, inicialmente, não conheceu do recurso interposto, por ter sido constatada intempestividade em sua interposição. Todavia, em sede de agravo interno, restou reconhecida a tempestividade da apelação (fls. 637/640).

FUNDAMENTOS E VOTO.

Narra a autora, na inicial, ter sido contratada pela Empresa Municipal de Urbanização – EMURB para a execução de obras de implementação do Complexo Viário Jacu Pêssego, ressaltando ter adquirido imóveis na região que seriam desapropriados, a fim de acelerar o processo de execução do melhoramento, firmando instrumentos particulares de compromisso de compra e venda com os moradores de áreas atingidas pelo empreendimento.

Assevera ter pactuado com *Karla Vanessa de Cara* a compra de imóvel de matrícula nº 98.607 do 12º CRI de São Paulo, com número de contribuinte 112.002.0001-1, e que, concretizada a operação de compra e venda, imitiu-se na posse do bem, para prosseguimento das obras. Argumenta que a área em questão teve importância estratégica para as obras, sendo ocupada parcialmente pelo melhoramento viário, ao passo que o restante da edificação até então existente no local foi demolido, salientando que, concluídas as obras em 31/12/2011, tal área passou a ser pública, mas a indenização decorrente da desapropriação indireta praticada pela Municipalidade ré não foi paga, bem como não houve a transmissão da propriedade perante o

registro de imóveis competente, tampouco o cancelamento da matrícula. Afirma ainda que o Município réu continua cobrando tributos de sua competência incidentes sobre o imóvel, e que pleiteou administrativamente a regularização do bem, sem, contudo, obter sucesso.

Assim, pleiteia (i) o reconhecimento de desapropriação indireta da área, com efeitos pretéritos desde a imissão do réu na posse (31/12/2011), com condenação ao pagamento de indenização a ser valorada após a realização de perícia técnica; (ii) que seja determinada ao Município réu a promoção da transmissão da propriedade perante o registro de imóveis competente ou o cancelamento da matrícula; e (iii) o cancelamento de todos os lançamentos de tributos municipais realizados após a imissão do réu na posse do bem.

O *Município de São Paulo* ofertou contestação às fls. 141/151.

A decisão de fls. 183/185 rejeitou a preliminar de ilegitimidade ativa levantada em contestação, consignando que “*o desenlace da controvérsia constante dos autos passa pela realização de perícia tendente a verificar (i) a efetiva desapropriação do imóvel matriculado sob o nº 98.607 perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo; e (ii) o valor eventualmente devido em razão da desapropriação da área*”.

O laudo pericial foi produzido às fls. 284/374, com esclarecimentos complementares prestados às fls. 452/465.

A sentença de fls. 519/523, como visto, julgou

improcedente o feito e, em face de tal decisão, ora recorre a autora.

Pois bem.

Nota-se que o fundamento central da sentença para julgar improcedente o pedido inicial diz respeito à conclusão do laudo pericial produzido no feito, bem como a falta de impugnação da autora apta a infirmar as conclusões do laudo pericial, entendendo o D. Juízo *a quo* que os apontamentos da requerente não passavam de mero inconformismo.

Contudo, compulsando-se os autos, verifica-se que a requerente, em três oportunidades (fls. 402/411, 473/483 e 502/514) impugnou o laudo pericial, indicando as seguintes inconsistências no trabalho do auxiliar do juízo: (i) desconsideração das coordenadas constantes na matrícula nº 98.607; (ii) utilização do número de contribuinte 112.002.0001-1 como referência para identificação da área, a despeito de ter informado que a mesma área não possuía nenhum número de contribuinte a ela atribuído; (iii) apontamento de que o número de contribuinte 112.002.0001-1 está relacionado à matrícula nº 80.302, que nem sequer contém averbação relacionada à aquisição da área por *Karla Vanessa de Cara*; (iv) ausência de demonstração de que a localização do imóvel de matrícula nº 98.607 é diversa da contemplada pelo decreto de desapropriação; e (v) indicação de que o lote 3 da quadra E, que integra a matrícula nº 98.607, teria sido desapropriado, quando, conforme constou em processo administrativo relacionado à desapropriação, houve “*erro na indicação da matrícula que serviu de base de cálculo do valor devido a título de indenização*”.

