



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000346135

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007115-55.2022.8.26.0270, da Comarca de Itapeva, em que é apelante CONCESSIONÁRIA RODOVIAS INTEGRADAS DO OESTE - SP (SPVIAS), é apelado SOCIEDADE CULTURAL E EDUCACIONAL DE ITAPEVA.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Após sustentação oral da Dra. Patricia Lucchi Peixoto e do Dr. Marcio Calçada Fernandes Machado, deram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANA LIARTE (Presidente sem voto), RICARDO FEITOSA E OSVALDO MAGALHÃES.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

MAURÍCIO FIORITO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1007115-55.2022.8.26.0270

Apelante: Concessionária Rodovias Integradas do Oeste - SP (SPVias)

Apelado: Sociedade Cultural e Educacional de Itapeva

Comarca: Itapeva

Voto nº 23.965

REEXAME NECESSÁRIO E APELAÇÃO – DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA – Sentença que julgou antecipadamente a lide sem elaboração de laudo definitivo, e sem resposta dos quesitos apresentados pelas partes – Pretensão de anulação da sentença para reabertura da instrução - Admissibilidade – Impossibilidade de julgamento antecipado da lide quando todos os fatos e quesitos não estiverem devidamente apurados e respondidos – Inteligência do art. 473 do CPC – Necessidade de esclarecimentos pelo perito, conforme o parecer do assistente técnico apresentado com a devida demonstração dos cálculos e explicação dos procedimentos metodológicos para a obtenção do valor indenizatório – Sentença anulada com determinação de retorno dos autos à origem a fim de que seja elaborado Laudo Pericial Definitivo com a resposta específica aos quesitos apresentados – **Reexame necessário e recurso voluntário providos.**

Trata-se de reexame necessário e recurso de apelação interposto pela **Concessionária Rodovias Integradas do Oeste - SP** em face da r. sentença de fls. 440/447, aclarada à fl. 453 que, nos autos da ação de desapropriação por utilidade pública¹ ajuizada em face do **Sociedade Cultural e Educacional de Itapeva**, julgou parcialmente **procedente** o pedido para “*declarar incorporado ao patrimônio do*

¹ Valor da causa inicial em 16/12/2022: R\$ 173.676,73.

Sentença homologou o Laudo Pericial no valor de R\$ 2.360.939,85.

Departamento de Estradas de Rodagem – DER, o imóvel referido na inicial, descrito e identificado no trabalho pericial realizado no curso da instrução, em favor de quem deverá ser expedida a Carta de Adjudicação, mediante o pagamento de indenização arbitrada em R\$ 2.360.939,85 (seiscentos e sessenta e três mil, quinhentos e seis reais e quarenta e três centavos), corrigida monetariamente a partir da data do laudo (10/11/2011)” (fl. 453). Honorários advocatícios fixados em 2,5% sobre a diferença entre o valor da indenização fixado na sentença e o ofertado pela autora.

A expropriante, em suas razões recursais (fls. 456/471), alega cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide, aduzindo, em síntese, que não houve elaboração de Laudo Definitivo, mas tão somente o provisório, bem como que o perito não foi intimado para prestar os esclarecimentos aos apontamentos realizados pela concessionária e por se assistente técnico. Afirma, ainda, que a sentença carece de fundamentação adequada, pois acolheu Laudo que também não foi devidamente fundamentado. No mérito, insurge-se contra o valor ficado no Laudo Pericial e acolhido na sentença, sob o argumento de que o método de avaliação deveria ser o indutivo, em razão da depreciação do imóvel remanescente e não a avaliação do terreno em si. Aduz que os elementos comparativos utilizados não se assemelham ao imóvel do expropriado e, por isto, não poderiam ser utilizados e que o assistente técnico revelou que os fatores de testada adotados pelo perito não se mostraram coerentes com a verdadeira situação do imóvel avaliado. Insurge-se, por fim, contra o termo inicial da atualização monetária, bem como contra o percentual fixado a título

de honorários advocatícios.

Contrarrazões do expropriado às fls. 477/484.

