



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343953

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002736-64.2023.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que é apelante MIAO LIN EMPREENDIMENTOS IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA, é apelado MUNICIPIO DE MIRASSOL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Recurso e reexame necessário desprovidos. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO ANAFE (Presidente sem voto), FLORA MARIA NESI TOSSI SILVA E ISABEL COGAN.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

BORELLI THOMAZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 38.921

APELAÇÃO Nº: 1002736-64.2023.8.26.0358 (2)

COMARCA: MIRASSOL

JUÍZO DE ORIGEM: 3ª VARA

JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA: MARCOS TAKAOKA

APELANTE: MIAO LIN EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.

APELADO: MUNICÍPIO DE MIRASSOL

-há reexame necessário-

Desapropriação. Indenização. Adoção do valor apurado em laudo oficial. Cabimento. Perito que aferiu as características efetivas do imóvel ao tempo da inspeção. Artigo 26 do Decreto-Lei nº 3.365/41. Avaliação que deve prevalecer. Descabimento de indenização por benfeitorias erigidas, plantadas e/ou instaladas em faixa non aedificandi. Entendimento no E. Superior Tribunal de Justiça e neste E. Tribunal. Recurso e reexame necessário desprovidos.

Ação ajuizada pelo MUNICÍPIO DE MIRASSOL contra MIAO LIN EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. para desapropriação de *área de 1.750,96 metros quadrados de terras, sem benfeitorias, situado no perímetro urbano da cidade*, declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal 5.937, de 28 de dezembro de 2021, para *prolongamento da Avenida Marginal à Rodovia Washington Luís*.

Procedente (págs. 267/271), anulou-se a r. sentença ante necessária prova pericial complementar (págs. 319/326).

Baixados os autos ao D. Juízo da 3ª Vara de Mirassol,

sobreveio manifestação complementar pelo perito, seguida de nova r. sentença de procedência da ação, fixada indenização em R\$ 122.570,00, atualizada monetariamente e com acréscimos de juros compensatórios (págs. 378/382), contra o que a ré interpôs apelação (págs. 389/400).

Recurso bem processado, respondido nas págs. 406/409. Determinado fosse complementado o preparo pela apelante (págs. 414/415), sobrevieram petição e guias bancárias (págs. 424/426).

É o relatório.

Reedito, antes do mais, ser sentença submetida a reexame necessário por ter havido condenação do expropriante *em quantia superior ao dobro da oferecida* (art. 28, § 1º do Decreto-Lei 3.365/41).

Isso pontuado, consoante já observara em julgamento anterior (AC 1002736-64.2023.8.26.0358 - págs. 319/326), o Município de Mirassol ajuizou ação contra Miao Lin Empreendimentos Importação e Exportação LTDA. para desapropriação de área de 1.750,96 metros quadrados de terras, sem benfeitorias, situado no perímetro urbano da cidade, declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal 5.937, de 28 de dezembro de 2021, para prolongamento da Avenida Marginal à Rodovia Washington Luís, com oferta inicial de R\$ 51.163,05, e, após julgamento de procedência, esta 13ª Câmara de Direito Público anulou a r. sentença por *ser necessário haver prova pericial complementar ao laudo prévio*.

Como se decidiu, houve pareceres críticos pelas partes e, sem resposta a eles, vislumbrava-se tão somente a avaliação preliminar, o chamado *laudo prévio*, de modo que a sentença anterior, na fase em que proferida, violava o artigo 477, § 2º, II do Código de Processo Civil.

Baixados os autos ao D. Juízo da 3ª Vara de Mirassol, sobreveio a manifestação complementar pelo **expert**, vista nas págs. 337/340, a que

se seguiram novos pareceres de assistentes técnicos.

Houve, então, r. sentença de procedência da ação para fixar indenização em R\$ 122.570,00, atualizada monetariamente e com acréscimos de juros compensatórios (págs. 378/382), contra o que veio o recurso sob análise.

Com a máxima vênia, contudo, propendo por desacolher a irresignação, e, como se verá, houve justificada fundamentação para o fator de desapropriação utilizado na perícia e homologado pelo D. Juiz, bem como precisa indicação sobre a não ser devida indenização por benfeitorias, na forma pretendida pela recorrente.

Conforme se realçou por ocasião do julgamento anterior, é imperioso lembrar contrapor-se o direito de desapropriação, por regra, o dever de indenizar o expropriado, em valor justo (CF, art. 5º, inc. XXIV), e, nesse particular, vale reiterar precisa ensinança de JOSÉ CARLOS DE MORAES SALLES: *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 expropriação não deve ser instrumento de enriquecimento nem de empobrecimento do expropriante ou do expropriado. A indenização deve, portanto, ser exata, no sentido de que ao expropriado há de se dar precisamente o equivalente ao que lhe foi tomado pelo expropriante*¹.

