



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291177

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026396-70.2019.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, são apelados VICENTE PAULO VASCONCELOS e DANIELA VILELA PELOSOS VASCONCELOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA LIARTE (Presidente), MAURÍCIO FIORITO E RICARDO FEITOSA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA LIARTE
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

4ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO

Apelação nº 1026396-70.2019.8.26.0506

Comarca de origem: Ribeirão Preto - 2ª Vara da Fazenda Pública

Apelante: MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO

Apelados: VICENTE PAULO VASCONCELOS E OUTRO

Voto nº 31078

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

1. Ação de desapropriação ajuizada pelo Município de Ribeirão Preto contra particulares, visando à execução de obra de viaduto. A indenização foi inicialmente fixada em R\$ 539.000,00, com correção monetária e juros.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a indenização deve incluir benfeitorias em área de recuo obrigatório e a incidência de juros moratórios e compensatórios.

III. Razões de Decidir

3. A indenização deve incluir a demolição das benfeitorias localizadas na nova área de recuo obrigatório, pois a limitação administrativa foi modificada após a desapropriação.

4. Os juros compensatórios são devidos, pois houve comprovação de perda de renda. Os juros moratórios devem incidir a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte ao pagamento devido.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se parcial provimento à apelação para alterar o termo inicial dos juros moratórios.

Tese de julgamento: 1. A indenização deve incluir benfeitorias em área de recuo obrigatório modificada após a desapropriação. 2. Juros moratórios incidem a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte ao pagamento devido.

Legislação Citada:

Decreto-Lei nº 3.365/1941, art. 20, art. 15-A, § 1º, art. 15-B.

Jurisprudência Citada:

STJ, Tema nº 1073

Trata-se de ação ajuizada por MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO em face de VICENTE PAULO VASCONCELOS E OUTRO, em que pretende a

desapropriação parcial de imóveis localizados em áreas declaradas de utilidade pública, conforme os Decretos nº 01/2019, 16/2019 e 186/2019. A medida se justificaria ante a necessidade de execução de obra de viaduto e para isso foi oferecida a quantia de R\$ 349.400,00.

O laudo pericial apontou como devida indenização de R\$ 332.000,00 ou de R\$ 539.000,00, a depender da consideração ou não das benfeitorias a serem atingidas no recuo obrigatório (fls. 235/290).

A Municipalidade efetuou o depósito de R\$ 332.000,00 (fls. 296/298).

Os expropriados apresentaram contestação a fls. 305/318, com réplica a fl. 366.

O perito apresentou esclarecimentos a fls. 449/453, sobre os quais as partes se manifestaram a fls. 459/460 e 461/462.

As partes apresentaram alegações finais (fls. 575/576 e 577/582).

Após, sobreveio a r. sentença (fls. 583/589), a qual julgou parcialmente procedente a ação, fixando-se o valor indenizatório de R\$ 539.000,00, com correção monetária pelo IPCA-E até a data da entrada em vigor da EC nº 113/21. Determinou-se, ainda, a incidência de juros compensatórios a partir da imissão provisória até o momento em que houver o pagamento integral da indenização, fixados em 6% ao ano sobre a diferença entre o valor ofertado e o valor do bem. Também houve a fixação de juros moratórios de 6% ao ano, calculados sobre a diferença entre a indenização final e a oferta inicial, excluído o valor depositado antes da imissão na posse, a partir do trânsito em julgado da sentença até o efetivo pagamento. Por fim, a expropriante foi condenada ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 3% sobre a diferença entre o valor oferecido e a indenização final.

Insatisfeito, apela o MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO a fls. 627634.

Sustenta, em síntese, que a discussão a respeito da indenização pelas benfeitorias existentes na área obrigatória de recuo extrapola o objeto da ação expropriatória, nos termos do art. 20 do Decreto-Lei nº 3.365/1941. Afirma, ainda, que a exigência do recuo obrigatório é mera limitação administrativa que decorre da legislação de obras, não havendo falar em indenização de benfeitorias. Assim, defende que a indenização seja fixada em R\$ 332.000,00. Também alega que os juros moratórios só podem incidir a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, e não do trânsito em julgado. Por fim, sustenta serem indevidos os juros compensatórios, já que não houve comprovação de perda de renda por parte dos expropriados.

Recurso regularmente processado, sem necessidade de preparo e acompanhado de contrarrazões (fls. 638/648).

É o relatório.

É dos autos que o MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO pretende a desapropriação parcial de três imóveis para executar obra de viaduto da Avenida Brasil com a Avenida Mogiana, oferecendo a quantia de R\$ 379.400,00.

