

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003681-83.2021.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante CONCESSIONÁRIA RODOVIAS DO TIETÊ S/A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), é apelado J. L . URBANISMO S/A.

ACORDAM, em 11ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO DIP (Presidente) E JARBAS GOMES.

São Paulo, 25 de março de 2025.

AROLD O VIOTTI
RELATOR
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 47.570

APELAÇÃO Nº 1003681-83.2021.8.26.0079, de Botucatu

APELANTE: CONCESSIONÁRIA RODOVIAS DO TIETÊ S/A

APELADO: J. L. URBANISMO S/A

JUÍZA 1ª INSTÂNCIA: TAINÁ GUIMARÃES EZEQUIEL

Apelação. Desapropriação. Ação movida pela Concessionária Rodovias do Tietê S.A. objetivando incorporar a seu patrimônio imóvel declarado de utilidade pública, necessária à implantação da marginal entre o km 248+000m e o km 252+000m, leste, da Rodovia Marechal Rondon, SP-300, no município de Botucatu. Demanda julgada procedente. Recurso da expropriante. Valor indenizatório bem estabelecido, prevalecendo o montante apurado pelo perito do Juízo, lastreado em trabalho bem fundamentado. Juros compensatórios indevidos e afastados ante a ausência de comprovação de efetiva perda de renda por parte do proprietário com a imissão provisória na posse. Recurso parcialmente acolhido.

I. Ação de Desapropriação movida por RODOVIAS DO TIETÊ S.A., contra J. L. URBANISMO S.A., objetivando desapropriar e incorporar a seu patrimônio *“Área de 993,84 m², situada na altura do km 249+500, pista leste, do lado esquerdo da Rodovia Marechal Rondon (SP-300), sentido Botucatu para São Manuel, matriculada sob o nº 27.180, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu, sendo que tal área corresponde a aproximadamente 0,9% da área total da propriedade”* (fl. 04), declarada de utilidade pública pelo Decreto nº 64.594, de 21 de novembro de 2019, necessária à *“execução das obras de implantação da marginal entre o km 248+000m e o km 252+000m, leste, da Rodovia Marechal Rondon, SP-300, no município e comarca de Botucatu”* (fls. 4). Ofertou o preço indenizatório de R\$ 126.664,90 (cento e vinte e seis mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e noventa centavos), e declarou urgência, pugnando pela imissão provisória na posse.

Efetuada o depósito do valor correspondente à oferta (fls. 200/201), a imissão provisória na posse, determinada em 16 de maio de 2021 (fl. 194), foi efetivada em 09 de fevereiro de 2022 (fls. 336/338).

Foi determinada a avaliação definitiva, com a nomeação de perito do Juízo (fls. 301/302), sobrevivendo o laudo definitivo que apurou o valor indenizatório em R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), válido para agosto de 2022 (fls. 355/378).

Oferecida manifestação convergente pelo expropriado (fls. 387), a Concessionária expropriante apresentou impugnação ao laudo pericial e requereu a intimação do perito para esclarecer a *“utilização de amostras menores que o imóvel avaliado, sem a aplicação do fator de homogeneização da área”* (fls. 388/404). Intimado, o perito judicial apresentou os esclarecimentos de fls. 414/416, que contaram com a concordância do requerido (fls. 420) e com nova impugnação da Concessionária respaldada por seu assistente técnico (fls. 421/434).

