



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392402

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0043030-77.2010.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados RUBENS DAMIÃO FERRO DA COSTA e VERA APARECIDA VANCINI FERRO DA COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente), REBOUÇAS DE CARVALHO E PONTE NETO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CARLOS EDUARDO PACHI
relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 42.183

APELAÇÃO CÍVEL nº 0043030-77.2010.8.26.0053

Comarca: SÃO PAULO

Apelante: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Apelados: RUBENS DAMIÃO FERRO DA COSTA E OUTRA

Interessado: FRANKLIN PIRES

(Juíza de Primeiro Grau: Simone Gomes Rodrigues Casoretti)

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de desapropriação proposta pelo Município de São Paulo para incorporação de imóvel ao patrimônio público, visando à implantação de escola. Sentença de primeiro grau fixou indenização em R\$ 416.000,00, com correção monetária e juros, condenando a autora ao pagamento de custas e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) determinar se o valor da indenização deve ser reduzido conforme a idade real da edificação e condições à época da avaliação provisória; (ii) verificar a legalidade da incidência de juros moratórios sobre juros compensatórios; (iii) definir a base de cálculo e percentual dos honorários advocatícios.

III. Razões de Decidir

3. O valor da indenização foi fixado com base em laudo pericial definitivo, utilizando metodologia adequada e contemporânea, conforme normas técnicas.

4. A cumulação de juros moratórios sobre compensatórios não é permitida, conforme jurisprudência e legislação vigente. Os honorários advocatícios foram corretamente fixados em 5% sobre a diferença entre a oferta inicial e a indenização final.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido para afastar a cumulação de juros moratórios e compensatórios.

Tese de julgamento: 1. A indenização deve ser contemporânea à avaliação judicial. 2. Não é permitida a cumulação de juros moratórios e compensatórios em desapropriações ocorridas após a vigência da MP 1.997-34.

Legislação Citada:

Decreto-Lei nº 3.365/41, arts. 15-A, 15-B, 26, 27, §1º.

CF/1988, art. 5º, XXIV.

Jurisprudência Citada:

STF, ADI nº 2.332/DF.

STJ, REsp nº 1.459.693/PE, Rel. Min. Og Fernandes, Segunda Turma, j. 06.03.2018.

STJ, AgInt nos EDcl no AREsp nº 1.240.912/SP, Rel. Min.

Humberto Martins, Segunda Turma, j. 13.03.2023.
STJ, REsp nº 1118103/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki,
DJe de 08.03.10.

Vistos, etc.

Trata-se de apelação tempestivamente deduzida pelo expropriante contra a r. sentença de fls. 457/460, declarada a fls. 479, cujo relatório é adotado, que julgou procedente o pedido para incorporar ao patrimônio da autora o imóvel descrito no laudo pericial, no valor de R\$ 416.000,00, válido para novembro 2012, a ser pago aos expropriados, com incidência de correção monetária desde a citada data até o efetivo pagamento, de acordo com a Tabela de Atualização Monetária do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sobre o referido valor incidirão juros compensatórios, no percentual de 6% ao ano, nos termos do que foi decidido pelo STF no julgamento da ADI nº 2.332/DF, cuja base de cálculo é o valor da diferença entre o preço ofertado e a indenização fixada por este juízo, a contar da imissão da posse até a data da expedição do ofício requisitório, bem como incidirão juros moratórios, no patamar de 6% ao ano, em caráter cumulativo e sobre os juros compensatórios, que deverão ser computados a partir de 1º de janeiro seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito até o efetivo pagamento, que recairão sobre a diferença entre a oferta e a indenização atualizadas (Súmulas 12 e 102 do STJ). Condenou a autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 5%, sobre a diferença entre a oferta inicial e a indenização final, também incidentes, cumulativamente, sobre os juros moratórios e compensatórios.

