



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328519

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 0127378-96.2008.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados YOUNG JOO SHIN e HYUN SHIN SHIN YANG.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EDSON FERREIRA (Presidente) E SOUZA MEIRELLES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

J. M. RIBEIRO DE PAULA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0127378-96.2008.8.26.0053.

Comarca de SÃO PAULO – 10ª VFP – Juiz Maricy Maraldi.

Apelante: REEXAME NECESSÁRIO
Apelados: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO.
YOUNG JOO SHIN E OUTRO.

VOTO Nº 39.343.9

EMENTA (IA): DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE.

Ação de desapropriação promovida pelo Estado de São Paulo contra os proprietários de imóvel situado na Praça Júlio Prestes, declarado de utilidade pública, para construção de Teatro de Dança. A questão em discussão consiste em determinar o valor da indenização da área desapropriada e o início da incidência dos juros moratórios.

I. Razões de Decidir. O laudo pericial fundamentou adequadamente o valor da indenização, considerando as características peculiares do imóvel. Os juros moratórios devem incidir a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte ao que o pagamento deveria ser efetuado, conforme art. 15-B do Dec.-Lei 3.365/41 e entendimento do REsp nº 1.118.103/SP.

II. Dispositivo. Recurso de apelação e reexame necessário providos, em parte.

Ação de desapropriação promovida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra YOUNG JOO SHIN e HYUN SHIN SHIN YAG, proprietários do imóvel situado na Praça Júlio Prestes, n. 29, 32, térreo do *Fashion Center Luz*, contribuinte n. 008.049.0125-2, matrícula nº 82.891 do 2º CRI, declarado de utilidade pública para construção do Teatro de Dança e da Companhia Estadual de Dança, com oferta inicial de indenização no valor de R\$ 162.121,00.

A sentença¹ julgou procedente o pedido para incorporar ao patrimônio do expropriante o imóvel declarado de utilidade pública mediante o pagamento da indenização de R\$ 555.038,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil e trinta e oito reais), para outubro de 2012, com correção monetária, juros moratórios de 6% (seis por cento) ao ano, nos termos do art. 15-B, do Dec. 3365/41, a partir do trânsito em julgado desta decisão, calculados, inclusive, sobre os juros remuneratórios.

Recorre o Estado, requer a redução do valor da indenização para o montante estimado pelo seu assistente técnico (R\$ 163.401,81), e para que os juros moratórios incidam a partir de 1º de janeiro do exercício financeiro seguinte àquele em que o pagamento deveria ser efetuado.

Recurso processado e contra-arrazado. ²

Fundamentação

O laudo realizado por Comissão de (cinco) peritos, nomeada pela Portaria CAJUFA nº 02/2008, está bem fundamentado **(fls. 157/173)**, pontuou que o Decreto afeta os bens imóveis localizados na Quadra Fiscal 49 do Setor Fiscal 08 de acordo com o MOC, localidade imediatamente vizinha àquela do Programa de Intervenção Urbanística Nova Luz — Proluz, com pretensão de tornar-se um marco urbanístico da Cidade e de sua renovação, um epicentro de mobilidade metropolitana.

Os trabalhos foram divididos em dois grupos: o primeiro

¹ Sentença, fls. 866/870 e fls. 911/914.

² Recurso, fls. 550/560; contrarrazões, fls. 564/574.

atinente à determinação do valor de mercado para os imóveis estabelecidos na quadra fiscal, e o segundo especificamente para o "Fashion Center Luz", dadas suas peculiares características.

Para a apuração do valor do metro quadrado, a Comissão foi a campo e coletou elementos de pesquisa de mercado referentes a Terrenos e, também, a Valores Locativos para o Centro Comercial, a fim de determinar o Valor Unitário de Terreno a ser aplicado, bem como o Valor Unitário do metro quadrado de Área Útil das Unidades Condominiais expropriadas (Lojas do "Fashion Center Luz"), foram utilizados 10 (dez) elementos comparativos de terreno **(fl.189)** e 13 (treze) elementos comparativos de locativos de lojas **(fls. 193/207)**.

Ao contrário do que alega a expropriante, a perícia foi elaborada com riqueza de detalhes, considerou os elementos disponíveis à apuração do valor que melhor retratasse as características da área, além disso, apresenta-se como isento, refletindo melhor o valor da justa indenização, assim, prevalece o valor justo da indenização indicado na r. sentença, em observância ao artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal.

O recurso de apelação do Estado e o reexame necessário merecem **provimento** apenas quanto aos **juros moratórios**.

A expropriante é pessoa jurídica de direito público, submete-se ao regime de pagamentos por meio de precatório; os juros moratórios devem ser fixados em 6% ao ano, incidente a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser efetuado, con-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

forme o disposto no art. 15-B do Dec.-Lei 3.365/41 (MP 2.183-56, de 2001) e entendimento firmado no julgamento do mérito do REsp nº 1.118.103/SP (Tema 210 STJ).

Ante o exposto, voto pelo parcial provimento do recurso de apelação e do reexame necessário; juros de mora de 6% (seis) ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito (art. 100 da CF); no mais, mantida a sentença.

Dispositivo

RECURSO DE APELAÇÃO e REEXAME NECESSÁRIO PROVIDOS, em parte.

Desembargador RIBEIRO DE PAULA, RELATOR