A r. sentença de fls. 435/440, declarada a fls. 465/467, de relatório adicionalmente adotado, julgou procedente o pedido, *“para o fim de, tornando definitiva a imissão na posse liminarmente deferida, incorporar ao patrimônio do DER – Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo o imóvel descrito na inicial. (...) Condeno, por conseguinte, o autor, ao pagamento de indenização no valor de R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), monetariamente corrigida desde a data do laudo (agosto de 2022 fl. 355), descontando-se o depósito prévio efetuado nos autos, atualizado desde a data de sua efetivação (fl. 201) e acrescida de juros de mora, de 6% a.a., contados do trânsito em julgado desta decisão 6, cumulados 7 com juros compensatórios, de 6% a.a. (Dec. Lei n. 3.365/41, art. 15-A), contados da imissão na posse 8 e até a data do efetivo pagamento do preço 9. Por força da sucumbência, arcará a expropriante com o pagamento das custas e despesas do processo, bem como com honorários periciais, já fixados e satisfeitos (fl. 411) e de advogado, fixados estes em 0,5% da diferença entre o depósito prévio e o valor atualizado da indenização (Dec. Lei n. 3.365/41, art. 27, § 1º, com redação determinada pela Medida Provisória n. 2.183-56, de 24 de agosto de 2001)”* (textual – fl. 439). Determinou, ainda, *“a aplicação do IPCA-E para corrigir monetariamente o valor da indenização fixada”* (textual – fl. 466).

Nas razões de fls. 470/485, a Concessionária expropriante aduz a existência de equívocos da avaliação pericial acolhida, ao argumento de que o perito judicial, aplicou os fatores de tratamento “localização” e “oferta” à homogeneização, deixando, no entanto, de utilizar o fator de área, nos termos da NBR 14653:3, item B.3.4, o que acaba por explicar o alto valor indicado. Defende, dessa forma, que a avaliação inicial apresentada pela Concessionária apelante deve ser adotada, por haver utilizado *“critérios mais corretos para a justa indenização”* (textual – fl. 477). Aponta, ademais, a necessidade de reforma da r. sentença quanto à fixação de juros compensatórios, na medida em que se destinam a compensar a perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário, o que não ocorreu na hipótese. Ponderou, ainda, sobre a impossibilidade de cumulação de juros compensatórios e moratórios.

Busca, assim, a parcial reforma do julgado para: “a) *reformular a sentença quanto ao valor da indenização fixado, acolhendo o valor da oferta inicial, de R\$ 126.664,90 (R\$ 127,45/m²), para área objeto da desapropriação (993,84 m²), porquanto justo e apurado em avaliação realizada em consonância com as normas técnicas; b) subsidiariamente, caso não seja esse o entendimento desse Tribunal, reformar a sentença para que seja considerado, para fins de indenização pela área, o valor indicado por seu assistente técnico, de R\$ 181.743,53 (R\$ 182,87/m²), correspondente à avaliação pericial com as devidas correções, quanto à homogeneização das amostras utilizadas; c) reformar a sentença e afastar a incidência dos juros compensatórios, inexistindo prova de perda econômica pela parte adversa; d) subsidiariamente, afastar a cumulação dos juros moratórios e compensatórios*” (textual – fl. 485).

Regularmente processado, o recurso foi contrariado a fls. 499/506, subindo os autos. Este, em síntese, o relatório.

II. Preambularmente, apesar de a indenização fixada ser superior ao dobro do valor ofertado, registro que não se tem presente a remessa necessária prevista no parágrafo 1º do art. 28 do Decreto-Lei nº 3.365/41, eis que se trata de desapropriação requerida por pessoa jurídica de direito privado, julgada procedente (“**Art. 28. Da sentença que fixar o preço da indenização caberá apelação com efeito simplesmente devolutivo, quando interposta pelo expropriado, e com ambos os efeitos, quando o for pelo expropriante. § 1º A sentença que condenar a Fazenda Pública em quantia superior ao dobro da oferecida fica sujeita ao duplo grau de jurisdição**”).