Alega que o montante fixado para a indenização deve ser reduzido para R\$ 342.370,92, válidos para abril de 2011, tendo em vista a idade real da edificação e a necessidade da observância das condições que o imóvel tinha à época na avaliação provisória, ignorando-

se todas as valorizações posteriores, em respeito ao princípio da contemporaneidade, previsto no artigo 26 do Decreto-Lei nº 3.365/41. Sustenta a contrariedade ao artigo 15-A, do Decreto-Lei nº 3.365/41, pois a sentença determinou que os juros moratórios incidam sobre os juros compensatórios. Argumenta que a base de cálculo dos honorários advocatícios deve ser a diferença entre o valor da oferta e o valor indenizatório estabelecido para o bem expropriado, nos termos do art. 27, §1º, do Decreto-Lei 3.365/41 e Súmula 617/STF, pugnando pela redução da alíquota de 5% para 0,5% (fls. 481/486).

Apresentadas as contrarrazões a fls. 490/495.

Houve pedido de prioridade na tramitação do feito, nos termos do artigo 1.048, I, do CPC (fls. 508).

Processado o recurso, subiram os autos.

É o Relatório.

Cuida-se de ação de desapropriação proposta pelo Município de São Paulo, embasada no Decreto Municipal nº 51.373/2010, que declarou de utilidade pública o imóvel localizado na Avenida Ragueb Chohfi, nº 771, Bairro de Três Marias, São Paulo, de transcrição nº 108.238, de 22.10.1968 (matrícula nº 174.640 – fls. 271/272), do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, para a implantação do melhoramento "Escola Municipal de Ensino Fundamental - EMEF Ragueb Chohfi".

O pedido foi julgado procedente em Primeiro Grau, sendo fixado o valor da indenização em R\$ 416.000,00, válido para novembro de 2012, daí a interposição de recurso pela expropriante.

Defiro o pleito de prioridade na tramitação do feito, pois o recorrido possui idade superior a 60 anos e portador de doença

grave (adenocarcinoma moderadamente diferenciado no cólon direito - fls. 509).

Registre-se não ser o caso de reconhecimento de interposição de recurso de ofício, tendo em vista que o valor da indenização fixado na r. sentença não é superior ao dobro oferecido pelo expropriante, consoante o artigo 28, parágrafo 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Não socorrem os argumentos recursais que buscam a fixação do valor da indenização com base no que foi apurado pelo assistente técnico da Municipalidade a fls. 244/263.

É certo que o Magistrado não está restrito ao laudo apresentado pelo perito judicial nomeado (laudo prévio de 11.04.2011 - fls. 72/119 e laudo definitivo de 04.11.2012 - fls. 189/233, com esclarecimentos a fls. 424/438), todavia, não menos certo está em acolher a conclusão do assistente da parte, de nítido interesse unilateral, eis que apresenta valor significativamente inferior.

De fato, o valor da indenização foi criteriosamente fixado, com base em laudo definitivo de fls. 189/233 e complementado a fls. 424/438, bem fundamentado, levado a efeito com os cuidados que a espécie estava a comportar, sendo certo que o perito utilizou métodos aplicáveis ao caso em tela para garantir a justa indenização.

O *expert* esclareceu que a metodologia de avaliação utilizada (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado), está prevista na NBR-14653-2 "AVALIAÇÕES DE BENS PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS", publicada pela ABNT — Associação Brasileira de Normas Técnicas, em consonância à "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS/2005" do IBAPE/SP, salientando que deve ser utilizada como idade da edificação o adotado pelo laudo pericial, extraída do lançamento

do IPTU, mesmo porque, a controvérsia não se mostrou determinante para a fixação da indenização:

"2.) Quanto a alegação de que este Perito se enganou na idade da benfeitoria.