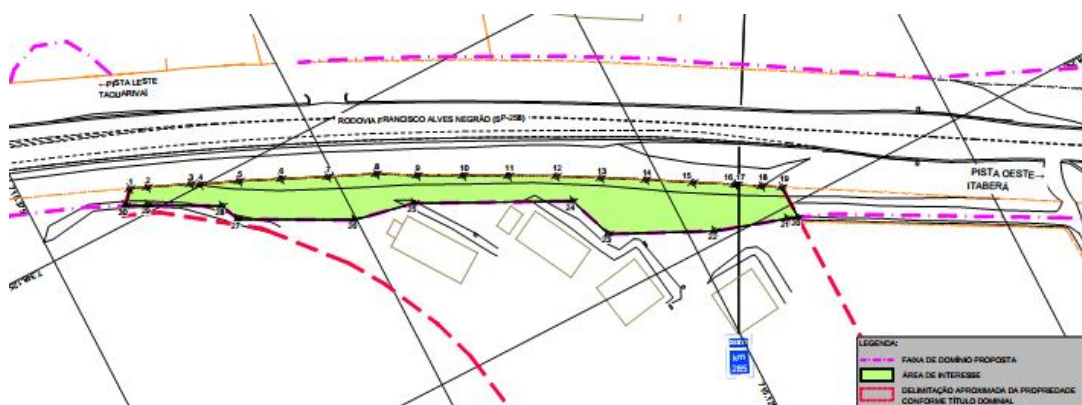
É O RELATÓRIO FUNDAMENTO

Inicialmente, vale dizer que a r. sentença está sujeita ao duplo grau de jurisdição, conforme artigo 28, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41, porque o valor ora fixado (R\$ 2.360.939,8) é, vale dizer, muito superior ao dobro da quantia inicialmente oferecida (R\$ 173.676,73).

Trata-se de ação de desapropriação movida pela Concessionária Rodovias Integradas do Oeste – SP (SPVias) em face da Sociedade Cultural e Educacional de Itapeva, relativa à seguinte área:

Uma área situada na Rodovia Francisco Alves Negrão (SP-258), km 284+900m, pista oeste, bairro Pilão D'Água, Itapeva, SP, CEP 18412-000, medindo **4.445,72m²**, objeto da matrícula nº. 29.382 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva – SP, estando referida área detalhadamente descrita no memorial descritivo anexo que faz parte integrante desta (cadastro 284-258-PO-PR-002.00).

Esta área contém benfeitorias e faz parte de um imóvel de área total de R\$ 48.400,00m², como se observa abaixo (primeira foto é o imóvel inteiro e segunda imagem é somente a parte expropriada):



A autora ofertou o valor de R\$ 173.676,73, conforme laudo de avaliação de fls. 36/92.

O Laudo Pericial Provisório foi elaborado às fls. 181/189 na quantia de R\$ 3.069.943,28 e complementado com alteração do valor às fls. 312/320, para R\$ 2.360.939,85.

A concessionária se imitiu na posse, conforme decisão de fl. 279.

As partes foram intimadas para se manifestarem a respeito da complementação do laudo pericial provisório, conforme fl. 345.

A concessionária apresentou impugnação às fls. 353/354, levantando questionamentos apontados no Parecer Técnico de seu assistente de fls. 355/392.

Contudo, o MMº Juízo *a quo* entendeu por bem julgar antecipadamente a lide, como se observa à fl. 441: “*O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil*”).

Assim, proferiu-se sentença no sentido de julgar parcialmente procedente o feito para “*declarar incorporado ao patrimônio do Departamento de Estradas de Rodagem – DER, o imóvel referido na inicial, descrito e identificado no trabalho pericial realizado no curso da instrução, em favor de quem deverá ser expedida a Carta de Adjudicação, mediante o pagamento de indenização arbitrada em R\$ 2.360.939,85 (seiscentos e sessenta e três mil, quinhentos e seis reais e quarenta e três centavos), corrigida monetariamente a partir da data do laudo (10/11/2011)*” (fl. 453). Honorários advocatícios fixados em 2,5% sobre a diferença entre o valor da indenização fixado na sentença e o ofertado pela autora.

Pois bem. **A sentença deve ser anulada.**

Primeiramente, insta salientar que não se recomenda o julgamento antecipado da lide em ação de desapropriação sem que todos os fatos e os questionamentos a respeito do imóvel expropriado estiverem devidamente explicados, apurados e respondidos no processo pela via pericial.

Isto porque as alegações e impugnações em relação ao imóvel tem o potencial de afetar seu valor, o que não pode ser ignorado pelo juiz sentenciante.