O artigo 496 do Código de Processo Civil se aplica somente às Fazendas Públicas Municipais, Estaduais e Federais. Tampouco é aplicável a Lei nº 9.469/97, que em seu artigo 10, determina a aplicação do aludido dispositivo processual, no caso de autarquias e fundações públicas, não sendo esta a hipótese dos autos. Nesse sentido, o entendimento deste E. Tribunal de Justiça: “(...) **não conheço da remessa necessária, por se tratar de desapropriação requerida por sociedade de economia mista julgada procedente. Como sabido, o artigo 475 do CPC só se aplica às Fazendas Públicas Municipais, Estaduais e Federais. Tampouco é aplicável a Lei n. 9.469/97, que em seu artigo 10º, determina a aplicação do dispositivo processual supra, quando se cuidar de autarquias e fundações públicas, não sendo este o caso dos autos.**” (TJSP, Apelação / Remessa Necessária 1005475-67.2014.8.26.0053, Rel. o Des. Sidney Romano dos Reis, 6ª Câmara de Direito Público, j. 14.03.2022). Não é diversa a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça: “**PROCESSUAL CIVIL.**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. REEXAME OBRIGATÓRIO DA SENTENÇA. INAPLICABILIDADE. DEMANDA AJUIZADA POR SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA. EXCLUSÃO DO CONCEITO DE FAZENDA PÚBLICA. 1. O regime do art. 28, § 1.º, do Decreto-Lei 3.365/1941, não se aplica às ações de desapropriação direta aforadas por sociedades de economia mista, porque não se enquadram no conceito de fazenda pública. 2. Assim, vedado o julgamento de questões não devolvidas por força do recurso de apelação unicamente interposto pelo ente desapropriante. 3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.” (STJ, AREsp n. 1.416.110/SP, Rel. o Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, j. 19.02.2019 - sublinhei)

Quanto ao mérito, trata-se de ação expropriatória movida pela concessionária Rodovias do Tietê S.A., objetivando incorporar a seu patrimônio “Área de 993,84 m², situada na altura do km 249+500, pista leste, do lado esquerdo da Rodovia Marechal Rondon (SP-300), sentido Botucatu para São Manuel, matriculada sob o nº 27.180, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu, sendo que tal área corresponde a aproximadamente 0,9% da área total da propriedade [993,84m² da área total de 110.324,81 m²]” (fl. 04), declarada de utilidade pública pelo Decreto nº 64.594, de 21 de novembro de 2019, necessária à “execução das obras de implantação da marginal entre o km 248+000m e o km 252+000m, leste, da Rodovia Marechal Rondon, SP-300, no município e comarca de Botucatu” (fls. 4). Ofertou o preço indenizatório de R\$ 126.664,90 (cento e vinte e seis mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e noventa centavos), e declarou urgência, pugnando pela imissão provisória na posse.

Efetuada o depósito do valor correspondente à oferta (fls. 200/201), a imissão provisória na posse, determinada em 16 de maio de 2021 (fl. 194), foi efetivada em 09 de fevereiro de 2022 (fls. 336/338).

Determinada a avaliação definitiva, com a nomeação de perito do Juízo (fls. 301/302), sobreveio laudo pericial definitivo que apurou o valor indenizatório em R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), válido para agosto de 2022 (fls. 355/378).

Esse valor, apurado pelo vistor judicial e adotado na r. sentença, não comporta alteração.

Inicialmente, questiona a Concessionária expropriante os critérios utilizados pelo perito judicial para fixar o valor indenizatório, sobretudo no que tange

à aplicação do fator de área no cálculo de homogeneização, nos termos da norma NBR 14653:3, item B.3.4, defendendo que as amostras periciais não apresentaram a devida semelhança pois com uma área da propriedade avaliada de 110.324,81 m², as amostras utilizadas são muito menores: com dimensões entre 423,00m² e 1.308,00m². Pretende prevaleçam as alegações de seu assistente técnico, que aduz não ter ocorrido a desvalorização do imóvel, mas sua valorização em decorrência da obra realizada.

O laudo apresentado a fls. 355/378, objeto da complementação de fls. 414/416, mostra-se suficientemente fundamentado.

