



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360029

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003805-57.2015.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes PAULO MEINBERG JUNIOR, MARIA ELISA MEINBERG DE SOUZA PEREIRA, PATRICIA MORETTI MEINBERG, CHRISTINA MILANO MEINBERG e ROBERTO SERAPHIM DE SOUZA PEREIRA, é apelado DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO - DER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Anularam a sentença, de ofício, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO AUGUSTO PEDRASSI (Presidente) E CARLOS VON ADAMEK.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUCIANA BRESCIANI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

2.^a Câmara – Seção de Direito Público

Apelação Cível n.º 1003805-57.2015.8.26.0053

Apelante/Apelado: DER – DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE
RODAGEM
Apelados/Apelantes: PAULO MEINBERG JUNIOR E OUTROS
Comarca/Vara: SÃO PAULO / 10.^a VARA DA FAZENDA
PÚBLICA
Juiz prolator: OTAVIO TIOITI TOKUDA

VOTO N.º 32.832

Desapropriação – Valor indenizatório – Perito Judicial que utilizou o método involutivo, impugnado por ambas as partes – Laudo pericial que não considerou o zoneamento restritivo da região, a revelar a consistência da crítica das partes quanto à viabilidade de parcelamento do solo nos moldes procedidos – Aplicação do método involutivo que pressupõe “estudo de viabilidade técnico-econômica para aproveitamento eficiente (aquele recomendável para o local, observada a tendência de uso circunvizinho, entre os permitidos pela legislação pertinente)” – Valores defendidos pelas partes acentuadamente discrepantes – Sentença anulada para nomeação de outro perito e produção de novo laudo de avaliação – Sentença anulada, de ofício, com determinação.

Cuida-se de ação de desapropriação ajuizada pelo Departamento de Estradas de Rodagem – DER em face de Paulo Meinberg Junior e outros, alegando, em resumo, que o Decreto Estadual n.º 57.930/2012 declarou de utilidade pública parte do imóvel situado na Avenida Coronel Sezefredo Fagundes, 7255, Jardim das Pedras, nesta Capital, matriculado sob n.º 69.889 do 15.º Cartório de Registro de Imóveis, necessário para implementação do trecho norte do Rodoanel Mário Covas. Declarou urgência para fins de imissão provisória na posse

e ofereceu R\$ 1.036.000,00 a título de indenização.

A ação foi julgada procedente com a condenação da autora ao pagamento de indenização no montante de R\$ 396.000,00, data base maio/2015, arbitrando a verba honorária por equidade na quantia de R\$ 10.000,00 (fls. 840/841).

Apelam ambas as partes, os requeridos postulando a majoração da indenização para R\$ 2.612.04,00 ou, subsidiariamente, para R\$ 1.321.000,00, com acréscimo de juros compensatórios e moratórios, além da fixação de honorários advocatícios entre 10% e 20% sobre o valor da condenação (fls. 863/877), enquanto o DER postula a redução do valor indenizatório para R\$ 157.469,00, com inversão dos ônus sucumbenciais (fls. 881/888). Os recursos foram contrarrazoados (fls. 892/903 e 926/930).

Não houve oposição ao julgamento virtual no prazo estabelecido pela Resolução n.º 772/2017 do Órgão Especial.

É o relatório.

Impositiva a anulação da r. sentença, de ofício, para que seja produzido novo laudo de avaliação.

O d. Juízo determinou avaliação prévia (fls. 69/70), juntado laudo estimando o preço da parcela atingida pela desapropriação em R\$ 1.169.510,00, data base maio/2015 (fls. 192/226).

Com depósito da oferta e da complementação, foi deferida a imissão provisória na posse, cumprido o mandado em 04.11.2015 (fls. 110, 293/294 e 302). A Autarquia autora aditou o pedido inicial, requerendo acréscimo da área a desapropriar em 377,93 m², que foi acolhida (fls. 332/334 e 387). O Perito apresentou laudo complementar, indicando o valor indenizatório provisório de R\$ 1.321.000,00 (fls. 403/416). Foi determinada a produção do laudo definitivo, que indicou o valor indenizatório de R\$ 396.000,00, data base maio/2015 (fls. 536/568). Os requeridos apresentaram parecer crítico de seu Assistente Técnico, defendendo a quantia de R\$ 2.612.074,00 (fls. 585/589 e 590/609), enquanto o DER sustentou que o valor devido seria R\$ 157.469,00, conforme parecer crítico de seu Assistente (fls. 612/616 e 617/643). O Perito prestou esclarecimentos, ratificando o laudo (fls. 679/697). O pedido de substituição do Perito foi indeferido (fls. 818). Após alegações finais (fls. 823/834 e 835/839), foi prolatada r. sentença fixando o valor indenizatório em R\$ 396.000,00 (fls. 840/841).

