



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000414649

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0022512-95.2012.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO, é apelado/apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Após sustentação oral da Dra. Margareth Gonçalves Bala Laroça e do Dr. Adalberto Calil, 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 Exmos. Desembargadores SILVIA MEIRELLES (Presidente), TANIA AHUALLI E SIDNEY ROMANO DOS REIS.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

SILVIA MEIRELLES
RELATORA
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação: 0022512-95.2012.8.26.0053*

Apelantes e reciprocamente apelados: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO

Juíza: CARMEN CRISTINA FERNANDEZ TEIJEIRO E OLIVEIRA

Comarca: SÃO PAULO

Voto: 21.349 - R*

APELAÇÃO - REMESSA NECESSÁRIA DADA POR INTERPOSTA – Inteligência do art. 28, § 1º, do Decreto-Lei 3.365/41.

AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO - Área com 10.506,70 m² (terreno e benfeitorias) – Implantação do melhoramento público "Escola Municipal de Educação Infantil – EMEI Santa Crescência".

VALOR INDENIZATÓRIO - Laudo pericial bem elaborado, cujo *expert* realizou vistoria *in loco*, bem como se utilizou das normas técnicas pertinentes - Observância às Normas CAJUFA com a utilização do método involutivo horizontal – Pretensão do expropriado de utilização do método involutivo vertical - Impossibilidade de adoção da metodologia pleiteada, em virtude da inexistência de elementos comparativos válidos na mesma zona da área expropriada – Método involutivo vertical que necessita da coleta de dados referentes aos empreendimentos existentes (em lançamento, execução ou concluídos) mais a verificação das condições do respectivo mercado – Em razão da inexistência de tais dados, caso a perícia adotasse a metodologia pleiteada pelo expropriado basear-se-ia exclusivamente em cenário hipotético, transformando a perícia em um verdadeiro exercício de “futurologia” – Método involutivo horizontal que se adequa à situação, diante da existência de elementos comparativos reais e válidos - Escorrei o valor apurado para o metro quadrado, considerando-se o fator área, e para as benfeitorias - Perícia oficial equidistante dos interesses das partes e não infirmada pelo recorrente – Reforma diante do montante apresentado nos esclarecimentos periciais,

considerando-se o fator área.

JUROS COMPENSATÓRIOS – Observância ao decidido na ADI 2332 – QO no REsp 132993/CE já decidida, adequando-se o entendimento da Corte Superior à ADI citada - Imóvel que, à época da vistoria realizada pelo Município, encontrava-se em estado de abandono – Não comprovado os lucros cessantes (art. 15-A, § 1º, 1ª parte, DL 3365/41) - Consectário que não incide no caso - Reforma.

JUROS MORATÓRIOS – TERMO INICIAL – Observância do art. 15-B do DL 3.365/41 – ÍNDICE - Inaplicabilidade do art. 1º-F da Lei 9.494/97 – Tema 905 do C. STJ – Incidência da SELIC (que engloba a correção monetária), nos termos do art. 3º da EC 113/21 – Reforma parcial.

CORREÇÃO MONETÁRIA – Incidência do IPCA-E até a data em que passem a ser devidos os juros moratórios (artigo 15-B do DL 3365/41), momento em que incidirá tão somente a SELIC (que engloba a correção monetária), nos termos do artigo 3º da EC 113/21 – Reforma parcial, por meio da REMESSA NECESSÁRIA.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS – R. sentença que fixou o índice máximo de 5% (cinco por cento) sobre diferença entre o valor da oferta e a indenização arbitrada em juízo - Critério utilizado de acordo com art. 27, § 1º, do Decreto-lei n.º 3.365/41 – Pretensão de minoração pela expropriante – Descabimento – Verba honorária fixada de forma condizente com o tempo de tramitação do feito e a complexidade das matérias trazidas a julgamento, remunerando de forma adequada o trabalho prestado, sem gerar enriquecimento sem causa – Manutenção.