Na fundamentação do laudo pericial definitivo de fls. 355/378, esclareceu o vistor judicial qual a metodologia utilizada, valendo-se das Normas Técnicas da ABNT, NBR 14.653-1 (Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT), NBR 14653-2 (Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT), NBR 12721 (Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios – ABNT), e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (cf. fl. 358).

No laudo pericial, minudenciou o perito as razões do critério avaliatório proposto, salientando haver obedecido às recomendações da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP” e utilizado pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma NBR 5676, a qual atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011. Justificou, ademais, que para a hipótese dos autos, *“a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros. Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos,*

colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho. (...) O valor do imóvel foi obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicado a partir do tratamento por fatores. Neste método o avaliador desenvolve um modelo matemático composto de múltiplas variáveis que buscam melhor explicar o preço de mercado do imóvel objeto de avaliação, a partir das características de uma amostra significativa de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos dentro de um intervalo de tempo base” (textual – fl. 364).

Esclareceu, ainda, o tratamento do cálculo por fatores, o qual *“corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação. O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta. Para o estudo em questão, os fatores aplicáveis foram: Fator localização (acessos, proximidades); Fator oferta” (textual – fl. 365).*

Em relação ao fator área, apontado pela Concessionária expropriante, o perito ainda explicitou, à fl. 415, que *“(...) foram considerados no cálculo os 993,84m² da área desapropriada, equivalendo às características dos dados amostrais coletados em pesquisa. Desse modo, o fator não foi considerado no cálculo pois, conforme nota-se na tabela abaixo, a área dos dados amostrais encontra-se aproximadamente na média dos imóveis coletados na pesquisa, resultando em valores finais aproximados. Caso fosse considerado a área total do imóvel conforme sua matrícula, os dados amostrais também deveriam apresentar as características semelhantes. Tabela: (...) Média de área dos dados coletados: 903,33 m²”. E fica claro que a seleção das amostras periciais, com imóveis com áreas entre 423m² e 1.308m² (cf. fls. 366 e 415), deveu-se à área efetivamente desapropriada, correspondente a 993,84m².*

E, de todo modo, o imóvel localiza-se em zona urbana, e, nada obstante a área total descrita na matrícula 27.180 do R.I. de Botucatu continue estampando 110.324,81 m². (cf.fls. 166), a gleba (ou parte dela) foi objeto de loteamento urbano registrado sob o nº R.3, em 10.04.2012 (fls. 168), com 119 lotes cuja área total perfaz 56.172, 52 m². Como se depreende das fotos que acompanham o laudo pericial, o loteamento acha-se implantado, e o entorno do imóvel constitui-se de região de vocação urbana, de maneira que não haveria nenhum sentido em pretender, não apenas se pesquisassem elementos comparativos assemelhados ou compatíveis com a área total constante da matrícula, como também se aplicasse algum fator depreciativo por conta do denominado “fator área”.

De rigor concluir que a indenização fora adequadamente arbitrada, fundada em critérios técnicos expostos em laudo pericial, suficientes a afastar quaisquer irresignações concernentes aos cálculos que resultaram no valor apurado a compor justa indenização, devendo prevalecer em sua totalidade.

Subsiste, assim, o “quantum” a que fundamentadamente chegou o perito da confiança do Juízo e presumidamente equidistante do interesse das partes, inexistindo na espécie elementos que autorizem descartar seu trabalho avaliatório. O laudo adotado mostra-se suficientemente fundamentado e resiste com vantagem às críticas que lhe formula a parte autora e, como já exposto, deve prevalecer.

Por outro lado, o apelo da expropriante comporta parcial acolhimento no que diz respeito ao afastamento da condenação ao pagamento de juros compensatórios.

A propósito dos juros compensatórios, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento da ADI nº 2332/DF, decidiu pela constitucionalidade dos §§ 1º e 2º do artigo 15-A do Decreto-lei nº 3.365/1941, que determinam a não incidência de juros compensatórios nas hipóteses em que: (i) não haja comprovação de efetiva perda de renda pelo proprietário com a imissão provisória na posse; (ii) o imóvel tenha graus de utilização da terra e de eficiência na exploração iguais a zero; e (iii) sobre o período anterior à aquisição da propriedade ou posse titulada pelo autor da ação.