Reforça ainda mais a necessidade de cautela e maior cuidado para se respeitar o devido processo legal quando se está diante de um caso como este em que o valor fixado pelo perito é SUPERIOR A 13 VEZES O VALOR DA OFERTA INICIAL

Como bem salientado pelo Exmo. Des. Marcos Pimentel Tamassia no julgamento da Apelação n. 1001588-14.2016.8.26.0471, *“além de, processualmente, não ser a avaliação provisória apta para suprimir a realização da perícia definitiva, pelos ditames da legislação federal que rege as ações de servidão e de desapropriação, **a discrepância entre os valores estimados é fenômeno que requer maior discussão técnica, a ser esclarecida com a dilatação da fase instrutória, conquanto os expropriados tenham se conformado com o resultado obtido**”*.

Como é cediço, a indenização pelo ato expropriatório deve ser a mais justa possível, em consonância com o princípio fundamental insculpido na regra do artigo 5.º, inciso XXIV, da Constituição Federal.

Nesse diapasão, o magistério de José Carlos de Moraes Salles:

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 deve 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. (in *A Desapropriação à Luz da Doutrina e da Jurisprudência*, 5.ª edição. São Paulo: Editora RT, 2006, p. 511)

No entanto, a análise do laudo adotado conduz a uma série de dúvidas quanto ao real valor indenizatório avaliado, sendo necessário o esclarecimento em relação aos pontos controvertidos.

Dentre os questionamentos e impugnações que precisavam ser solucionados e respondidos pelo perito encontram-se os seguintes apresentados pela autora e seu assistente técnico:

1. Necessidade de utilização de imóveis como elementos comparativos que se encontram também na Zona de Serviços

(ZS) do mesmo modo em que o imóvel expropriado – Vide fl. 388 (parecer do assistente técnico da autora).

2. Impossibilidade de avaliar apenas pela metragem, em razão de que o terreno expropriado ter medidas bastante irregulares. *“O Perito Judicial sugere que a avaliação de mercado deveria se restringir à análise somente da área que se pretende desapropriar – 4.445,72m² □vide fl. 317. Ora, seria um absurdo considerar tão somente a situação da área desapropria para efeito de avaliação, pois de forma isolada esta possuiria valor comercial reduzidíssimo, tendo em vista as suas medidas irregulares e diminutas, categoricamente sem condições de aproveitamento econômico”* (fl. 358).

3. *“Em casos de desapropriação parcial, o valor do terreno deve ser calculado com base na diferença entre a avaliação do imóvel original (antes da desapropriação) e a avaliação do imóvel remanescente”* (fl. 358).

4. *“Perante as normas vigentes □ABNT 14653□2, resta evidente que a pesquisa imobiliária, em caso de aplicação do Método Comparativo Direto, inclusive para casos de desapropriação parcial, deve considerar como elementos comparativos apenas imóveis com características semelhantes às do “imóvel original”: Área de frente para a Rodovia SP□258 com 48.400,00m²”* (fl. 359).

5. Em relação ao elemento comparativo 1 utilizado no Laudo Pericial, não se trata de imóvel semelhante ao expropriado, pois um é gleba e o outro lote - fl. 360. *“É de se destacar a grande discrepância dos índices fiscais, pois no local do imóvel avaliando o índice fiscal é igual a 32,59, enquanto no local onde se situa o imóvel tomado como elemento comparativo a Prefeitura estabeleceu o índice fiscal igual a 68,59 (QUASE O DOBRO). Não obstante, o Perito Judicial arbitrou subjetivamente um fator de localização igual a 1,00, ou seja, não corrigiu o valor em função das diferentes localizações dos imóveis.”* (fl. 361).

6. Em relação ao elemento comparativo 2, não são imóveis semelhantes, pois um é gleba e o outro é lote, além do mais se trata de apenas anúncio de venda que não retrata a realidade do mercado – fl. 362.

7. Em relação ao elemento comparativo 3, *“O local do imóvel avaliando possui índice fiscal igual a 32,59, enquanto o referido elemento de pesquisa possui índice*

fiscal igual a 386,37 (QUASE DE 10 VEZES SUPERIOR), pois se trata de zona central da cidade, bem diferente da situação do imóvel desapropriado. Não obstante, o Perito Judicial arbitrou subjetivamente um fator de localização igual a 0,90, ou seja, não corrigiu corretamente o valor em função das diferentes localizações dos imóveis – vide tabela de fl. 321” (fl. 364).

