



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000398318**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014934-30.2013.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ, é apelado ANÁLIA FRANCO, COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente sem voto), DÉCIO NOTARANGELI E REBOUÇAS DE CARVALHO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

**PONTE NETO**  
**relator**  
Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº 30.396**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1014934-30.2013.8.26.0053**

**APELANTE: COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ**

**APELADO: ANÁLIA FRANCO, COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

APELAÇÃO CÍVEL - DESAPROPRIAÇÃO – VALOR INDENIZATÓRIO - Valores do laudo que remanescem válidos e permitem auferir o “quantum” da indenização devida – Perito Judicial da confiança do Juízo – Laudo pericial definitivo, complementado pelos esclarecimentos do 'expert', em que se constata avaliação técnica bem fundamentada, circunscreveu-se ao caso concreto e foi produzida a partir do emprego de metodologia adequada para o caso – Inteligência do art. 26, do DL n.º 3.365/41 – Fixação do valor da indenização mantida.  
RECURSO DE APELAÇÃO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de desapropriação movida por **COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ** em face de **ANÁLIA FRANCO, COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pela qual pretende a expropriação o imóvel situado na Avenida Montemagno, 129, São Paulo/SP, contribuinte nº 055.202.0069-6, declarado de utilidade pública pelo Decreto Estadual n.º 59.387, de 26 de julho de 2013, para fins de implantação da linha – Verde do Metro, ofertando para tanto o valor de R\$ 182.482,00, para fins de indenização.

Laudo pericial prévio apresentado às fls. 182/238, com a avaliação da área expropriada, no valor de R\$ 1.020.000,00, para março de 2015.

Imissão na posse em 10/09/2015 (fls. 331/334).

Laudo pericial definitivo às fls. 450/509, com avaliação da indenização fixada em R\$ 1.020.000,00, para março de 2015.

Manifestação das partes às fls. 516, 517 e

518/529.

Esclarecimentos do I. Perito às fls. 537/544, alterando o valor da avaliação para R\$ 970.000,00, para março de 2015. Nova manifestação da expropriante às fls. 551/560.

A r. sentença prolatada às fls. 604/608, complementada às fls. 641/642, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido para “*declarar incorporado ao patrimônio da expropriante a área descrita no laudo pericial, mediante o pagamento da indenização de R\$ 970.000,00, válida para março de 2015*”. Não fixou juros moratórios e nem compensatórios. Condenou a expropriada ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, no percentual de 3% (três por cento), sobre a diferença entre a oferta inicial e a indenização final.

Recurso de apelação oposto pela expropriante às fls. 645/652, com preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa e violação ao contraditório, em razão de ausência de intimação do perito para prestar novos esclarecimentos. Aponta ausência de manifestação do perito ou da r. sentença quanto a discordância dos valores obtidos a título de benfeitorias. No mérito, pleiteia a redução do valor fixado a título de indenização em razão da nulidade do laudo pericial. Alega que o correto valor da justa indenização, apurada pelo assistente técnico do Metrô, é de R\$ 760.000,00, com data base em março de 2015, o qual deve prevalecer.

Contrarrazões às fls. 657/660.

## **É O RELATÓRIO.**

2. Trata-se de ação expropriatória de imóvel localizado no Município de São Paulo, na Avenida Montemagno, 129, São Paulo/SP, contribuinte nº 055.202.0069-6, declarado de utilidade pública pelo Decreto Estadual nº 59.387, de 26 de julho de 2013, para fins de

implantação da linha – Verde do Metro.

Seguiu-se a realização de laudo prévio, que fixou a avaliação provisória da área expropriada em R\$ 1.020.000,00, para março de 2015.

Laudo pericial definitivo às fls. 450/509, com avaliação da indenização fixada em R\$ 1.020.000,00, para março de 2015.

Manifestação dos expropriados concordando com o laudo pericial às fls. 516 e 517.

O apelante discordou do laudo pericial, às fls. 518/520, e apresentou laudo discordante elaborado por seu assistente técnico (fls. 521/529).

Esclarecimentos do I. Perito às fls. 537/544. Atento às alegações postas no laudo do assistente técnico do expropriante, o laudo pericial foi retificado e o valor da indenização alterado para R\$ 970.000,00, para março de 2015.

Nova manifestação discordante do expropriante às fls. 551/560.

Assim, somente após manifestações das partes em ambos os laudos e esclarecimentos adicionais do perito, sobreveio a r. sentença, que julgou procedente o pedido para acolher o laudo pericial e fixar a indenização em R\$ 970.000,00.

Assim, verificando que ambas as partes tiveram a oportunidade de acompanhar a realização da perícia, indicar assistente técnico e apresentar quesitos, afasto a alegação de nulidade da sentença por violação do contraditório e cerceamento de defesa.

Também não colhe guarida a alegação de que o perito deixou apresentar esclarecimentos, na medida em que todos os questionamentos colocados nos autos foram devidamente respondidos, sendo que o que se verifica é a insatisfação da parte quanto ao teor dos

esclarecimentos prestados.

Pois bem.

3. De início, mister reconhecer que não há nos autos qualquer elemento concreto que possa infirmar a exatidão do laudo oficial acolhido, sobretudo a ponto de autorizar o decreto de sua imprestabilidade.

Regra geral, o perito judicial ostenta os atributos de imparcialidade, de isenção, de equidistância com relação ao autor e ao réu, não os favorecendo nem os prejudicando, e de objetividade; ao contrário do que ocorre com os assistentes técnicos das partes, que são por elas indicados, justamente para a defesa de seus interesses.

O perito judicial respondeu superiormente as críticas do assistente técnico do expropriante, devendo prevalecer suas conclusões mesmo porque equidistante dos interesses das partes.

Como anota Jônatas Milhomens *'Se o laudo apresentado pelo perito indicado pelo Juízo é correto, 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. Assim agindo, e ante a disparidade dos laudos, o julgamento terá sido pelo menos cauteloso'* ('A Prova no Processo Civil', 1ª ed., Forense, AC da 2ª Câmb. Civil do TJRJ).

Desta forma, caracterizada a correção do laudo e a justa indenização, há de prevalecer o valor encontrado pelo perito judicial.

4. Em relação ao *quantum* indenizatório, não se verifica nenhuma inconsistência ou irregularidade nas técnicas empregadas pelo vistor judicial, que se utilizou Normas para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA/2013; e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – CAJUFA/2002 e Adequação/2007.

Sobre as benfeitorias o I. Perito bem analisou a questão, observou todas as edificações, características construtivas e detalhes de acabamento e concluiu pelo valor alcançado:

*“Para avaliação das benfeitorias será utilizado o “Estudo de Edificações Valores de Venda - 2.002”, realizado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº. 03/2007 do MM. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda - CAJUFA.*

*(...)*

*O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R8-N (Cub - Sinduscon/SP).*

*Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “Estudo de Edificações Valores de Venda - 2.002”, conforme tabela a seguir:*

*(...)*

*Para o cálculo da depreciação da construção, será empregados o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, através da seguinte expressão:  $Foc = R + K \times (1 - R)$  onde:*

*R = Coeficiente residual correspondente ao padrão*

*construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.*

*k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.*

*Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “le” e a vida referencial “lr”*

*nde:*

$$ROSS: A = 1 - (x + x^2) \cdot 2 \cdot n \cdot n^2$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C \text{ Onde:}$$

*x = Idade da edificação no momento de avaliação*

*n = Vida útil*

*C = Coeficiente de depreciação.(...)*

*O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:(...)*

*O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:*

*De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:*

$$VB = A \times Vu \times Foc \text{ Onde:}$$

*VB = Valor da benfeitoria*

*A = Área total construída*

*Vu = Valor unitário da construção*

*Foc = Depreciação pela idade e estado da construção(...)*

O vistor judicial respondeu suficientemente os questionamentos colocados pelo apelante, especialmente com relação às benfeitorias, que foram devidamente consideradas para a fixação do valor, conforme cálculos de fls. 489/499.

Respondeu, ainda, de forma satisfatória ao assistente técnico do expropriante.