• Este signatário informa ao Douto Juízo que mais uma vez seguiu o que determina a NORMAS 2013 da CAJUFa que a idade a ser considerada é a real, acontece que na época do laudo prévio tal edificação ainda não estava regularizada motivo pelo qual estimamos a mesma em 20 anos, na época em que apresentamos o laudo definitivo tal edificação já havia sido regularizada e lançada no cadastro da Municipalidade como sendo de 2 anos. Lembrando-se que a idade real deve ser extraída de documentação oficial (tipo IPTU), mas o levantamento aéreo apresentado pelo Assistente Técnico pode ser considerado também, pois o valor calculado pelo colega não resultou com muita diferença do nosso."

No mais, o profissional técnico explicou que para a elaboração do laudo definitivo, foi compelido a coletar novas pesquisas de mercado para a garantia da contemporaneidade (artigo 26, do Decreto-lei nº 3.365/41), com vistas à obtenção da justa indenização.

Além disso, não há qualquer elemento indicativo de valorização exacerbada do imóvel após a imissão na posse que tenha sido resultado de melhorias públicas, não havendo que se cogitar de violação ao primado da justa indenização e de prejuízo ao Poder expropriante.

Nesse sentido, tem decidido o C. Superior Tribunal de Justiça: *"o valor da indenização apurado pelo laudo pericial deve ser contemporâneo à sua realização, não importando a data da imissão na posse ou a vistoria administrativa"* (REsp n. 1.459.693/PE, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 6/3/2018, DJe de 13/3/2018.)

E, ainda:

"ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. IMISSÃO NA POSSE. VALOR DA INDENIZAÇÃO CONTEMPORÂNEO À DATA DA AVALIAÇÃO JUDICIAL. ART. 26 DO DECRETO-LEI 3.365/41.

1. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, "o art. 26 do Decreto-Lei 3.365/1941 atribui à justa indenização o predicado da contemporaneidade à avaliação judicial, sendo desimportante, em princípio, o laudo elaborado pelo ente expropriante para a aferição desse requisito ou a data da imissão na posse" (STJ, REsp n. 1.736.823/SP, relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 20/8/2018).

2. Hipótese em que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reformou a sentença para fixar como valor da indenização o valor encontrado em avaliação provisória elaborada pelo ente expropriante realizada em 2010 no momento da imissão na posse, apesar da aquiescência do próprio ente expropriante - Município de Sorocaba - com o valor da perícia definitiva.

3. Restabelecimento da sentença para fixar o valor da indenização conforme a perícia judicial definitiva nos termos da jurisprudência desta Corte.

Agravo interno improvido."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.240.912/SP, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023.)

"APELAÇÃO CÍVEL. 1. Ação de desapropriação – Área de interesse social para à implantação de programa habitacional destinado a famílias de baixa renda, consoante o Decreto Estadual nº. 52.845/08 - Fixação do montante indenizatório que deve levar em conta o momento da avaliação (contemporaneidade), sendo irrelevante a data da imissão na posse e/ou de avaliações feitas previamente - Indenização pelo ato expropriatório que deve ser a mais justa possível, em consonância com o princípio fundamental insculpido na regra do artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal - Avaliação judicial, equidistante do interesse das partes, merecedora da devida credibilidade, já que dirime a controvérsia com a aplicação de parâmetros técnicos hábeis para apuração da justa indenização - Área efetivamente expropriada obtida por meio de

levantamento planialtimétrico e não constante na titulação dos bens que deve ser considerada para fins de definição da justa indenização - Juros compensatórios – Fixação em (6%) ao ano sobre a parcela de vinte por cento (20%) da indenização indisponível, desde a imissão na posse, conforme o julgamento da ADI 2332 – Entendimento do C. Pretório Excelso que tem eficácia erga omnes e efeito vinculante em relação aos órgãos do Poder Judiciário e à Administração Pública Federal, Estadual e Municipal – Reforma da sentença, em parte apenas. 2. Reexame necessário e recurso providos, em parte.”