8. Em relação ao elemento comparativo 4, o índice fiscal é muito superior, pois perto da zona urbana, sendo que um é gleba e o outro lote, sendo que a localização é completamente distinta, se tratando de outra rodovia – fls. 365/367.

9. “Não é plausível a aplicação de fatores de testada na homogeneização de valores de áreas de grandes dimensões e com medidas totalmente irregulares. Este procedimento só é aceitável quando a pesquisa imobiliária se refere a pequenos lotes urbanos dentro de loteamentos residenciais ou comerciais, nos quais há uma padronização de medidas de testada e profundidade, nos termos preconizados no quadro constante do item 10.3.3 das Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE” (fl. 372).

Com efeito, o Código de Processo Civil, em seu artigo 473 dispõe sobre os elementos que o laudo pericial deve apresentar:

Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

Ou seja, no caso, o perito não apresentou justificativa satisfatória em seu laudo que permitisse avaliar a coerência na estipulação do valor unitário do imóvel expropriado.

Ademais, não restou claro o caráter definitivo do Laudo Pericial apresentado, já que se tratou de apenas um complemento ao Laudo Provisório, sendo que o Laudo utilizado pelo Juízo foi intitulado como “Laudo Complementar” (fl. 312), sendo que as partes foram intimadas para impugnam o referido parecer, porém o MMº Juízo *a quo*, ao invés de determinar a elaboração de Laudo Definitivo com a resposta aos quesitos das partes, entendeu por bem julgar antecipadamente a lide.

Não obstante, a sentença tem grave deficiência de fundamentação na medida em que não rebate os argumentos específicos da autora, mas apenas ventila genericamente que o valor fixado se justifica em razão de posterior valorização da área.

Nesta ordem de ideias, para que não se entregue uma prestação jurisdicional defeituosa às partes que precisaram socorrer-se do Judiciário para a solução do litígio, de rigor anular a r. sentença, para que seja complementada a perícia, visando a correta elucidação dos fatos.

Em caso semelhante, assim já se decidiu este E. Tribunal de Justiça:

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA PERÍCIA NULIDADE. Nulo levantamento pericial sem lastro técnico. Perito que não se valeu de metodologia avaliatória e nem apresentou respaldo documental e técnico para as conclusões tomadas. Levantamento que se encontra viciado e macula todo o processado. Nomeação de novo louvado. Recurso provido. (TJSP - Apelação Cível nº 0016623-93.2009.8.26.0077, 1ª Câmara de Direito Público - Rel. Nogueira Diefenthaler, j. 16.05.2011).

DESAPROPRIAÇÃO Laudo pericial temerário Pontos obscuros não esclarecidos Elementos comparativos incertos Justa indenização não encontrada Sentença anulada para realização de nova perícia. (TJSP - Apelação nº 0000966-10.2007.8.26.0586, 12ª Câmara de Direito Público - Rel. J. M. Ribeiro de Paula, j. em 26/03/2014).

APELAÇÃO DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA Pretensão dos autores de condenar a ré ao pagamento de danos materiais e morais advindos de desapropriação indireta ocorrida em imóvel de sua propriedade Sentença de parcial procedência que adotou laudo oficial para condenar a ré ao pagamento de indenização, desacolhendo pretensão relativa aos danos morais Apelação de ambas as partes Rejeitada impugnação à assistência judiciária, bem como preliminar de cerceamento de defesa Anulação da decisão, contudo, que se impõe uma vez que o laudo oficial adotou uma só fonte para estimativa da indenização Utilização do método comparativo direto que pressupõe pesquisa de mercado bem como utilização de fatores de homogeneização Necessidade de realização de nova perícia, nos termos do artigo 480 do Código de Processo Civil Precedentes. Sentença anulada, com observação, prejudicado o recurso da ré. (TJSP - Apelação Cível nº 1000768-47.2016.8.26.0486, 1ª Câmara de Direito Público - Rel. Rubens Rihl, j. em 19/09/2019).

