



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408528

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1047795-35.2014.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, é apelado **COBRA ROLAMENTOS E AUTOPEÇAS LTDA**.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **OSCILD DE LIMA JÚNIOR** (Presidente) E **AFONSO FARO JR.**.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

JARBAS GOMES
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 30.853/2025

11ª Câmara de Direito Público

Apelação nº 1047795-35.2014.8.26.0053

Apelante: Município de São Paulo

Apelada: Cobra Rolamentos e Autopeças Ltda

DIREITO ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. IMPLANTAÇÃO DE PARQUE LINEAR. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Ação de desapropriação destinada à implantação do “Roberto Marinho – Parque Linear”.
2. As questões em discussão consistem em: (i) identificar se houve erro material no valor das benfeitorias situadas em área pública, para efeito de abatimento na indenização; (ii) identificar o percentual a ser aplicado para cálculo de benfeitoria referente ao segundo pavimento da benfeitoria existente no imóvel expropriado; e (iii) saber se os parâmetros de juros compensatórios fixados na sentença devem ser alterados, bem como o termo inicial dos juros de mora.
3. Inexistência de erro material na fixação do valor das benfeitorias situadas em área pública, consideradas corretamente pelo perito judicial e pela sentença.
4. Impossibilidade de redução do valor das benfeitorias (D) situadas no segundo pavimento para 50%, considerando a natureza da construção (edificação completa, coberta e revestida), conforme laudo pericial.
5. Correta incidência dos juros compensatórios sobre a diferença entre o valor da indenização fixada e 80% do depósito inicial, nos termos da jurisprudência do STJ. Potencialidade de uso do imóvel devidamente comprovada, o que justifica a incidência de juros compensatórios.
6. Tratando-se de Fazenda Pública, o termo inicial dos juros moratórios deve ter incidência somente a partir de 1º de janeiro do exercício financeiro seguinte àquele em que o pagamento deveria ser efetuado.
8. Recurso parcialmente provido, apenas para corrigir o termo inicial dos juros moratórios.

Trata-se de ação de desapropriação promovida pelo *MUNICÍPIO DE SÃO PAULO* em face de *COBRA*

ROLAMENTOS E AUTOPEÇAS LTDA destinada a expropriação de parte de dois imóveis contíguos situados na av. Tulio Teodoro de Campos nº 85, esquina com a rua Flores do Campo s/nº, inscritos nas matrículas nº 58.534 e 118.099, perante o 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, conforme planta expropriatória P-31.934-A1, com 2.629,36 m², declarada de utilidade pública por meio dos Decretos Municipais nºs 51.037/2009 e 52.862/2011, para implantação do melhoramento “Roberto Marinho – Parque Linear”, tendo sido ofertado pelo expropriante o valor de R\$ 5.974.305,48 (cinco milhões, novecentos e setenta e quatro mil, trezentos e cinco reais e quarenta e oito centavos), a título de justa indenização.

A r. sentença de fls. 1.183-1.187, cujo relatório se adota, julgou procedente a ação para declarar incorporado ao patrimônio do autor “a área descrita na inicial, de propriedade da expropriada, mediante o pagamento de R\$ 9.842.507,72 (nove milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, quinhentos e sete reais, e setenta e dois centavos), para novembro de 2017, devendo a diferença entre o valor ora fixado e os valores depositados nos autos ser corrigida desde a data supra mencionada até a data do efetivo pagamento pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, acrescido de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano, incidindo sobre a diferença entre o valor da indenização e 80% valor da oferta (inicial e complementação), depositados nos autos, atualizados, a contar da data da imissão na posse até o trânsito em

julgado, além de juros moratórios, de 6% (seis por cento) ao ano, a incidir sobre a diferença entre o valor da indenização e o valor da oferta (inicial e complementação), a contar do trânsito em julgado”.

Inconformada, apela a autora pleiteando a reforma parcial do *decisum*. Aduz, em síntese, a necessidade de alteração da r. sentença em razão de suposto erro material no valor das benfeitorias erigidas em área pública (A1 e D1), o que justificaria o abatimento de um valor maior na indenização fixada. Sustenta, ainda, a necessidade de modificação do valor atribuído à benfeitoria D, ao argumento de que se trata de área de mezanino, justificando a aplicação do percentual de 50% em relação ao piso inferior. Requer, ainda, a modificação dos parâmetros de juros e correção monetária, com a exclusão dos juros compensatórios em razão do depósito integral para imissão na posse e da falta de comprovação de perda de renda pela expropriada. Subsidiariamente, aduz a alteração da base de cálculo dos aludidos compensatórios. Por fim, pleiteia a alteração do termo inicial dos juros moratórios, para que incidam somente a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito.