Na hipótese dos autos, portanto, não deve haver incidência de juros compensatórios, os quais, como consignado, destinam-se exclusivamente a compensar a “*perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário*” (artigo 15-A, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/41), circunstância não comprovada nos autos.

Reproduz-se a ementa do julgado da Suprema Corte:

“Administrativo. Ação Direta de Inconstitucionalidade. Regime Jurídico dos Juros Compensatórios e dos Honorários Advocatícios na Desapropriação. Procedência Parcial. 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o controle judicial dos pressupostos constitucionais para a edição das medidas provisórias tem caráter excepcional, justificando-se apenas quando restar evidente a inexistência de relevância e urgência ou a caracterização de abuso de poder do Presidente da República, o que não ocorre no presente caso. 2. É constitucional o percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para a remuneração do proprietário pela imissão provisória do ente público na posse do seu bem, na medida em que consiste em ponderação legislativa proporcional entre o direito constitucional do proprietário à justa indenização (art. 5º, XXIV, CF/88) e os princípios constitucionais da eficiência e da economicidade (art. 37, caput, CF/88). 3. Declaração da inconstitucionalidade do termo “até” e interpretação conforme a Constituição do caput do art. 15-A, de maneira a incidir juros compensatórios sobre a diferença entre 80% do preço ofertado pelo ente público e o valor fixado na sentença. 4. Constitucionalidade dos §§ 1º, 2º e 4º, do art. 15-A, do Decreto-lei nº 3.365/1941, ao determinarem a não incidência dos juros compensatórios nas hipóteses em que (i) não haja comprovação de efetiva perda de renda pelo proprietário com a imissão provisória na posse (§ 1º), (ii) o imóvel tenha “graus de utilização da terra e de eficiência na exploração iguais a zero” (§ 2º), e (iii) sobre o período anterior “à aquisição da propriedade ou posse titulada pelo autor da ação”. Voto reajustado para expressar o entendimento da maioria. 5. É constitucional a estipulação de parâmetros mínimo e máximo para a concessão de honorários advocatícios, previstos no § 1º, do art. 27, do Decreto-lei nº 3.365/1941. 6. Declaração da inconstitucionalidade da expressão “não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais)” por inobservância ao princípio da proporcionalidade e por possibilitar violação reflexa ao justo preço na indenização do expropriado (art. 5º, XXIV, CF/88). 7. Ação direta julgada parcialmente procedente. Fixação das seguintes teses: “(i) É constitucional o percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para a remuneração pela imissão provisória na posse de bem objeto de desapropriação; (ii) A base de cálculo dos juros compensatórios em desapropriações corresponde à diferença entre 80% do preço ofertado pelo ente público e o valor fixado na sentença; (iii) São constitucionais as normas que condicionam a incidência de juros compensatórios à produtividade da propriedade; (iv) É constitucional a estipulação de parâmetros mínimo e máximo para a concessão de honorários advocatícios em desapropriações, sendo, contudo, vedada a fixação de um valor nominal máximo de honorários.” (STF, ADI 2332, Rel. o Min. ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 17.05.2018, publicado em 16.04.2019) (sublinhou-se).