DESPESAS PROCESSUAIS e HONORÁRIOS DO ASSISTENTE TÉCNICO DO EXPROPRIADO – Devidos pela expropriante, visto que a condenação inclui as custas e despesas processuais e, ainda, aquelas devidamente comprovadas nos autos.

**REFORMA PARCIAL DA R. SENTENÇA –
Recursos parcialmente providos.**

Trata-se de apelações interpostas contra a r. sentença de fls. 2.255/2.262 (fls. 2.365/2.372 dos autos digitalizados), com embargos de declaração acolhidos a fls. 2.322/3.226 (fls. 2.435/2.438 dos autos digitalizados), que julgou procedente a ação de desapropriação, condenando o Município ao pagamento da indenização fixada em R\$ 7.243.163,69, para outubro de 2012, com a incidência de juros compensatórios no índice de 6% (seis por cento) ao mês, *“a partir da data da imissão na posse, sobre a diferença entre os 80% da oferta depositada após o laudo prévio, e o valor da indenização fixado na sentença”* e juros moratórios, *“nos termos do que dispõe a Súmula 102, do Superior Tribunal de Justiça, nos termos do artigo 1º-F, da Lei 9.494/97, com a redação que lhe deu a Lei 11.960/09, a partir do 10 dia do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do artigo 100, da Constituição Federal (art. 15-B, do Decreto 3.365/41, introduzido pela Medida Provisória 2.183/01, válido por disposição expressa da EC 32/01), os quais incidem sobre a diferença entre a oferta o corrigida (soma do valor depositado inicialmente acrescido do depósito o complementar) e a indenização atualizada (já acrescida dos juros compensatórios)”*, bem como ao pagamento dos honorários periciais e dos honorários advocatícios, estes arbitrados em *“5% da diferença entre o valor da oferta corrigida (considerada esta aquela constante da petição inicial) e da indenização atualizada do imóvel, sendo esta acrescida dos juros moratórios e*

compensatórios, nos termos da Súmula 131 do STJ (art. 15-B, § 1º, do Decreto 3.365/41, introduzido pela Medida Provisória n. 2.183/01, que se encontra válida por disposição expressa do art. 2º, da Emenda Constitucional n. 32/01 e da ADI n. 2.332-2)”. Outrossim, fixou os honorários dos assistentes técnicos em 1/3 do valor arbitrado ao perito judicial.

Apela o expropriado (fls. 2.283/2.304 e 2.335/2.343 – fls. 2.396/2.417 e 2.447/2.455 dos autos digitalizados), sustentando, em síntese, que o valor indenizatório fixado não reflete a justa indenização, como preconiza o art. 5º, XXIV, da Constituição Federal, visto que o perito se utilizou do método involutivo horizontal no cálculo do *quantum debeatur*, simulando um contexto de loteamento, mas, no presente caso, deveria ter se utilizado o método involutivo vertical, já que a área expropriada seria destinada a um empreendimento imobiliário composto por seis edifícios residenciais de multipavimentos, com apartamentos de até 70 m², numa única incorporação, o que ensejaria um aumento da indenização para R\$ 16.477.000,00. Além disso, aponta divergências no tocante ao valor da terra nua e das benfeitorias. No que tange à terra nua, aduz que o metro quadrado do terreno equivale a R\$ 1.487,60, e não R\$ 635,03 como fixado pelo perito, o qual se mostra notoriamente irrisório, sendo que o *expert* deveria avaliar a área específica do imóvel expropriado, e não a área total titulada em si. Quanto às benfeitorias, entende que o perito se baseou na avaliação prévia apresentada pela expropriante, não tendo a oportunidade de vistoriá-las pessoalmente à época da imissão provisória

na posse. No tocante aos consectários legais, sustenta serem devidos juros moratórios no percentual de 6% (seis por cento) ao ano, desde a data do trânsito em julgado, afastando-se, por inconstitucionalidade, o disposto na parte final do art. 15-B do Decreto-Lei 3.365/41, tal como consignado na r. sentença.

Contrarrazões a fls. 2.403/2.410 (fls. 2.516/2.524 dos autos digitalizados).

A Municipalidade apela a fls. 2.348/2.357 (fls. 2.460/2.469 dos autos digitalizados), alegando erros materiais na r. sentença, quais sejam, a fixação de juros compensatórios de 6% ao mês, ao invés de 6% ao ano, bem como a real data da imissão na posse, que é 10/09/2014. Sustenta ser incabível, no caso, a incidência de juros compensatórios, pois a área estava completamente abandonada pelo expropriado, e, ainda que fosse cabível, indevida a inclusão daqueles na base de cálculo dos juros moratórios, uma vez que a Súmula 102/STJ não está mais vigente. Por fim, alega que o percentual fixado a título de honorários advocatícios resultará em valor extremamente exagerado, de forma que o percentual mínimo legal de 0,5% já remuneraria condignamente os advogados, diante do alto valor da base de cálculo, além de que, por maior que seja a complexidade da ação de desapropriação, ela depende essencialmente da prova técnica, para a qual os advogados não concorreram.

Contrarrazões a fls. 2.393/2.401.

A fls. 2610/2613, a expropriada alegou a ocorrência de fato novo, consistente na revisão de posicionamento do perito judicial, valendo-se do método comparativo direto após a diligência determinada pela 7ª Câmara de Direito Público nos autos nº 1026804-38.2014.8.26.0053.

Manifestação da expropriante a fls. 2641/2643, aduzindo inexistir fato novo, pois o julgamento da 7ª Câmara de Direito Público não hierarquiza ou vincula a apreciação das provas pela 6ª Câmara de Direito Público nestes autos. Outrossim, a terceira hipótese de avaliação confeccionada naquela desapropriação não é suficiente para desconstituir a fundamentação jurídica já construída e embasada por instrução probatória própria nestes autos.

Houve a conversão do julgamento em diligência (fls. 2.645/2.646 e fls. 2.721) e o *expert* apresentou os esclarecimentos periciais a fls. 2.654/2.667 e 2.724/2.732, respectivamente.

Ante as manifestações apresentadas pelas partes, o perito foi intimado (fls. 2.775) e prestou esclarecimentos a fls. 2.778/2.799.

Após novas críticas apresentadas pelas partes (fls. 2.802/2.810, 2.812/2.818 e 2.831/2.832), o *expert* prestou esclarecimentos a fls. 2.834/2.837, manifestando-se as partes a fls.

2.847/2.849 e 2.851.

É o relatório.

Inicialmente, dou por interposto o reexame necessário, ante a condenação em quantia superior ao dobro da oferecida, nos termos do artigo 28, § 1º, do Decreto-Lei 3.365/41.

No mais, cuida-se de ação de desapropriação que recaí sobre a área de 10.506,70 m² (terreno e benfeitorias), correspondente a parte do imóvel situado na Rua Santa Crescência, n.º 323, em confluência com as Avenidas Professor Francisco Morato, Monsenhor Manfredo Leite e Pirajussara, bairro Vila Prado, cadastrado sob o SQL n.º 123.001.0010-9 e registrado na Matrícula Imobiliária n.º 164.212 do 18º CRI (fls. 95/101 e 520/526), para a implantação do melhoramento público "Escola Municipal de Educação Infantil —EMEI Santa Crescência".

A expropriante ofereceu, a título de indenização, o valor de R\$ 3.143.820,46 (três milhões, cento e quarenta e três mil, oitocentos e vinte reais e quarenta e seis centavos), quantia efetivamente depositada em 21/06/2012 (fls. 107/108).