Demais disso, sempre na busca pela justa indenização, e em atenção às circunstâncias do caso concreto, autoriza-se ao julgador, mesmo de ofício, determinação de prova pericial *buscando prestação jurisdicional mais justa e equânime*².

São considerações e observações aptas a demonstrar ser

¹ A Desapropriação à Luz da Doutrina e da Jurisprudência, 5ª ed., 2006, Ed. Revista dos Tribunais, p. 511.

² STJ-1ª T., REsp 886.672, rel. Min. LUIZ FUX, j. 25.09.2007, DJU 22.11.2007.

obrigatório dar prevalência ao preceito constitucional da justa indenização, e, no caso, após atendimento da diligência determinada na origem, em atenção ao julgamento desta C. Câmara, concluo ser caso de prevalecer o valor indicado pelo perito judicial responsável pelo laudo técnico, tratando-se de apuração realizada por profissional de confiança do I. Juízo e desinteressado no desfecho da causa.

Anota-se, de início, não passar despercebido tratar-se de expropriação de faixa de terras contando com 15 (quinze) metros de largura X 116 (cento e dezesseis) metros de comprimentos, aproximadamente (pág. 24), a totalizar 1.750,96m² em imóvel com área total de 3,109 hectares, ou, 31.090m², ao qual, após a intervenção estatal, restará preservado acesso direto ao melhoramento público, a avenida marginal à rodovia SP-310.

Sobre assim ser, referiu o **expert**: *Trata-se da desapropriação de parte de um terreno urbano com área total de 3,109 hectares, da qual se desapropria uma faixa de 15,00 metros de largura, e com área de 1.750,96 metros quadrados, ao longo da divisa com a rodovia SP-310, com a finalidade de construir a avenida marginal da SP-310. Esta faixa de terreno está edificada com um muro alto de alvenaria nas divisas, portões de ferro, piso em concreto para estacionamento de veículos, e tem diversas árvores plantadas, entre elas 14 palmeiras imperial de grande porte. A chácara toda é ocupada com diversas edificações de grande porte, mas que não serão atingidas pela desapropriação.*

Ante essa necessária observação, reedito vir a fundamentação da r. sentença alicerçada em avaliação alcançada por perícia consentânea com a realidade fática da parcela desapropriada do imóvel, a que já referi, porquanto bem considerou o perito sobre situação da faixa de terras como encontrada por ocasião da vistoria, vale dizer, com atendimento do preceito de contemporaneidade entre indenização e avaliação, contido no artigo 26 do Decreto-Lei 3.365/41, efetivada a constatação sobre ser a área integralmente inserida na limitação administrativa imposta pelo artigo 4º, III da Lei Federal 6.766/79: *III – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15*

(quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado (redação dada pela Lei 13.913/2019).

E, no caso em voga, ao contrário do sustentado pela recorrente, não há razão para considerar redução da mencionada faixa, ante inexistência de lei municipal disso autorizante; ao contrário, demonstrou a Municipalidade vigência de dispositivos de lei regente do planejamento territorial fixando, exatamente, ser necessário respeito ao mínimo de 15 (quinze) metros para margens de rodovias (Lei Municipal nº 3.431/2011).

Ao acatar, então, o montante indicado pelo perito judicial, o I. Juízo de origem nada mais se faz a não ser realçar o conceito constitucional de justa indenização, pois se orienta por minucioso trabalho, com referências e pesquisas informativas dos reais valores a serem pagos, depositados ou consignados pela expropriante para obter o domínio sobre a faixa de terras.

Controvertendo a apelante sobre o fator de depreciação adotado pelo perito, anoto ter sido bem justificada e fundamentação a utilização do fator 0,10 para valoração da faixa de terra nua: *A área a ser desapropriada, por estar no alinhamento da rodovia estadual, é área “non aedificandi” (Lei Federal 6.766/79), não sendo permitido qualquer uso dela que não seja a construção de uma via pública (avenida marginal) ao longo da área de domínio do DER. [...] Neste caso particular, a área avalianda é área com restrição de uso, impedida de receber edificações e sem condições de aproveitamento de qualquer natureza. Uma questão a ser muito bem esclarecida é sobre a aplicação do Fator de Restrição Legal, motivo recorrente de discordância dos desapropriados com a avaliação judicial. Afinal, dos 100% do valor médio do mercado do terreno, a área com restrição “non aedificandi” fica com apenas 10% do valor. O motivo que determina a aplicação do Fator de Restrição Legal é que existe legislação federal e estadual impedindo o uso de qualquer natureza das faixas de terra marginais às rodovias, na largura de 15,00 metros. São terras destinadas às vias públicas, e da mesa forma de áreas de*