Servidão administrativa – Valor da indenização, baseado somente em laudo pericial de avaliação prévia – Necessidade da elaboração de laudo pericial de avaliação definitiva - Precedentes - Cerceamento de defesa verificado - Anulação da sentença justificada, com determinação de baixa dos autos e abertura da fase Instrutória – Recursos das partes providos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(TJSP; Apelação 1001556-83.2016.8.26.0123; Relator (a): Marrey Unt; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Público; Foro de Capão Bonito - 2ª Vara; Data do Julgamento: 16/10/2018; Data de Registro: 17/10/2018).

APELAÇÃO – Servidão administrativa. Ausência de laudo definitivo. Violação ao contraditório e ao devido processo legal. Elaboração de laudo pericial prévio que não dispensa a realização de prova definitiva. Cerceamento de defesa caracterizado. Sentença anulada para que seja aberta dilação probatória, realizando-se análise definitiva do imóvel dos expropriados, a fim de se averiguar a indenização justa cabível. Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação 1003083-70.2016.8.26.0123; Relator (a): Bandeira Lins; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público; Foro de Capão Bonito - 1ª Vara; Data do Julgamento: 25/07/2018; Data de Registro: 25/07/2018).

APELAÇÃO CÍVEL – SERVIDÃO ADMINISTRATIVA DE PASSAGEM – CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. OCORRÊNCIA - Infere-se dos autos, que a avaliação efetuada pelo perito judicial foi provisória, conforme determinado pelo d. magistrado que condicionou a apreciação de posterior pedido de deferimento de imissão prévia na posse (já indeferido na mesma oportunidade), para depois de respectiva avaliação. No entanto, a seguir, sem a perícia definitiva e sem abrir nova oportunidade para o perito falar, e mesmo depois, sem oportunidade de apresentação de razões finais e memoriais pelas partes, o d. magistrado proferiu a sentença. Verifica-se que o julgamento antecipado acarretou, na hipótese, violação ao princípio do devido processo legal, por cerceamento de defesa (artigo 5º, incisos LIV e LV, da Constituição Federal), vez que a matéria fática não dispensava a produção do laudo pericial definitivo para se possibilitar às partes a participação na perícia, com a indicação de assistentes técnicos, bem como comprovação das alegações relativa a valores do bem com a servidão e dos critérios utilizados na avaliação- **SENTENÇA ANULADA – PEJUDICADO O EXAME DOS RECURSOS.**

(TJSP; Apelação 1001103-03.2016.8.26.0022; Relator (a): Antonio Celso Faria; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público; Foro de Amparo - 1ª Vara; Data do Julgamento: 04/07/2018; Data de Registro: 04/07/2018).

APELAÇÃO – CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – PRELIMINAR DE VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL E DE

CERCEAMENTO DE DEFESA – Acolhimento – Juiz de primeiro grau que, após decretar a imissão provisória da posse do bem, passou de imediato à fase decisória, consubstanciada na prolação do provimento jurisdicional final, sem determinar a realização de perícia definitiva e, tampouco, permitir que às partes fosse dada ciência de tal escolha – Não tinha lugar o julgamento do feito no estado em que se encontrava, na medida em que fora suprimida etapa legalmente prevista para o processo de expropriação, alvejando-se, por conseguinte, valor inconclusivo - Precedentes da Seção de Direito Público deste Tribunal e desta Câmara – Recurso provido, para anular a r. sentença, tornando os autos à origem, para a reabertura da fase instrutória.

(TJSP; Apelação 1001588-14.2016.8.26.0471; Relator (a): Marcos Pimentel Tamassia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de Porto Feliz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 12/03/2018; Data de Registro: 12/03/2018).

À vista do analisado, de rigor dar provimento ao reexame necessário e ao recurso de apelação para anular a sentença, com o retorno dos autos à origem, a fim de que seja realizado o Laudo Pericial Definitivo com a resposta aos quesitos apresentados na fundamentação deste acórdão e no parecer técnico de fls. 355/392.

Anota-se que, a critério do juiz, caso considere insuficiente o Laudo, poderá promover à mudança do perito.

É o suficiente.

DECIDO

Ante o exposto, e pelo meu voto, **dou provimento ao reexame necessário e ao recurso de apelação** para anular a sentença e determinar o retorno dos autos à 1ª instância a fim de que seja realizado Laudo Pericial Definitivo com a resposta aos quesitos apresentados na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fundamentação deste acórdão e no parecer técnico de fls. 355/392.

Anota-se que, a critério do juiz, caso considere insuficiente o Laudo, poderá promover à mudança do perito.

MAURICIO FIORITO
Relator