E, de fato, os apontamentos parecem ser

pertinentes, vez que, como se observa às fls. 300, o laudo aparentemente considera, “*para percepção da ambiência local, com destaque ao melhoramento público denominado Av. Jacu Pêssego*” o número de contribuinte indicado na inicial, somado às localizações do córrego Jacuí pretérita e atual, em relação à planta do departamento de desapropriações. Tal consideração, relativa ao número de contribuinte para fins de apuração da área objeto da controvérsia, pode ser constatada também nas indicações do *expert* ao longo do laudo pericial (fls. 302, 309, 312 e 316).

É certo que o perito judicial, frente à impugnação da parte autora, prestou esclarecimentos complementares às fls. 452/465, os quais, todavia, restaram insuficientes ao desate da demanda, na medida em que, em grande parte, consistiram em transcrições do quanto já asseverado no laudo pericial, o que, inclusive, ensejou novo pedido de esclarecimentos.

O perito judicial deverá confirmar ou infirmar especificamente cada uma das alegações da requerente e fundamentar sua conclusão de forma minuciosa, indicando os elementos que justificaram o seu entendimento.

Ademais, mostra-se necessário o esclarecimento acerca do número de contribuinte 112.002.0001-1 aparentemente considerado pelo *expert* para fins de delimitação da área do imóvel, o qual não consta na matrícula do imóvel da autora, como apontado pelo *expert* (fls. 299/300), ao passo que aparece atrelado a imóvel de matrícula nº 80.302, do mesmo cartório de registro de imóveis, tratando-se de área diversa (fls. 412/414).

Nesse sentido, ante o encerramento prematuro da instrução, dada a necessidade de maiores esclarecimentos – e considerando ser contraproducente a conversão do julgamento em diligência, já que eventual incongruência no laudo pericial inerente à delimitação da área objeto do feito pode ensejar a necessidade de refazimento de todo o trabalho pericial –, a anulação da sentença e a devolução dos autos à origem é medida que se impõe, para que se dê seguimento à instrução probatória com a intimação do *expert* a esclarecer os aspectos deduzidos pela requerente.

Em casos análogos, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO. CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA ELÉTRICA. PROVA PERICIAL. MANIFESTAÇÃO DO PERITO SOBRE AS CRÍTICAS ENDEREÇADAS AO LAUDO. NECESSIDADE. Recurso que se volta contra o encerramento da instrução e julgamento sem que oportunizada ao perito manifestação sobre impugnação ao laudo oficial. Pareceres de assistentes técnicos divergentes, que indicam possíveis inconsistências no laudo pericial, aptas a percutir na extensão da indenização. Dúvida quanto a pontos relevantes de fato, que, em conformidade com o devido processo na produção da prova, reclamavam intimação do experto aos devidos esclarecimentos sobre as críticas endereçadas ao laudo oficial. Inteligência dos §§2º e 3º do art. 477 do CPC. Encerramento prematuro da instrução, com prolação de sentença imediatamente após as críticas lançadas pelos facultativos. Inadmissibilidade. Cerceamento de defesa caracterizado. Necessidade de retorno dos autos ao primeiro grau para finalização da prova e prolação de nova sentença. Sentença anulada. Recurso provido para esse fim. (TJSP; Apelação Cível 1004452-32.2021.8.26.0024; Relator (a): Márcio Kammer de Lima; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Público; Foro de Andradina - 1ª Vara; Data do Julgamento: 10/09/2024; Data de Registro: 11/09/2024)

APELAÇÃO CÍVEL – Reintegração de posse – Concessionária de transporte ferroviário – Bem público –

Sentença de procedência – Preliminar de cerceamento de defesa – Alegação de ofensa ao artigo 477, §2º, do CPC, por não ter o perito do juízo se manifestado sobre impugnação e parecer divergente ofertado pelas rés – Cabimento – Necessidade de manifestação do perito do juízo sobre as impugnações do assistente técnico – Jurisprudência do E. STJ e deste E. TJSP – Anulação da r. sentença e retorno à fase instrutória para manifestação do perito – Recurso das rés provido e recurso da autora prejudicado.