(TJSP; Apelação / Remessa Necessária 0029876-32.2008.8.26.0224; Relator (a): Osvaldo de Oliveira; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarulhos - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/09/2023; Data de Registro: 21/09/2023)

Dessa forma, permanece hígida a conclusão do perito judicial de que o valor da indenização equivale a R\$ 416.000,00 (fls. 219):

"Chega-se a conclusão que o valor da indenização final que a REQUERENTE deverá pagar aos REQUERIDOS, pelo ato expropriatório do imóvel localizado nesta Capital na Avenida Ragueb Chohfi 771, bairro de Santa Maria, São Paulo, imóvel este desapropriado em sua totalidade para a implantação do Melhoramento "Escola Municipal de Ensino Fundamental —EM EF Ragueb Chohfi, para a presente data, é de R\$416.000,00 (QUATROCENTOS E DEZESSEIS MIL REAIS)."

Por tais razões improcedem os argumentos do expropriante para a redução do montante indenizatório, visto que a oferta inicial se apresentava muito aquém do valor real do imóvel expropriado.

Não há, portanto, reparo a ser efetuado neste Grau de Jurisdição, no que toca ao valor da indenização relativa ao imóvel expropriado, condizente com o artigo 5º, XXIV, da Carta Magna.

No que tange ao cômputo dos juros moratórios sobre

os compensatórios, com razão o apelante ao pugnar por seu afastamento.

São devidos os juros moratórios na razão de seis por cento (6%) ao ano, não de maneira cumulativa, mas a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, em consonância ao artigo 15-B, do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Observa-se que a cumulação dos juros compensatórios e moratórios não é mais possível, diante do hiato temporal que separa suas respectivas incidências.

Neste sentido, confira-se o seguinte julgado:

"ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. JUROS MORATÓRIOS E COMPENSATÓRIOS. INCIDÊNCIA. PERÍODO. TAXA. REGIME ATUAL. DECRETO-LEI 3.365/41, ART. 15-B. ART. 100, § 12 DA CF (REDAÇÃO DA EC 62/09). SÚMULA VINCULANTE 17/STF. SÚMULA 408/STJ.

1. Conforme prescreve o art. 15-B do Decreto-lei 3.365/41, introduzido pela Medida Provisória 1.997-34, de 13.01.2000, o termo inicial dos juros moratórios em desapropriações é o dia "1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 100 da Constituição". É o que está assentado na jurisprudência da 1ª Seção do STJ, em orientação compatível com a firmada pelo STF, inclusive por súmula vinculante (Enunciado 17).

2. Ao julgar o REsp 1.111.829/SP, DJe de 25/05/2009, sob o regime do art. 543-C do CPC, a 1ª Seção do STJ considerou que os juros

compensatórios, em desapropriação, são devidos no percentual de 12% ao ano, nos termos da Súmula 618/STF, exceto no período compreendido entre 11.06.1997 (início da vigência da Medida Provisória 1.577, que reduziu essa taxa para 6% ao ano), até 13.09.2001 (data em que foi publicada decisão liminar do STF na ADIn 2.332/DF, suspendendo a eficácia da expressão "de até seis por cento ao ano", do caput do art. 15-A do Decreto-lei 3.365/41, introduzido pela mesma MP). Considerada a especial eficácia vinculativa desse julgado (CPC, art. 543-C, § 7º), impõe-se sua aplicação, nos mesmos termos, aos casos análogos. A matéria está, ademais, sumulada pelo STJ (Súmula 408).

3. Segundo jurisprudência assentada por ambas as Turmas da 1ª Seção, os juros compensatórios, em desapropriação, somente incidem até a data da expedição do precatório original. Tal entendimento está agora também confirmado pelo § 12 do art. 100 da CF, com a redação dada pela EC 62/09. Sendo assim, não ocorre, no atual quadro normativo, hipótese de cumulação de juros moratórios e juros compensatórios, eis que se tratam de encargos que incidem em períodos diferentes: os juros compensatórios têm incidência até a data da expedição de precatório, enquanto que os moratórios somente incidirão se o precatório expedido não for pago no prazo constitucional.