Pois bem.

Ambas as partes questionam a avaliação procedida pelo Perito, que indicou o preço de R\$ 396.000,00, especialmente quanto à adoção do método involutivo, muito embora defendam valores completamente discrepantes entre si. Mesmo antes da emenda para acréscimo de área, o DER ofertou R\$ 1.036.000,00 e agora defende uma indenização de R\$ 157.469,00, enquanto os requeridos pretendem a majoração da indenização para R\$ 2.612.074,00.

A norma “critérios técnicos para avaliação de imóveis na capital” de 2013, elaborada pela Comissão de Peritos do CAJUFA – Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública, esclarece em relação às áreas especiais que tal classificação “... *não se faz pelo tamanho de área, mas pela desproporcionalidade observada entre ela e o contexto ao qual inserido, notadamente em relação ao padrão predominante na mesma região geoeconômica*”. Ao discorrer sobre os métodos de avaliação pertinentes, o item 6.2.2. prevê que o “*Método involutivo e aquele baseado em estudo de viabilidade técnico-econômica para aproveitamento eficiente (aquele recomendável para o local, observada a tendência de uso circunvizinho, **entre os permitidos pela legislação pertinente**), mediante hipotético modelo imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições de mercado*” (grifei).

Os requeridos, com amparo no laudo divergente de seu Assistente Técnico, sustentam que a gleba não teria dimensões que possibilitam a implementação de um loteamento, ao passo que o DER argumenta que o zoneamento da região não permitia tal parcelamento.

De fato, verifica-se que a área está situada em Zona de Lazer e Turismo, que era definida como “*porções do território destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas, vinculados à preservação da natureza, de densidades demográfica e construtiva baixas*”, conforme artigo 101, inciso III, da Lei Municipal n.º 13.885/2004, vigente à época.

Ocorre que referido zoneamento impunha um coeficiente de aproveitamento de apenas 20% e lotes mínimos de 5.000,00 m², enquanto a área total possui 20.890,00 m², de modo que hipotético loteamento poderia resultar em, no máximo, 3 lotes, quando considerada a destinação de áreas verdes, institucionais e para arruamento. A viabilidade do parcelamento nesses moldes parece, de fato, bastante discutível.

Relevante destacar que, em resposta ao quesito 1 da parte autora, o Perito consignou que o zoneamento em que inserido o imóvel estaria detalhado no corpo dos laudos prévios e definitivo (fls. 562), mas não há indicação nenhuma em qualquer dos trabalhos. Questionado no quesito 2 quais os coeficientes de ocupação e de aproveitamento, respondeu apenas que *“aproveitamento atual do imóvel em estudo se dá para fins de lazer”*. Diante desse quadro, não é possível inferir que a aplicação do método involutivo tenha sido precedida do necessário estudo de viabilidade técnico-econômica para aproveitamento eficiente mediante hipotético modelo imobiliário, como exigido pela norma técnica.

Nos esclarecimentos prestados, o Perito argumentou que *“utilizou o Índice Fiscal do local, já foram considerados os elementos que norteiam a Municipalidade de São Paulo a defini-lo, entre eles, o próprio zoneamento”*, destacando que esse entendimento seria compartilhado por outros Peritos (fls. 685). Ocorre que, em nenhum dos laudos referidos, produzidos nos autos de n.º

1013342-09.2017.8.26.0053 e 1042535-74.2014.8.26.0053 (fls. 698/741 e 742/764), houve aplicação do método involutivo, e a crítica apresentada consiste justamente na inviabilidade de loteamento da região em razão das limitações impostas pelo zoneamento.