Recebido e processado em seus regulares efeitos, a apelada apresentou resposta ao recurso (fls. 1.258-1.269).

É o breve relato.

Conforme se verifica dos autos, a hipótese diz respeito à desapropriação de parcela de dois imóveis contíguos de propriedade da expropriada, declarada de utilidade pública para implantação do melhoramento “Roberto Marinho – Parque Linear”.

O expropriante ofertou o valor de R\$ 5.974.305,48 (cinco milhões, novecentos e setenta e quatro mil, trezentos e cinco reais e quarenta e oito centavos), para novembro de 2014 (fls. 3).

Determinada a perícia prévia, apurou-se o valor dos imóveis expropriados na quantia de R\$ 8.840.819,49 (oito milhões oitocentos e quarenta mil, oitocentos e dezenove reais e quarenta e nove centavos), válido para março de 2015 (fls. 267).

Posteriormente, já com os quesitos das partes devidamente formulados, o laudo pericial definitivo fixou o valor total da indenização em R\$ 10.100.531,56 (dez milhões, cem mil, quinhentos e trinta e um reais e cinquenta e seis centavos), para novembro de 2017 (fl. 1030).

Com efeito, em que pese a insistência equivocada da municipalidade, não se justifica a pretendida alteração dos valores relacionados às benfeitorias situadas em área pública, objeto de anterior ação expropriatória, já que não houve o alegado erro material na r. sentença, que bem considerou

os valores apontados pelo i. perito para o cálculo das parcelas das benfeitorias que deveriam ser excluídas da indenização.

De acordo com os esclarecimentos prestados pelo expert do juízo às fls. 1.133-1.138, o valor da benfeitoria denominada A1, correspondente a área de 212 m², é de R\$ 22.064,34, para novembro de 2017, data do laudo definitivo, e o valor da benfeitoria denominada D1, que perfaz uma área de 150,00 m², no valor de R\$ 233.225,58, para novembro de 2017, data do laudo definitivo. Portanto, a soma das benfeitorias A1 e D1, situadas em área pública, objeto de desapropriação anterior, perfaz a quantia de R\$ 255.289,92, exatamente o valor consignado na r. sentença.

Da mesma forma, não comporta acolhimento a insurgência destinada à aplicação do índice de 50% para avaliação do segundo pavimento da benfeitoria D.

Conforme insistentemente destacado pelo nobre expert, o laudo definitivo acolhido integralmente na r. sentença não considerou qualquer das estruturas metálicas ali existentes para o cálculo das benfeitorias, inclusive por considerá-las *“como removíveis, e portanto não avaliadas como construções”*. Ademais, o trabalho pericial destaca que *“apenas a construção de alvenaria existente dentro do citado galpão foi avaliada, vez que completa e inclusive coberta por laje e com revestimentos condizentes, tudo compatível com o padrão da estrutura em que se situa, tratando-se*

inclusive de benfeitoria dotada de diversos aposentos, como se vê nas fotografias de fls. 327/335" (fls. 1.047).

Enfim, a argumentação da municipalidade, por si só, não é suficiente à desconstituição do laudo e da sentença e à prevalência do parecer de seu assistente técnico. A circunstância de o perito adotar linha de entendimento distinta daquelas traçadas pelas partes não resulta a imprestabilidade do laudo nem indica o cometimento de erros.

Destaca-se que a atitude do expert no decorrer do processo espelhou sua absoluta neutralidade em relação às partes; tanto assim que dúvidas não foram suscitadas quanto à sua capacitação e à sua integridade. Sua conduta veio ao encontro do que dele se esperava e do que é dele exigido, considerando que, regra geral, o perito deve ostentar 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.

Deste modo, as considerações feitas pelo assistente técnico da apelante não são suficientes para invalidar as conclusões a que chegou o perito, sempre submetidas ao crivo do contraditório, razão pela qual se reconhece a correção do valor por ele, subsistindo, portanto, a r. sentença nesse aspecto.

Com relação aos juros compensatórios, a interpretação conjunta dos artigos 15-A e 33, § 2º, do Decreto-lei nº 3.365/41 permite concluir com segurança sua incidência sobre a diferença do valor da indenização fixado na sentença e 80% do depósito destinado à expedição do mandado de imissão na posse (que, na espécie, incluiu a oferta e a diferença do preço apurada no laudo preliminar), certo que esse percentual estava disponível para levantamento pelos expropriados.