4. Recurso especial parcialmente provido. Recurso sujeito ao regime do art. 543-C do CPC."

(REsp 1118103/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJe de 08.03.10)

E, cumpre registrar ainda que no julgamento de mérito da Proposta de Revisão do Tema 1.073 (Petição nº 12.344/DF) firmada pela Primeira Seção do REsp nº 1.118.103/SP, publicada no DJe de 13.11.2020, foi fincada a seguinte tese:

"As Súmulas 12/STJ ("Em desapropriação, são cumuláveis juros compensatórios e moratórios."), 70/STJ ("Os juros moratórios, na desapropriação direta ou indireta, contam-se desde o trânsito em julgado da sentença.") e 102/STJ ("A incidência dos juros moratórios sobre compensatórios, nas ações expropriatórias, não constitui anatocismo vedado em lei.") somente se aplicam às situações havidas até 12.01.2000, data anterior à vigência da MP 1.997-34."

Desse modo, necessária a modificação da r. sentença para afastar a cumulação de juros compensatórios com os moratórios, tendo em vista o hiato temporal que separa suas respectivas incidências, ressaltando que a presente desapropriação ocorreu em momento posterior à vigência da MP 1.997-34.

Por fim, com relação à verba honorária, estabelece o artigo 27, parágrafo 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41:

"Art. 27. O juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente, à estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse que deles auferir o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu.

§1º A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar honorários do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença, observado o disposto no art. 4º do art. 20 do Código de Processo Civil."

Com efeito, os honorários advocatícios foram fixados em 5% sobre o valor da diferença entre a oferta inicial e a indenização final, também incidentes, cumulativamente, sobre os juros moratórios e compensatórios.

Nesse sentido, estabelecem as Súmulas nºs 131 e 141, do C. STJ, que:

"Súmula 131: Nas ações de desapropriação incluem-se no cálculo da verba advocatícia as parcelas relativas aos juros compensatórios e moratórios, devidamente corrigidas."

"Súmula 141: Os honorários de advogado em desapropriação direta são calculados sobre a diferença entre a indenização e a oferta, corrigidas monetariamente."

No presente caso, a oferta inicial realizada pelo Município foi de R\$ 287.036,68 e a indenização fixada em R\$ 416.000,00, sendo que a diferença será a base de cálculo para a verba honorária fixada.

Observe-se que o percentual de 5% se coaduna com o disposto na Lei e com a complexidade, a natureza e tempo de tramitação da ação, não merecendo qualquer reparo.

Neste contexto, cumpre mencionar as lições de THEOTONIO NEGRÃO:

"O STF declarou inconstitucional a expressão "não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais)". No mesmo julgamento, decidiu que "é constitucional a estipulação de parâmetros mínimo e máximo para a concessão de honorários advocatícios em desapropriações, sendo, contudo, vedada a fixação de um valor nominal máximo de honorários." (STF-Pleno, ADI 2.332, Min. Roberto Barroso, j. 17.5.18, DJ 16.4.19)" (Código de Processo Civil e Legislação Processual Em Vigor, 52ª ED., Ed. SaraivaJur, nota 5 ao art. 27 da Lei de Desapropriação, p. 1.361).

E, diante da fixação da verba honorária em percentual máximo autorizado pelo parágrafo 1º, do artigo 27, da Lei de Desapropriação, bem como do decidido no Tema 1.059/STJ, não há que se falar em majoração da verba honorária.

Pelo exposto, **defiro** o pedido de prioridade na tramitação do feito de fls. 508 e **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso do Município, apenas para afastar a cumulação de juros moratórios e compensatórios. Fica mantida, no mais, a r. sentença por seus próprios fundamentos.

CARLOS EDUARDO PACHI
Relator