Por outro lado, os valores defendidos pelas partes não oferecem segurança ao Julgador. A avaliação procedida pelo Assistente Técnico dos requeridos, além de flexibilizar a orientação do relatório elaborado pela Comissão de Peritos do CAJUFA, especificamente para a obra pública, relativamente à aplicação do fator área pelo denominado “Critério de Abunahman” (fls. 595), não efetuou a transposição de índices fiscais prevista no estudo. A quantia defendida pela parte autora é resultado da aplicação concomitantemente os fatores de zoneamento de transposição do índice fiscal, resultando em valor diminuto que, insista-se, é cinco vezes inferior à oferta.

Portanto, diante de um quadro de absoluta incerteza, a melhor solução é a anulação da r. sentença para nomeação de outro Perito para avaliação da área.

Nesse sentido:

DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO. ANULAÇÃO DA SENTENÇA. I. Caso em Exame Ação de desapropriação referente a área de 320 m², situada na Avenida Dr. Abelardo Pompeu do Amaral, esquina com a Avenida Silvio Moro, Lote n. 07, quadra B, Vila Molina, Município de Campinas, declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal n. 16.081/2007. Sentença julgou procedentes os pedidos, determinando a incorporação do imóvel ao patrimônio do expropriante mediante indenização. II. Questão em

Discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a validade dos juros compensatórios e moratórios na desapropriação e (ii) a correção do valor da indenização em face de alegações de erro na avaliação pericial. III. Razões de Decidir 3. O laudo pericial apresentou contradições quanto à área desapropriada e ao valor da indenização, não especificando a redução do valor do metro quadrado entre 2012 e 2014. 4. A necessidade de novo laudo pericial por outro perito para avaliar corretamente o imóvel, considerando o valor de esquina e a possível desvalorização do metro quadrado em razão de uma esquina estar em frente ao córrego, à época da desapropriação. IV. Dispositivo e Tese 5. Anula-se, de ofício, a r. sentença para determinar a produção de novo laudo pericial, prejudicado o recurso interposto pelo município. Tese de julgamento: 1. A anulação da sentença é necessária diante das inconsistências no laudo pericial. 2. A nova avaliação deverá considerar o valor de esquina e a possível desvalorização do imóvel em razão de uma das esquinas do imóvel, a época, estar em frente ao córrego. Legislação Citada: CF/1988, art. 100 Decreto-Lei n.º 3.365/41, arts. 27, 30 Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1118103, julgado pelo rito dos recursos repetitivos. Sentença anulada de ofício para produção de nova prova pericial, prejudicado o recurso interposto pelo município (Apelação / Remessa Necessária n.º 0016657-54.2009.8.26.0114; Relator (a): Carlos von Adamek; Órgão Julgador: 2.ª Câmara de Direito Público; Foro de Campinas – 2.ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 16/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024).

Desapropriação – Valor indenizatório – Insurgência dos requeridos quanto ao valor unitário básico do terreno – Apelantes que demonstraram divergência expressiva com os valores unitários adotados na avaliação de oito imóveis desapropriados na mesma quadra, necessários para a execução da obra – Valor unitário básico do terreno deve refletir o preço de mercado do imóvel paradigma – Relevância da crítica da Assistente Técnica dos requeridos quanto à necessidade de remanejamento dos índices fiscais, tal qual procedido na avaliação de grande parte dos imóveis vizinhos – Consistência da alegação de que o terreno dos apelantes pode ter sido gravemente depreciado – Sentença anulada para produção de novo laudo de avaliação – Recurso dos requeridos provido (Apelação Cível n.º 1029108-29.2022.8.26.0053; Relatora: Luciana Bresciani; Órgão Julgador: 2.ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes – 15.ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

22/02/2024; Data de Registro: 29/02/2024).

Por estes fundamentos, pelo meu voto, anulo de ofício a r. sentença, determinando a nomeação de outro Perito para nova avaliação, prejudicados os recursos das partes quanto ao mais.

Para fins de pré-questionamento se tem por inexistente violação a qualquer dispositivo constitucional ou infraconstitucional invocado e pertinente à matéria em debate.

LUCIANA ALMEIDA PRADO BRESCIANI

Relatora