proteção permanente, são áreas sem aproveitamento possível, que é o que basta para a desvalorização do terreno. Não há mercado imobiliário para terrenos com restrição legal de uso. Estas partes (áreas “non aedificandi”) vêm “penduradas” no terreno maior, e não tem valor de mercado individualmente. Sobre o Fator de Restrição Legal propriamente dito, a ser aplicado em avaliações de terrenos sujeitos a restrições de uso por força de Lei, como o caso em tela (Lei 6.766/79 e Lei Municipal), que impede construções a menos de 15,00 metros da Rodovia, quem melhor definiu uma tabela geral para os Fatores de Depreciação em avaliações de terrenos, foi o autor Maciel Correia Meyer, 2003, que elaborou no seu trabalho sobre Engenharia de Avaliações uma tabela definindo taxas de depreciação para diversos tipos de restrição. Este é o estudo que o perito utiliza em todos os trabalhos de avaliações de áreas com restrição de uso legal, como é o caso. [...] Assim, o entendimento do perito é que a aplicação da taxa de 10% (ou Fator 0,10) do valor unitário médio para terrenos com restrição legal de uso “non aedificandi” vem fundamentada em estudos técnicos, e é coerente com a realidade do mercado imobiliário, já que ninguém compra um terreno no qual nada se pode edificar, sejam áreas de proteção permanente (APP) ou faixas destinadas às vias públicas, como é o caso. E estas áreas nem podem ser comercializadas separadamente da área remanescente. Estes terrenos são sempre partes de um terreno maior, e individualmente não tem valor de mercado. [...] O terreno avaliando tem restrição total de uso, sendo que em termos de avaliação o procedimento é sempre o de adotar a taxa de 10% do valor de mercado, da mesma forma como é feito para Áreas de Preservação (págs. 200, 209/210, 212 e 217).

Concluo, tal qual se concluiu na origem, estar a razão com o perito, mostrando-se descabido, no caso em voga, prevalecer estudo ofertado por assistente técnico, afastados verberações e reclamos postos pela expropriada quanto ao bem elaborado laudo oficial, sempre trazidas as alegações com tintas fortes na tentativa de convencer sobre estar incorreto o valor alcançado pelo perito, que, como sói acontecer, apresentou valores díspares em relação ao defendido pela recorrente.

Por outra, também observo irresignação da apelante sobre

questão atinente à impertinência de indenização por benfeitorias, mas, como visto nos documentos técnicos, situação indisputada, as mencionadas benfeitorias (muros, portões, faixa de quadra de esportes, vagas de estacionamento e palmeiras imperiais) foram erigidas, plantadas e/ou instaladas na faixa de domínio da rodovia, faixa **non aedificandi**, e, dessarte, não são passíveis de indenização, em especial ante ausência de prova sobre serem anteriores à instituição da restrição legal.

Sobre assim ser:

*PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. INDENIZAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO E ÁREA NON AEDIFICANDI. MÉTODO AVALIATIVO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. BENFEITORIAS. SÚMULA 7/STJ. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. NÃO OCORRÊNCIA. 1. Hipótese em que se discutem aspectos da indenização fixada pelas instâncias de origem, por conta de alargamento de rodovia e instituição de área **non aedificandi** que atingiu o imóvel dos recorrentes. 2. Os particulares alegam que o método de regressão adotado pelo perito judicial viola o disposto no art. 26 do DL 3.365/1941, segundo o qual o montante indenizatório deve ser contemporâneo da avaliação. Ocorre que o acórdão recorrido não esclarece a metodologia, o que é feito apenas no voto vencido. Inexiste prequestionamento (Súmula 320/STJ). 3. O TRF reconheceu o direito à indenização pela área **non aedificandi**, mas afastou o pleito no que tange às benfeitorias lá construídas. Não há, a rigor, discussão quanto à legislação federal. 4. A rejeição do pedido em relação às benfeitorias decorreu de constatação fática: não há prova de que as construções tenham sido realizadas antes da instituição da área **non aedificandi**, "ao contrário, os elementos de prova apontam no sentido inverso, ou seja, de que foram erguidas quando já em vigor as restrições" (trecho do acórdão recorrido). Não há como o STJ rever o acervo fático-probatório*

para aferir se as benfeitorias foram construídas antes da limitação ou, como afirmou o TRF, ao arripio da lei. Incide, nesse ponto, o disposto na Súmula 7/STJ. 5. Como bem afirmou o TRF, o pedido de indenização pelas benfeitorias não foi acolhido, o que implica evidente sucumbência por parte dos recorrentes, ainda que em proporção inferior (30%, segundo a Corte Regional). Inexiste, nesse contexto, ofensa ao art. 20 do CPC. 6. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido (REsp n. 1.286.315/SC, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 11/12/2012, DJe de 2/2/2015)