Julgou-se parcialmente procedente o pedido, fixando-se a indenização em R\$ 539.000,00, com a incidência de correção monetária, juros compensatórios e juros moratórios.

A r. sentença deve ser parcialmente reformada.

O laudo pericial de fls. 235/290 constatou que os imóveis tratados na presente ação são compostos por 4 lotes, sendo que 2 deles não seriam desapropriados. Contudo, eles passariam a sofrer limitação administrativa que exigiria a demolição das construções existentes. Confira-se:

De acordo com o Engº Sergio Branquinho da Secretaria de Obras da Prefeitura, foi informado que além da área desapropriada, haverá um recuo obrigatório "non edificandi" de

5,00 metros a partir do novo alinhamento do imóvel, sobre o qual a Prefeitura irá proceder à demolição de qualquer construção existente, ficando a cargo do expropriado a reconstituição de seus fechamentos, cujo custo deverá ser indenizado pela Municipalidade. (fl. 238)

Em razão disso, o *expert* apresentou dois valores de indenização: um considerando apenas a área desapropriada (R\$ 332.000,00) e outro levando em consideração também as benfeitorias que precisariam ser demolidas na nova área de recuo obrigatório (R\$ 539.000,00).

Tal discussão não extrapola os limites do art. 20 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, porque trata exatamente do valor a ser pago aos expropriados. Como explica José Carlos de Moraes Salles, a indenização deve corresponder ao exato valor do patrimônio perdido em decorrência da desapropriação:

Destarte, para que haja justeza e justiça na indenização, é preciso que se recomponha o patrimônio do expropriado com quantia que corresponda, exatamente, ao desfalque por ele sofrido em decorrência da expropriação. Não se deverá atribuir ao desapropriado nem mais nem menos do que se lhe subtraiu, porque a desapropriação não deve ser instrumento de enriquecimento nem de empobrecimento do expropriante ou do expropriado (SALLES, José Carlos de Moraes. *A desapropriação: à luz da doutrina e da jurisprudência*. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 527).

No presente caso, a fiel recomposição do patrimônio dos expropriados deve levar em consideração as demolições que se farão necessárias em razão do novo recuo obrigatório. A limitação administrativa em questão não existia antes da desapropriação, já que se deve à nova configuração da área remanescente. Isso significa que as construções, quando edificadas, não integravam o recuo obrigatório e não podem, portanto, ser consideradas irregulares.

Quanto aos juros compensatórios, é preciso destacar que eles não se destinam a recompor a perda da posse do bem, mas sim a perda de renda decorrente da impossibilidade de explorá-lo economicamente. Tais danos não

são presumíveis e precisam ser efetivamente comprovados, como determina o art. 15-A, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941:

Art. 15-A. No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou na desapropriação por interesse social prevista na Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, na hipótese de haver divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença, expressos em termos reais, poderão incidir juros compensatórios de até 6% a.a. (seis por cento ao ano) sobre o valor da diferença eventualmente apurada, contado da data de imissão na posse, vedada a aplicação de juros compostos. (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)

§ 1º Os juros compensatórios destinam-se apenas a compensar danos correspondentes a lucros cessantes comprovadamente sofridos pelo proprietário, não incidindo nas indenizações relativas às desapropriações que tiverem como pressuposto o descumprimento da função social da propriedade, previstas no art. 182, § 4º, inciso III, e no art. 184 da Constituição. (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)

Na hipótese, a destinação econômica do imóvel desapropriado restou demonstrada no laudo pericial, em que se verificou funcionar, no local, uma empresa de outdoor e painéis de propaganda. Logo, é cabível a incidência de juros compensatórios.

Entretanto, assiste razão ao Apelante em relação ao termo inicial dos juros moratórios. A esse respeito, confira-se o que restou decidido no julgamento do Proposta de Revisão do Tema nº 1073/STJ:

As Súmulas 12/STJ ("Em desapropriação, são cumuláveis juros compensatórios e moratórios."), 70/STJ ("Os juros moratórios, na desapropriação direta ou indireta, contam-se desde o trânsito em julgado da sentença.") e 102/STJ ("A incidência dos juros moratórios sobre compensatórios, nas ações expropriatórias, não constitui anatocismo vedado em lei.") somente se aplicam às situações havidas até 12.01.2000, data anterior à vigência da MP 1.997-34.

No presente caso, a imissão na posse ocorreu em 07.07.2020, não havendo falar em aplicação da Súmula 70 do STJ. Assim, os juros moratórios



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

devem incidir a partir do dia 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 15-B do Decreto-Lei 3.365/41.

De rigor, portanto, a reforma parcial da r. sentença apenas para alterar o termo inicial dos juros moratórios.

Diante do exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** à Apelação.

ANA LIARTE
Relatora