A propósito de casos assemelhados, o entendimento desta C. 11ª Câmara de Direito Público e deste E. Tribunal de Justiça:

“(…) razão assiste à autarquia estadual quanto ao descabimento da incidência dos juros compensatórios. (...) O col. Supremo Tribunal Federal, na ADI 2.332/DF, Tribunal Pleno, Min. Roberto Barroso, DJe 16.4.19, firmou o entendimento da constitucionalidade das normas que condicionam a incidência de juros compensatórios à produtividade da propriedade, ensejando a revisão da tese relativa ao Tema nº 282 pelo STJ na PET 12.344/DF, Min. Og Fernandes, DJe 13.11.20, dando-lhe a seguinte redação: 'i) A partir de 27.9.99, data de publicação 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 publicação da MP 2027-38/00, veda-se a incidência dos juros em imóveis com índice de produtividade zero (art. 15-A, § 2º, do Decreto-Lei 3365/41)' – destaquei. O artigo 15-A, do Decreto-Lei nº 3.365/41, assim estabelece: (...) Infere-se que prevaleceu o entendimento no sentido de que os juros compensatórios devem compensar danos correspondentes a lucros cessantes comprovadamente sofridos pelo proprietário e/ou possuidor o que, ressalte-se, a parte ré não logrou êxito em demonstrar. (...) Portanto, reiteradas vênias ao posicionamento adotado na origem, resulta não incidirem os compensatórios na hipótese, à míngua de demonstração firme nos autos de que a parte expropriada deixou de auferir renda em razão da perda da propriedade (...).” (TJSP, Apelação Cível 1000252-13.2020.8.26.0025, Rel. o Des. Márcio Kammer de Lima, 11ª Câmara de Direito Público, j. 19.12.2024 - sublinhei)

“DESAPROPRIAÇÃO. Área urbana consolidada. Indenização. Cabimento. Córrego Paciência. Necessidade de indenizar os expropriados pela perda do bem. Valor a ser observado é o da perícia. Inviável se considerar a área como APP, pois se trata de ocupação urbana consolidada há décadas. Inaplicabilidade também do redutor de desvalorização de 20% no valor fixado na perícia. Incidência do item 12.4 das Normas para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital - CAJUFA/2019. Necessário se observar as efetivas condições fáticas do imóvel, sua construção e utilização para a fixação da justa indenização. Existência de vários julgados que envolvem a situação do Córrego Paciência neste Tribunal. Sentença mantida nesse aspecto. JUROS MORATÓRIOS. Taxa de 6% ao ano. Termo inicial a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito. Sentença mantida, nesse aspecto. JUROS COMPENSATÓRIOS. Juros compensatórios cabíveis somente quando há demonstração da perda de renda sofrida pela expropriada, na forma do art. 15-A, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41 (Tema nº 282/STJ). Decisão do STF na ADI 2.332/DF. Juros compensatórios indevidos. Sentença reformada, nesse aspecto. CORREÇÃO MONETÁRIA. Valor que deve ser monetariamente corrigido a partir da data da elaboração dos cálculos periciais, no caso, setembro de 2021, e não abril de 2017, como constou. Sentença reformada, nesse aspecto. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Honorários advocatícios na ação de desapropriação indireta que se sujeitam à regra do art. 27, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41. Plausível a fixação em 5% sobre a diferença entre o valor da indenização fixada e a oferta inicial e sua respectiva complementação, considerando as circunstâncias da causa, notadamente o valor da indenização fixada, o tempo de duração da demanda, o trabalho desenvolvido pelos patronos da expropriada

e o local de prestação dos serviços. Sentença mantida, nesse aspecto. Recurso parcialmente provido.” (TJSP, Apelação Cível 1073084-91.2019.8.26.0053, Rel. o Des. Claudio Augusto Pedrassi, 2ª Câmara de Direito Público, j. 04.12.2024 - sublinhei)

Em resumo, o apelo comporta parcial acolhimento para o fim de cancelar a condenação ao pagamento de juros compensatórios. Mantida, no mais, a r. sentença.

III. Pelo exposto, dão parcial provimento ao recurso de apelação, nos termos acima explicitados.

Eventual inconformismo em relação à presente decisão será objeto de julgamento virtual, ficando cientes as partes de que discordância quanto a essa modalidade de julgamento deverá ser manifestada quando da interposição do recurso.

AROLDO VIOTTI