Em outras palavras, a prova técnica se utilizou de critérios objetivos e esclareceu de forma satisfatória os métodos e técnicas empregados, não se verificando nenhum equívoco aparente que justifique a

alteração do valor indenizatório, ao passo que, instado a prestar esclarecimentos acerca das divergências apontadas, o vistor judicial logrou demonstrar a consistência e solidez de seu estudo técnico.

Ressalve-se que tanto o expropriante, como o expropriado, teve oportunidade para apresentar pareceres divergentes ou quesitos em complementação ao laudo técnico, sem que, com a devida pertinência jurídica (esclarecer de forma concreta e factual o porquê da pertinência de outro método de avaliação), tenha a expropriante impugnado as conclusões técnicas obtidas no processo de avaliação do imóvel *sub judice*, de modo a esclarecer a(s) insubsistência(s) do trabalho em que se respaldou o Juízo.

O simples fato de, após o segundo parecer discordante do assistente técnico do expropriante, não ter sido intimado para prestar esclarecimentos não gera a nulidade da r. sentença.

Enfim, considerada a antagônica posição em que situadas as partes, devedora e credora, presumível que cada qual defenda o método e os critérios que melhor atendam seus respectivos interesses. Não obstante, tal perplexidade não desprestigia o critério adotado pelo perito oficial, o qual se valeu de métodos particularmente alinhados à situação do imóvel expropriado, sem conferir iniquidade ou superestimação aos valores apontados como ideais à justa indenização.

Não se verifica, ademais, qualquer incorreção nos métodos e cálculos contidos no laudo oficial, os quais se coadunam com as normas pertinentes e vêm sendo utilizados e aceitos em casos semelhantes, uma vez que apresentam valores adequados a uma indenização justa.

Portanto, a indenização foi fixada com base em laudo pericial bem elaborado e fundamentado, com vistoria do local e da região. Os critérios utilizados para a avaliação foram devidamente relacionados e o seu cálculo tecnicamente demonstrado.

Ademais, o laudo oficial foi elaborado por perito de confiança do juízo, não podendo ser acusado de portador de vício, pois as fontes nele utilizadas para a determinação do valor apurado seguiram métodos aceitos pela doutrina e jurisprudência. Nesse sentido já decidiu esta Corte que *“Na fixação da indenização, em desapropriação, a avaliação expressa no laudo do perito é significativo elemento de convicção e, ante seu fundamento e equilíbrio, pautado em dados objetivos, há de prevalecer em relação à crítica dos assistentes, despidas de objetividade suficiente ao ataque.”* (Apelação Cível n.º 0036806-88.2010.8.26.0000, São Paulo, 1.ª Câmara de Direito Público, Rel. Vicente de Abreu Amadei, j. em 04/10/11).

Em sendo assim, é de se manter a indenização fixada na sentença - R\$ 970.000,00.

Por isso, nada há a ser provido neste aspecto.

5. Por fim, ressalto que não há que se falar em fixação de honorários recursais.

Como é cediço, a desapropriação é regida pelo Decreto-lei n.º 3.365/41, norma que, por tratar totalmente da matéria, inclusive no que diz respeito aos honorários de advogado, prevalece sobre as demais.

Prolatada a sentença após a alteração da redação do artigo 27, § 1º, do Decreto-Lei 3.365/41, a fixação dos honorários advocatícios deve observar os limites percentuais estabelecidos pelo referido diploma legal (STJ, REsp 944638/PR, Recurso Especial 2007/0089005-3, Segunda Turma, Relator Ministra ELIANA CALMON (1114), j. 21/10/2008, p. DJe 18/11/2008), que estabelece:

*“§ 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 § 4º do art. 20 do Código de Processo Civil não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais).”*

Desse modo, havendo regra específica sobre o assunto, não há cogitar sobre aplicação subsidiária do CPC.

Portanto, não há que se falar em fixação de honorários recursais, por não se aplicar o Código de Processo Civil na espécie.

6. Considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

7. Ante o exposto, nego provimento ao recurso de apelação.

**PONTE NETO**  
**Relator**