Essa é a orientação do Superior Tribunal de Justiça:

“A causa determinante dos juros compensatórios é a perda da posse, e, por conseguinte, da fruição do bem, antes do pagamento da prévia e justa indenização em dinheiro. É por isso que o termo inicial de sua incidência é a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Ocorre que, com relação à parcela ofertada pelo expropriante e passível de levantamento imediato pelo expropriado (Decreto-lei 3.365/41, art. 33), não se configura o pressuposto da privação do uso da propriedade (substituída, nesse caso, pela indenização imediata), não havendo, com relação a essa parcela, justificativa para a incidência dos juros compensatórios.”

(REsp nº 621.949/RJ, 1ª T., rel. Min. Teori Albino Zavascki, j. em 24.8.2004).

Esse entendimento consolidou-se com o julgamento, em 11.11.2009, pela 1ª S., do EREsp nº 967.611/CE, rel. Min. Denise Arruda:

"Os juros compensatórios remuneram o capital que deixou de ser pago no momento da imissão provisória na posse, devendo incidir sobre a diferença eventualmente apurada entre oitenta por cento (80%) do preço ofertado em juízo – percentual máximo passível de levantamento, nos termos do art. 33, § 2º, do Decreto-Lei 3.365/41 – e o valor do bem fixado na sentença, conforme decidido pela Corte Suprema no julgamento da MC na ADI 2.332-2/DF, pois é essa a quantia que fica efetivamente indisponível para o expropriado. Hipótese em que a indenização fixada corresponde, exatamente, ao valor ofertado no início do feito expropriatório, ou seja, não há nenhuma diferença entre a condenação final e o valor inicialmente ofertado. Ocorre, no entanto, segundo a lição de José Carlos de Moraes Salles (in "A Desapropriação à Luz da Doutrina e da Jurisprudência", 4ª ed., rev., atual. e ampl. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2000, pág. 609), que "(...) não há nenhuma razão que justifique a não-incidência dos juros compensatórios sobre os 20% restantes da oferta, que não puderam ser levantados pelo expropriando e que continuaram depositados à ordem do Juízo. Sobre estes últimos, o expropriando nada usufruiu pelo simples fato de que não pôde levá-los." Deve ser observada, no entanto, a peculiaridade do caso concreto, tendo em vista que, no dia 29 de setembro de 1999, houve a liberação do remanescente da oferta inicial, que corresponde a vinte por cento (20%) do valor depositado, de modo que os juros compensatórios deverão ser computados somente até a referida data. Não havendo, outrossim, nenhum valor a ser levantado no momento do trânsito em julgado, inexistente base de cálculo para a incidência de juros moratórios." (grifamos)

Seguiram-se:

"Se o valor da indenização é igual à oferta inicial, ainda assim incidem os juros compensatórios sobre os

vinte por cento (20%) que ficaram indisponíveis para a parte expropriada. Precedentes da Primeira Sessão."

(REsp nº 963.660/MA, 2ª T., rel. Min. Eliana Calmon, j. em 17.8.2010);

"Tratando-se de verba decorrente do inadimplemento do valor principal, entende-se que sua incidência, nos feitos expropriatórios, está limitada à diferença entre a condenação e oitenta por cento (80%) do valor da oferta. Precedentes."

(AgRg no Ag nº 1.197.998/SP, 2ª T., rel. Min. Eliana Calmon, j. em 20.6.2013);

"Ainda que o valor da indenização, fixado na sentença, corresponda à importância anteriormente depositada pelo expropriante, incidem juros compensatórios sobre a parcela cujo levantamento não foi autorizado judicialmente (20% do depósito, conforme preceitua o art. 6º, § 1º, da Lei Complementar n. 76/1993)."

(AgRg nos EDcl no AREsp nº 91.096/TO, 1ª T., rel. Min. Benedito Gonçalves, j. em 7.10.2014);

"É firme a jurisprudência do STJ de que a base de cálculo, tanto dos juros compensatórios quanto dos juros moratórios, deve ser a diferença entre os 80% do preço ofertado em juízo e o valor do bem definido judicialmente para a indenização na sentença."

(REsp nº 1.397.476/PE, 2ª T., rel. Min. Herman Benjamin, j. em 28.4.2015).

