



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306201

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000068-58.2022.8.26.0390/50000, da Comarca de Nova Granada, em que é embargante TRANSBRASILIANA CONCESSIONÁRIA DE RODOVIA S/A, são embargados JOSE VIODRES e CANAA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ (Presidente), PAULO GALIZIA E ANTONIO CARLOS VILLEN.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RECURSO	EMBARGOS	DE	DECLARAÇÃO
	1000068-58.2022.8.26.0390/50000		
NATUREZA	PROCEDIMENTO COMUM –	DESAPROPRIAÇÃO	POR
	UTILIDADE PÚBLICA		
COMARCA	NOVA GRANADA –	VARA	ÚNICA –
	1000068-58.2022.8.26.0390/50000		
EMBT:	TRANSBRASILIANA CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS S/A		
EMBDO(S):	JOSÉ VIODRES E OUTRO		

VOTO N. 3416/2025

Ação de desapropriação. Embargos de declaração questionando a adequação do valor indenizatório. Questão enfrentada pelo julgado, devidamente fundamentado, amparado no laudo pericial, não infirmado. Imóvel situado em área contígua a bairros urbanizados. Omissão, contradição ou obscuridade não caracterizados. Embargos de declaração rejeitados.

VISTOS.

Em face do acórdão que negou provimento à apelação da concessionária e manteve a sentença de procedência ao pedido, a concessionária opôs embargos de declaração alegando haver lacunas a serem preenchidas, para fim de prequestionamento e interposição de Recurso Especial. Disse haver contradição do acórdão ao determinar a indenização no valor indicado pelo perito uma vez que o método de avaliação utilizado não se aplica ao caso em exame, pois conquanto se trate de área rural, o laudo considerou tratar-se de área urbana, configurando contradição e omissão. Pede o recebimento com efeitos infringentes para a alteração do julgado.

É o relatório.

Os embargos declaratórios não apontam contradição, omissão ou obscuridade, mas reiteram questão já enfrentada, buscando alteração de mérito do julgado. Confirma-se a fundamentação constante do trecho a seguir, que aborda o aspecto referente à área em que situada o imóvel objeto da desapropriação:

“A apelante afirma tratar-se de área rural, discordando da perícia. Neste aspecto, é certo que na matrícula do imóvel consta a descrição como imóvel rural, entretanto, em resposta aos quesitos, a perícia atestou (item 9.8, p. 263) que este se encontra localizado em área de EXPANSÃO URBANA, o que acarreta a valorização do metro quadrado.

O laudo foi instruído com fotos (p. 268/274) e anúncios de venda de imóveis na referida localidade, indicando o preço do metro quadrado na região (p. 275/278). O requerido concordou com a conclusão pericial à p. 266 e pediu a homologação (p. 286) e ante a discordância da autora (p. 287/289) houve manifestação complementar do perito atestando que (p. 298/300):

3.1 No 2º§ de fl. 287 a Autora discorda do valor indenizatório total de R\$ 19.135,00 que apuramos.

*Manifestação deste Perito: Primeiramente, destacamos que, após a juntada de nosso Laudo de Avaliação de fls. 245/278, a autora não apresentou nenhum parecer técnico divergente. Por outro lado, registramos que a área desapropriada em questão, se situa de forma contígua, ou seja, bem ao lado de empreendimentos/bairros já implantados, urbanizados totalmente; conforme mostramos na figura ilustrativa de fl. 252. Na 1ª linha de fl. 6 dos autos, a requerente propõe pagar R\$490,00 (quatrocentos e noventa reais) pela desapropriação. **Ora ora, quem venderia 106,37 metros quadrados, com frente para uma rodovia pavimentada e de grande movimento, por apenas R\$ 490,00?** (grifo nosso)*

3.2 Além do acima exposto, em sua petição de fls. 287/289, a requerente discorda do critério adotado pelo signatário para realizar a Avaliação, questionando

a questão da área ser rural, pois é isso que consta na matrícula.

Manifestação deste Perito: Repisamos que, a área desapropriada em questão, se situa de forma contígua, ou seja, bem ao lado de empreendimentos/bairros já implantados, urbanizado totalmente; conforme mostramos na figura ilustrativa de fl. 252. O imóvel em questão, conforme já descrevemos na resposta do quesito 9.8 de fls. 263, entendemos que mencionada área, se encontra localizada em área de EXPANSÃO URBANA. A área de expansão urbana é o espaço físico destinado ao crescimento e desenvolvimento de uma cidade. É uma área geralmente localizada nos limites da área urbana existente, onde ocorre a expansão das atividades urbanas, como a construção de novos edifícios residenciais, comerciais, industriais e de infraestrutura. A expansão urbana ocorre devido ao crescimento populacional, à demanda por novas áreas habitacionais, ao desenvolvimento econômico e à necessidade de infraestrutura adicional. As cidades em expansão podem expandir-se horizontalmente, ocupando terras adjacentes, ou verticalmente, através da construção de edifícios mais altos. Então, o imóvel em questão, é parte integrante de uma área de terra que possui potencial para ser desenvolvida e transformada em um empreendimento urbano. Essas glebas são geralmente adquiridas por investidores, promotores imobiliários ou governos municipais para fins de expansão urbana; sendo subdividida em lotes para venda. A gleba urbanizável desempenha um papel importante no desenvolvimento e expansão das cidades, fornecendo espaço para o crescimento urbano e acomodando as necessidades de habitação,

comércio e infraestrutura da população em crescimento. Por fim, deixamos também apontado que a área em questão é suscetível a urbanização e se situa numa região que possui características favoráveis para o desenvolvimento urbano e que, portanto, tem maior probabilidade de ser transformada em área urbana no futuro. Essas áreas geralmente apresentam certas características que a tornam atraentes para a expansão urbana.

Face ao acima exposto, reiteramos a íntegra do nosso Laudo Pericial de fls. 245/278 e nos colocamos a disposição desse R. Juiz para prestarmos quaisquer outros esclarecimentos que ficarem determinados.”

O imóvel está situado em área de expansão urbana, muito próximo a bairros já totalmente urbanizados. O julgado amparou-se nas conclusões periciais, não infirmadas pela parte ora embargante, não configurada omissão, contradição ou obscuridade.

E, no que tange a eventual prequestionamento, a partir do Novo Código de Processo Civil “Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade.” (art. 1.025).

A fim de disponibilizar as vias especial e extraordinária, consideram-se expressamente pré-questionados os dispositivos constitucionais e legais invocados, aos quais não se contrariou nem se negou vigência.

Ante o exposto, rejeitam-se os embargos de declaração.

ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ
RELATOR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO