



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366358

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1007103-91.2014.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados JAMIL APARECIDO CLEMENTE e ANTONIA APARECIDA FIGUEIREDO CLEMENTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 ANA LIARTE (Presidente) E PAULO BARCELLOS GATTI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

OSVALDO MAGALHÃES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37.795/25

APELAÇÃO Nº 1007103-91.2014.8.26.0053

COMARCA: SÃO PAULO

APELANTES: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E JUÍZO "EX OFFICIO"

APELADOS: JAMIL APARECIDO CLEMENTE e OUTRO

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Ação de desapropriação de área declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 51.037/2009, destinada à implantação do "Prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho – Parque Linear". Sentença julgou a ação procedente, fixando indenização em R\$ 227.942,38. Expropriada recorreu alegando nulidade da decisão, necessidade de redução do valor indenizatório, correção monetária pelo IPCA-E e redução dos honorários sucumbenciais.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a nulidade da decisão por falta de fundamentação; (ii) avaliar a aplicabilidade do fator de depreciação por ser área de preservação permanente; (iii) definir o índice de correção monetária aplicável; e (iv) analisar a adequação dos honorários sucumbenciais.

III. Razões de Decidir

3. O laudo pericial foi considerado adequado e regular, justificando a não aplicação do fator de depreciação por área de preservação permanente, uma vez que o imóvel está em área urbana consolidada.

4. A correção monetária deve ser modificada para seguir o índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Os honorários sucumbenciais de 5%, por sua vez, ficam mantidos, considerando-se os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recursos parcialmente providos para modificar a forma de cálculo da correção monetária, mantendo-se a sentença nos demais aspectos.

Tese de julgamento: “1. A não aplicação do fator de depreciação por área de preservação permanente em área urbana consolidada. 2. Correção monetária deve seguir o índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo”.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 5º, XXIV.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação nº 1047152-77.2014.8.26.0053, Rel. Des. Décio Notarangi, j. 29.8.2018.

TJSP, Apelação nº 1003148-65.2016.8.26.0123, Rel. Des. Luciana Bresciani, j. 19.6.2018.

I – Trata-se de ação de desapropriação da área especificada na petição inicial, pertencente aos expropriados, declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 51.037/2009, área destinada à implantação do “Prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho – Parque Linear”.

A r. sentença de fls. 386-387, cujo relatório se adota, julgou a ação procedente, fixando o valor da indenização em R\$ 227.942,38, válido para junho de 2020.

Recorre o Município sustentando, em síntese, (i) que a decisão recorrida é nula, pois deixou de explicitar as razões pelas quais acolheu as conclusões obtidas pelo perito judicial e afastou os questionamentos realizados pelo assistente técnico do expropriante; (ii) que o valor indenizatório deve ser reduzido, porque o imóvel expropriado está inserido em área considerada como sendo “Área de Preservação Permanente – APP”; (iii) que a correção monetária deve se dar pelo IPCA-E por todo o período, e não pela SELIC, porquanto excluído o pagamento de juros compensatórios e moratórios; e (iv) que os honorários sucumbenciais devem ser reduzidos, em razão da pouca complexidade da causa (fls. 394-410).

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 414-418).

É o relatório.

II – Respeitado o entendimento adotado pelo Juízo de origem, os recursos, “*data venia*”, comportam parcial acolhimento, apenas para modificar a forma de cálculo da correção monetária.

De início, quanto à insurgência da expropriante em relação ao montante indenizatório, em que pesem as razões recursais, observa-se que o

apelo interposto apenas reitera as críticas já afastadas de forma fundamentada pelo perito judicial, de modo que inconsistente a insistência por ela manifestada na prevalência do valor apurado pelo seu assistente técnico.

Nessa linha, tem-se que o perito judicial, nos esclarecimentos de fls. 316-319, expressamente justificou a não incidência das restrições impostas pelo “Fator de Área de Preservação Permanente – APP”.

E a esse respeito, aliás, impõe-se registrar que este E. Tribunal de Justiça, em casos análogos, também envolvendo desapropriações motivadas pela implantação do “Prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho – Parque Linear”, já decidiu pela não aplicação do aludido fator de depreciação, em razão de os imóveis se encontrarem em área plenamente inserida no contexto urbano, a excluir, assim, as restrições quanto ao potencial construtivo do imóvel decorrentes da “APP”.

Por elucidativo, confira-se o trecho do v. acórdão proferido pela colenda Terceira Câmara de Direito Público, no julgamento da Apelação nº 1047152-77.2014.8.26.0053, a esclarecer:

“Insiste o Município recorrente no fato de que o imóvel deveria ser considerado área de proteção ambiental, mesmo estando em ambiente urbano consolidado.

Não se ignora o fato de que o STJ vem entendendo que áreas ambientalmente protegidas não perdem a sua proteção pelo fato de se localizarem em área urbana, como ficou registrado no Tema nº 1010:

‘Na vigência do novo Código Florestal (Lei n. 12.651/2012, a extensão não edificável nas Áreas de Preservação Permanente de qualquer curso d’água, perene ou intermitente, em trechos caracterizados como área urbana consolidada, deve respeitar o que disciplinado pelo seu art. 4º, caput, inciso I, alíneas a, b, c, d, e e, a fim de assegurar a mais ampla garantia ambiental a esses espaços territoriais especialmente protegidos e, por conseguinte, à

coletividade'.

No entanto, para isso, não basta que a área esteja em distância de curso de água que faria com que a considerássemos APP, seja à luz do art. 2º, “a”, I, do antigo Código Florestal (Lei nº 4771/1965), seja à luz do art. 4º, I, “a” da atual codificação (Lei nº 13.651/2012), devendo-se considerar, ainda, que tais leis trazem, no conceito dessa proteção, a necessidade de exercer uma função ambiental.

Entretanto, segundo os esclarecimentos do perito, a fls. 1506:

'Não se está negando a existência do canal que um dia foi córrego, mas sim, de que o mesmo, há muito tempo, deixou de ser um curso água dotado de água não poluída. Logo, não dispõe de Mata Ciliar há cerca de 40 anos, pautando-se em estudos de aerofotogrametria na região afeta, conseqüentemente, fica comprovado que há 40 anos 'inexiste qualquer possibilidade de existência de região de APP', pelos motivos expostos, e lembramos o que revela a própria lei ambiental:

Art. 3º Para efeitos desta Lei, entende-se por: (...)

II Área de Preservação Permanente APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

O Código Florestal atual, no ser art. 4º, estabelece como áreas de preservação permanente:

I as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Grifos nosso)

As resoluções do CONAMA nº 302 trata de reservatórios d'água natural ou artificial, e a resolução CONAMA nº 303 delimita a largura da faixa lindeiras aos cursos d'água a serem preservadas.

Portanto se não há nada a preservar, em razão de inexistir a área de “APP”, por não dispor de águas não poluídas, logo, a tentativa vã da Municipalidade de São Paulo de prevalecer a tese de existência de APP é imprópria e absurda. Pelos motivos já expostos, onde o intuito da Municipalidade da aplicabilidade deste critério desvalido, 'visa unicamente penalizar o expropriado, sem amparo legal para tal, com mero intuito de descaracterizar o justo valor da indenização'.

Assim, ficou bem fundamentada, tecnicamente, a inexistência de quaisquer das funções ambientais, inexistindo atual função ecológica ou possibilidade de restabelecê-la, efetivamente, na presente hipótese, não sendo o caso de se aplicar o fator desvalorização em razão da existência de área de preservação permanente, como bem entendeu o julgador”.

No mesmo sentido, confira-se, ainda, os seguintes precedentes deste Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO. Desapropriação. Prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho – Parque Linear. Indenização segundo a avaliação judicial definitiva. Não considerada a restrição ambiental decorrente de situar o imóvel em Área de Preservação Permanente – APP. Imóvel ocupado desde 1988, com construções assinaladas pela Prefeitura Municipal de São Paulo no IPTU, área consolidada e sem as características de APP definidas na Resolução CONAMA 303, de 20-03-2002. Local dotado de melhoramentos públicos como guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de luz, água, esgoto e telefone, provido de linhas de ônibus. Avaliação feita pelo método da composição. Elementos comparativos similares já consideram as circunstâncias do arredor, cercada por favelas, e do próprio terreno, com construções irregulares. Sem motivos para afastar a característica de área urbana consolidada. Valor ofertado: R\$ R\$ 231.755,41, para março de 2012. Valor da avaliação prévia: total de R\$ 514.100,00. Valor da avaliação definitiva: R\$ 367.572,00 para o terreno e R\$ 63.465,00 para as benfeitorias, total de R\$ 431.037,00, acolhido pela sentença. Reduzido pela perícia o valor das benfeitorias para R\$ 60.301,00, e o valor total para R\$ 427.873,00, para agosto de 2014, em virtude da metragem da edificação, que cumpre acolher, sem motivos para rejeitar o valor estimado para o terreno. Superior Tribunal de Justiça, Tema 1010, sem aplicação. Área urbana consolidada antes da entrada em vigor do Código Florestal. Presença de córrego nas proximidades. Irrelevante. Precedentes desta Corte.

Indenização fixada em valor inferior ao da avaliação prévia. Complementação do valor da avaliação prévia depositado. Valor dos depósitos acima da indenização fixada pela sentença. Antecipação do pagamento. Em favor dos expropriados a remuneração dos depósitos, o que exclui a incidência de juros de mora. Sem juros compensatórios porque não efetivada a imissão do expropriante na posse. Decreto-lei 3365/1941, artigos 15-A e 15-B. Recurso parcialmente provido, para reduzir o valor total da indenização de R\$ 431.037,00, para R\$ 427.873,00, para agosto de 2014, e para excluir os juros de mora e compensatórios, que tampouco incidirão sobre a base de cálculo dos honorários advocatícios, sem majoração dos honorários advocatícios porque o regramento especial da lei de regência não a contempla, prevalecendo sobre o regramento geral do Código de Processo Civil.” (Apelação Cível 1007143-73.2014.8.26.0053; Relator (a): Edson Ferreira; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 1ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 12/12/2024; Data de Registro: 12/12/2024);

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – DESAPROPRIAÇÃO – Alegação de omissão na r. decisão embargada, pois teria deixado de se manifestar acerca da tese firmada no recurso especial nº 1.170.760-SC, Tema 1010 – Inocorrência – Razões do inconformismo que denotam intenção de rediscutir a matéria já decidida – A r. decisão embargada explicitou de forma adequada sobre o fato de que “o impacto de eventual restrição ambiental, no caso concreto, não compromete a utilização do imóvel, tampouco o potencial construtivo útil do terreno, sendo certo que o desenvolvimento urbano ocorrido no Município de São Paulo há décadas promoveu a descaracterização completa da APP em tese existente às margens do citado curso d’água”, sendo que o Tema 1010 firmou o entendimento de que o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) deve ser aplicado para a delimitação da extensão da faixa não edificável a partir das margens de cursos d’água em áreas urbanas consolidadas, o que não é

a hipótese dos autos, pois a discussão aqui trazida não trata a respeito de delimitação da APP, mas apenas e tão somente com relação ao valor do imóvel - A alegada incoerência entre o julgado, norma, jurisprudência ou entendimento doutrinário, não são vícios passíveis de correção pela via dos embargos, mas pretensão de reavaliação da prova e rediscussão de matéria, o que é inadmissível nesta sede - Eventual irresignação com o resultado do julgamento deve ser veiculada na via adequada - Recurso improvido.” (Embargos de Declaração Cível 1006481-12.2014.8.26.0053; Relator (a): Maurício Fiorito; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 4ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 17/05/2024; Data de Registro: 17/05/2024);

“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO – VALOR DA INDENIZAÇÃO – IMPLANTAÇÃO DO CÓRREGO TREMEMBÉ - TRECHO 7 – Laudo pericial judicial, acolhido pelo juízo de primeira instância, que merece prevalecer – Indenização justa que corresponde ao valor de mercado no momento da avaliação judicial – Alegação de que o imóvel estaria situado em Área de Proteção Permanente (APP) – Área que se desnaturou, face a ocupação urbana consolidada no local e conta, inclusive, com arruamentos feitos pela própria municipalidade – Ausência de elementos de preservação – Desapropriação que visa a própria canalização do curso d'água – Inaplicabilidade do fator de restrição ambiental – Precedentes – Valor da indenização adequadamente fixado – Sentença mantida – Recurso improvido.” (Apelação Cível 1025665-75.2019.8.26.0053; Relator (a): Maria Laura Tavares; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 1ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 19/03/2024; Data de Registro: 19/03/2024).

Assim sendo, considerando que o imóvel expropriado se encontra localizado em área urbana consolidada, cuja função ecológica não

pode ser restabelecida, inaplicável o fator de restrição suscitado pelo recorrente.

Ademais, na espécie, tem-se que nada justifica afastar o trabalho desenvolvido pelo perito oficial, que adotou critérios objetivos e técnicos, com base em metodologia confiável e minuciosa para apurar o valor da indenização, destacando-se, desta feita, que a simples discordância quanto ao trabalho realizado não implica nulidade do laudo apresentado ou mesmo da r. sentença que adotou seus fundamentos para fixar o “*quantum*” indenizatório.

Portanto, o laudo pericial foi realizado de modo adequado e regular, de conformidade com as normas técnicas e método de avaliação aplicável ao caso, devidamente justificado. E o valor indenizatório arbitrado atende, por conseguinte, à composição da justa indenização, nos termos do art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, merecendo, pois, subsistir.

A prova pericial, ademais, contou com intensa participação das partes, que exerceram, em plenitude, o direito ao contraditório, inferindo-se dos autos, outrossim, que a irresignação da parte autora foi devidamente respondida nos esclarecimentos prestados pelo perito judicial, o qual, ressalta-se, justificou de modo exaustivo o método de avaliação utilizado.

Logo, sem o menor cabimento a alegação de nulidade da r. sentença por ausência de fundamentação, ante porque, como cediço, a prova contrária aos interesses da parte, por dela emergir conclusão diversa da esperada para a comprovação dos fatos constitutivos do direito alegado (como se verifica “*in casu*”), não autoriza, só por isso, considerar-se tal prova supérflua ou tisonada de nulidade.

Em favor do perito oficial milita a presunção de

imparcialidade, porquanto equidistante dos interesses das partes, cuidando-se de profissional de confiança do Juízo.

Não por outra razão, impertinente o pleito da apelante de adotar-se para o arbitramento da indenização o resultado da avaliação de seu assistente técnico, ou seja, realizada unilateralmente, em consonância com interesse da parte.

O caso, portanto, é de aplicação da orientação doutrinária segundo a qual *“se o laudo apresentado pelo perito indicado pelo Juízo é escorreito, não se conseguindo evidenciar erro nele existente, deve ser adotado pelo julgador, até por cautela, pois traz consigo a presunção de estar alheio aos interesses das partes em litígio”* (MILHOMENS, Jônatas. A Prova no Processo Civil. 1.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982).

De resto, quanto aos juros compensatórios e moratórios, correta a r. sentença ao estabelecer que não são devidos.

Com efeito, na espécie, conforme se pode inferir dos autos, ainda não ocorreu a imissão na posse do imóvel pela expropriante, donde não há que se falar na incidência de juros compensatórios ou moratórios.

Isso porque, os juros compensatórios, essencialmente, se destinam a compensar o que o expropriado deixou de ganhar a partir da imissão na posse, mas desde que não tenha havido depósito prévio da indenização ou se o valor depositado tenha sido insuficiente. Da mesma forma, se o valor depositado previamente à imissão foi integral, também não há mora do expropriante, ao menos não quanto ao valor principal da indenização.

Em relação à correção monetária, tem-se que esta deve incidir desde a data em que produzido o laudo pericial definitivo. No tocante aos valores depositados nos autos, a partir do depósito, a correção monetária é

aquela paga pela instituição bancária, devendo ser adotado para o restante o índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo (a respeito, vide: TJSP, Apelação nº 0120197-72.1977.8.26.0007, Rel. Des. Décio Notarangeli, j. 29.8.2018; Apelação nº 1003148-65.2016.8.26.0123, Rel^a. Des^a. Luciana Bresciani, j. 19.6.2018).

Nesse ponto, importante registrar que, no caso em exame, mostra-se inadequada a aplicação da Taxa Selic, conforme determinado pela r. sentença recorrida, pois, em se tratando de ação expropriatória, o regime de atualização dos valores indenizatórios possui regramento próprio e específico.

Nesse sentido, confira-se o decidido por esta Quarta Câmara de Direito Público:

“Registre-se que o v. acórdão bem elucidou a forma de incidência dos consectários legais na hipótese de desapropriação, de modo que o regime de atualização é próprio e específico, não havendo que se falar em aplicação da EC nº 113/2021.

Ora, não se olvida que, com a vigência da Emenda Constitucional nº 113/2021, houve alteração no regime jurídico dos juros da mora e da correção monetária nos casos que envolvem a Fazenda Pública.

Ocorre que as desapropriações possuem sistemática própria, em que os consectários legais possuem termos iniciais distintos, incompatíveis com a incidência única da Taxa SELIC (que possui natureza mista).

Destarte, não é possível substituir os índices dos juros compensatórios, juros moratórios e correção monetária previstos em lei própria (Decreto-lei nº 3.365/41) por um único índice, considerando suas incidências em momentos distintos” (Embargos de Declaração Cível 1008284-64.2013.8.26.0053; Relator (a): Paulo Barcellos Gatti; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 12ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 10/10/2024; Data de Registro: 10/10/2024).

Resta, por fim, analisar o percentual arbitrado pelo Juízo “*a quo*” a título de honorários sucumbenciais.

A r. sentença recorrida deixou assentado que “*arcará o Município de São Paulo com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios do patrono dos expropriados, que fixo em 5% do valor da diferença entre a oferta inicial e o valor fixado pelo juízo*”.

Para o caso dos autos, dada a diferença entre o valor final (R\$ 227.942,38 – junho de 2020) e o inicialmente ofertado (R\$ 76.280,02 – março de 2012), não se revela desarrazoada, ainda que pendente de correção as referidas quantias, a verba honorária fixada pelo juízo singular no percentual de 5%.

Isto porque, adotando-se os parâmetros da legislação processual (grau de zelo do profissional; lugar de prestação do serviço; a natureza e a importância da causa; o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço), tem-se por condigno o referido percentual de 5%, incapaz de configurar oneração excessiva e/ou enriquecimento sem causa, conforme a estrita observância aos primados da proporcionalidade e da razoabilidade.

Ante o exposto, pelo meu voto dou parcial provimento aos recursos voluntário e oficial, apenas para modificar a forma de cálculo da correção monetária, mantida, no mais, a r. sentença, também por seus próprios e jurídicos fundamentos.

OSVALDO MAGALHÃES

Relator