Colho, ainda, neste E. Tribunal de Justiça:

*DESAPROPRIAÇÃO. Imóvel objeto da ação que foi declarado de utilidade pública para execução de obras de abertura e asfaltamento da Av. Tarraf (avenida marginal à Rodovia BR-153). Discordância das partes quanto ao valor indenizatório. Inadmissibilidade. Laudo pericial bem elaborado e de acordo com as normas técnicas aplicáveis. Fator de restrição legal que se justifica, em razão da existência de área **non aedificandi**. Desvalorização que deve ser considerada a título de justa indenização. Expropriante que depositou valor superior ao da indenização e antes da imissão na posse. Incidência de juros sobre o montante da indenização afastado. Precedentes. Sentença mantida. Recursos não providos (AC 1001958-61.2019.8.26.0576, rel. Des. BANDEIRA LINS, j. em 24.6.2021).*

Nesse mesmo ritmo, mudando o que necessário for: A sentença arbitrou a verba em R\$ 41.406,00, acolhendo as conclusões do perito oficial, tendo por premissa encontrar-se a totalidade da área sub judice afetada à

faixa não edificável situada à margem da rodovia federal, no limite de 15 metros estabelecido no art. 4º, III, da Lei 6.766/79. Sob a hipótese alternativa proposta pelo expert, com vistas a dirimir discrepância observada na descrição do lote contida na matrícula, relativa à distância entre Avenida Tarraf e Rua Fernando Pierre, ter-se-ia por desnecessária a expropriação, pois a situação atual do registro já corresponderia ao objetivo pretendido (f. 296/7). Vem daí que a irresignação veiculada no recurso dos proprietários não se dirige contra a existência da restrição legal, mas tão somente em relação ao índice de 0,10 adotado para a respectiva desvalorização. No ponto, as razões recursais baseiam-se na justificativa para o afastamento do fator exposta pelo perito nomeado em processo diverso, remetendo à abolição de disposição correspondente em instrução normativa da Secretaria de Patrimônio da União, ligada à avaliação dos imóveis de seu domínio. De tal deduz a superação do critério para os fins colimados, razão pela qual seria necessário o aprofundamento da perícia, de maneira a assegurar avaliação que resguardasse as peculiaridades do local e da terra expropriada. Entretanto, não merece prosperar a crítica genérica, formulada com base em elementos técnicos removidos de seu contexto, sem de fato explicar sua aplicabilidade no caso concreto, ou indicar a existência de critérios alternativos idôneos. De seu turno, o laudo oficial apresentou duas referências extraídas de literatura técnica do ramo, endossando a escolha do coeficiente de 0,10 proposto em obra de 2003 do engenheiro Rivadavia Maciel Corrêa Meyer, para a depreciação de faixas “non aedificandi” de qualquer natureza no processo de avaliação (f. 298/9). Nessa ordem de ideias, é inegável que a limitação do direito de construir implica significativa diminuição do aproveitamento econômico da terra, o quanto não se altera com alusão genérica às possibilidades de uso precário que permanecem à disposição do proprietário.

Pontofinalizando, reedito inexistir prova segura sobre datas nas quais erigidas, plantadas e/ou instaladas as benfeitorias sob análise, daí porque, também sob esse aspecto, mostra-se descabido acolher alegação sobre ser situação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para dar vigência ao § 5º do artigo 4º da já mencionada Lei Federal 6.766/79³.

Com essas observações e acréscimos, entendo não merecer reforma a r. sentença, também diante de seus próprios fundamentos, pelos quais, registro, bem se examinou a questão controvertida.

Assinalo, por fim, que eventuais embargos de declaração serão julgados em ambiente virtual (Resolução 549/2011, deste E. Tribunal de Justiça, com a redação dada pela Resolução 772/2017).

Recurso e reexame necessário desprovidos.

BORELLI THOMAZ
Relator

³ § 5º *As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso III do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital. [\(Incluído pela Lei nº 13.913, de 2019\)](#)*