(TJSP; Apelação Cível 0002283-25.2014.8.26.0157; Relator (a): Jayme de Oliveira; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Público; Foro de Cubatão - 1ª Vara; Data do Julgamento: 11/12/2023; Data de Registro: 12/12/2023)

APELAÇÃO CÍVEL - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – Servidão de passagem de linhas de transmissão de energia elétrica – Sentença de procedência – Encerramento prematuro da fase instrutória – Cerceamento de defesa – Requerida que apresentou impugnação ao laudo pericial, questionando a área da servidão implantada após a imissão provisória na posse – Questão que deve ser apurada quando da elaboração do laudo definitivo - Laudo prévio que não substitui a prova pericial – Sentença anulada, com determinação de retorno dos autos à origem para reabertura da fase instrutória - Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 1004552-64.2020.8.26.0624; Relator (a): Maria Laura Tavares; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Público; Foro de Tatuí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/07/2023; Data de Registro: 12/07/2023)

DESAPROPRIAÇÃO. Ação ajuizada por sociedade de economia mista. Descabimento de remessa necessária. Preliminar de cerceamento de defesa apontada por ambas as partes. Vício configurado. Prova pericial eivada em nulidades. Laudo com graves incorreções metodológicas apontadas pelas partes e que não foram observadas pelo MM. Juízo a quo. Infringência ao art. 477, §2º, CPC, que exige manifestação do perito nestes casos. Laudo pericial que desconsiderou fatores atinentes a possíveis lucros cessantes e desvalorização do imóvel. Laudo que comporta complementação ou, se o caso, refação integral. Nulidade também verificada pela falta de oportunização de oferecimento de alegações finais após a instrução probatória. Sentença anulada, com determinação e observação, acolhendo-se a preliminar de ambos os

recursos, prejudicada sua análise de mérito. Remessa necessária não conhecida.

(TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1001467-86.2017.8.26.0491; Relator (a): Vera Angrisani; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro de Rancharia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/07/2022; Data de Registro: 20/07/2022)

DESAPROPRIAÇÃO - NULIDADE DO "DECISUM" – Cerceamento de defesa – Manifestação da parte não tomada em consideração pela sentença, a qual partiu de premissa equivocada - Caracterizado o cerceamento de defesa – Preliminar acolhida – Sentença anulada, baixando-se os autos à origem.

(TJSP; Apelação Cível 1006364-55.2013.8.26.0053; Relator (a): Leme de Campos; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 7ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 03/05/2021; Data de Registro: 05/05/2021)

Apelação Cível - Desapropriação - Cerceamento de defesa caracterizado - Prestígio aos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa - Precedentes deste E. Tribunal Nulidade da sentença, com o retorno dos autos à origem - Perito que deve responder aos pedidos de esclarecimento formulados pelas partes - Necessidade, ainda, de elaboração de laudo complementar para verificação de eventuais valores relativos à plantação de cana-de-açúcar, grama e plantação de árvores - Análise do mérito prejudicada - Sentença Anulada. Recursos providos.

(TJSP; Apelação Cível 0001607-79.2013.8.26.0491; Relator (a): Marrey Unt; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Público; Foro de Rancharia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/09/2020; Data de Registro: 29/09/2020)

RECURSO DE APELAÇÃO. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. COMPLEMENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL QUE SE FAZ NECESSÁRIA NA ESPÉCIE. CERCEAMENTO DE DEFESA. SENTENÇA ANULADA. 1. Trata-se de recurso de apelação interposto pela parte expropriada contra sentença que julgou procedente a desapropriação do imóvel descrito nos autos e acolheu o valor indenizatório estabelecido em perícia judicial, sem, contudo, oportunizar a complementação do laudo pericial com os esclarecimentos requeridos pelas partes. 2. Existem diversas questões fáticas relevantes na impugnação ao

laudo pericial pendentes de solução nos autos que deveriam ter sido esclarecidas pelo senhor perito, porque controvertidos pelas partes e não foram suficientemente fundamentados na sentença. Nulidade da sentença caracterizada. Recurso provido, Sentença anulada.

(TJSP; Apelação Cível 1000895-78.2015.8.26.0337; Relator (a): Nogueira Diefenthaler; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Público; Foro de Mairinque - 2ª Vara; Data do Julgamento: 15/01/2020; Data de Registro: 15/01/2020)

Em face do exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso**, para anular a sentença e determinar o retorno dos autos à origem para prosseguimento da instrução.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, **considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional**, observado o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006, p. 240).

Sujeitam-se à forma de julgamento virtual em sessão permanente da 5ª Câmara de Direito Público eventuais recursos previstos no art. 1º da Resolução nº 549/2011 deste E. Tribunal deduzidos contra a presente decisão. No caso, a objeção deverá ser manifestada no **prazo de cinco dias** assinalado para oferecimento dos recursos mencionados no citado art. 1º da Resolução. A objeção, ainda que imotivada, sujeitará aqueles recursos a julgamento convencional.

HELOÍSA MIMESS

Relatora