Outrossim, diante da interpretação do Excelso Pretório, em 17.05.2018, quando do julgamento da ADI nº 2.332, com relação ao disposto no artigo 15-A, do Decreto-lei nº 3.365/41, em que pese ter sido reconhecida sua constitucionalidade, entendeu-se que, na hipótese do imóvel

possuir graus de utilização, a perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário, nos termos previstos no §1º, se dá pela “potencialidade de utilização”, não sendo necessário que o imóvel estivesse produzindo renda ao proprietário para a respectiva incidência de juros compensatórios. Sendo oportuno destacar, ainda, que por se tratar de *“imóvel desapropriado para fins residenciais, patente a perda de renda dos demandados com a imissão provisória na posse, sendo, portanto, devidos os juros compensatórios”* (Apelação nº 1069693-31.2019.8.26.0053, rel. Des. Ricardo Dip, j. de 16.02.2023).

No mesmo sentido, destaca-se trecho do voto externado naquele julgamento pelo Ministro Alexandre de Moraes:

“Graus de utilização” significa potencialidade de utilização. Então, Vossa Excelência não está podendo utilizar sua casa em Itaipava, mas ela tem potencial de utilização; portanto, devidos os juros compensatórios.

(...)

Quando se fala em “possuir graus de utilização” - e isso é tradicional aqui na questão de desapropriação e indenização -, trata-se da potencialidade. Se eu não quero usar e não quero alugar, o problema é meu”.

No caso em análise, conforme consignado no laudo elaborado pelo expert do Juízo, no imóvel em que situada a área expropriada está alocado o centro de distribuição da apelada, com evidente destinação comercial. Ademais, o trabalho

pericial descreveu as benfeitorias ali existentes (guarita, escritório e galpão), o que, inclusive, justificou a respectiva indenização adicional ao terreno, tornando-se inequívoca a incidência da compensação monetária prevista no artigo 15-A, do Decreto-lei nº 3.365/41.

Por fim, a r. sentença comporta pequena correção, apenas em relação ao termo inicial dos juros de mora,

Segundo o artigo 15-B do Decreto-lei nº 3.365/41, os juros de mora *“somente serão devidos à razão de até seis por cento ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 100 da Constituição”*.

Ou seja, tratando-se de Fazenda Pública, os juros moratórios somente serão computados caso haja atraso no pagamento do precatório, à taxa de 6% ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que deveria ocorrer a quitação.

Esse é o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento, em 24.2.2010, pela 1ª Seção, do REsp nº 1.118.103/SP, submetido à disciplina dos repetitivos e relatado pelo Min. Teori Albino Zavascki:

“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). 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). 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." (grifamos).

Igualmente: AgRg no REsp nº 1.113.343/SC, 1ª T., rel. Min. Hamilton Carvalhido, j. em 19.10.2010; AgRg no Ag nº 1.402.314/PR, 2ª T., rel. Min. Herman Benjamin, j. em 2.2.2012.

E ainda:

“Segundo entendimento consolidado em ambas as Turmas de Direito Público da Corte, o termo inicial dos juros moratórios nas desapropriações indiretas é 1º de janeiro do exercício financeiro seguinte àquele em que o pagamento deveria ser efetuado, tal como disposto no art. 15-B do Decreto-Lei n.º 3365/41, dispositivo que deve ser aplicado às desapropriações em curso no momento em que editada a MP n.º 1577/97.”

(EREsp nº 615018/RS, 1ª S., rel. Min. Castro Meira, j. em 11.5.2005)

Assim, a solução conferida pela r. sentença comporta pequeno ajuste para que a incidência dos juros moratórios ocorra somente a partir de 1º de janeiro do exercício financeiro seguinte àquele em que o pagamento deveria ser efetuado, nos termos da atual redação do disposto no art. 15-B, do Decreto-Lei n.º 3365/41.

Como se vê, mais não é preciso dizer.

Isto posto, nos termos acima referidos, dá-se parcial provimento ao recurso.

Eventual insurgência apresentada em face deste acórdão estará sujeita a julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011 do Colendo Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, ressaltando-se que as partes poderão, no momento da apresentação do recurso, opor-se à forma do julgamento ou manifestar interesse no preparo de memoriais. No silêncio, privilegiando-se o princípio da celeridade processual,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prosseguir-se-á com o julgamento virtual, na forma dos §§ 1º a 3º do artigo 1º da referida Resolução.

José Jarbas de Aguiar Gomes
Relator