O laudo pericial prévio, confeccionado pelo perito engenheiro ANIBAL RAUL SÁNCHEZ E SÁNCHEZ, foi apresentado a fls. 118/144 (fls. 228/255 dos autos digitalizados), apurando o valor

de R\$ 3.279.765,00 (três milhões, duzentos e setenta e nove mil e setecentos e sessenta e cinco reais), para outubro de 2012.

A expropriante depositou a diferença entre o preço ofertado e o valor apurado no laudo prévio (fls. 361/364), para viabilizar a imissão provisória da posse, efetivada em 10/09/2014 (fls. 484/485).

O primeiro laudo pericial definitivo foi apresentado a fls. 908/959 (fls. 935/986 dos autos digitalizados), apurando o valor de R\$ 19.428.200,00 (dezenove milhões, quatrocentos e vinte e oito mil e duzentos reais), para julho de 2015.

Os assistentes técnicos de ambas as partes apresentaram pareceres discordando daquele, de forma que a magistrada determinou o retorno dos autos ao perito para esclarecimentos, os quais foram prestados a fls. 1.105/1.112 (fls. 1.140/1.148 dos autos digitalizados).

O julgamento foi convertido em diligência, conforme decisão da magistrada a fls. 1.149/1.152 (fls. 1.189/1.192 dos autos digitalizados), sendo determinado que o perito judicial refizesse o laudo definitivo, em razão deste ter apurado indenização em montante cerca de seis vezes maior do que o valor previamente apurado, bem como pelo fato do perito ter se utilizado de elementos de comparação do ano de 2015, não observando as condições do imóvel estabelecidas

na avaliação prévia realizada em 2012.

Refeito o laudo pericial definitivo (fls. 1.163/1.170), foi apurado o valor de R\$ 18.473.420,00 (dezoito milhões, quatrocentos e setenta e três mil e quatrocentos e vinte reais), para outubro de 2012.

Novamente, ambos os assistentes técnicos das partes apresentaram críticas ao laudo definitivo e a magistrada determinou a realização de uma segunda perícia (fls. 1.194), sendo que o perito nomeado recusou o trabalho por motivos de foro íntimo (fls. 1.245), e a fls. 1.228 (fls. 1.290 dos autos digitalizados) foi nomeado o perito José Zarif Neto

O segundo laudo pericial definitivo foi apresentado a fls. 1.284/1.330 (fls. 1.355/1.402 dos autos digitalizados), apurando o valor de R\$ 7.243.163,69 (sete milhões, duzentos e quarenta e três mil, cento e sessenta e três reais e sessenta e nove centavos), para outubro de 2012.

O assistente técnico da Municipalidade apresentou parecer concordante a fls. 1.492/1.500 (fls. 1.571/1.580 dos autos digitalizados), enquanto que o expropriado, pela manifestação de seu assistente técnico, acostada a fls. 1.516/1.603 (fls. 1.602/1.690 dos autos digitalizados), divergiu do parecer técnico, sob o argumento que o valor justo indenizatório seria de R\$ 16.477.000,00 (dezesesseis milhões,

quatrocentos e setenta e sete reais), para outubro de 2012.

O perito apresentou esclarecimentos a fls. 1.820/1.827 e 2.082/2.084 (fls. 1.916/1.924 e 2.186/2.189 dos autos digitalizados), mantendo o valor indenizatório apurado na perícia, sendo o montante adotado pela r. sentença como a justa indenização.

A r. sentença merece parcial reforma.

Quanto ao apelo do expropriado, este impugna o valor indenizatório, buscando a sua majoração sob os seguintes argumentos: o perito deveria ter se utilizado do método comparativo direto ou o involutivo vertical; o valor do metro quadrado utilizado foi abaixo do realmente devido e o valor das benfeitorias tiveram como base a avaliação prévia.

Porém, não lhe assiste razão.

Isso porque, como bem pontuou a juíza de origem, o caso em exame não comporta a aplicação do Método Involutivo Vertical, como bem esclareceu o perito a fls. 1.825/1.826 (1.922/1.923 dos autos digitalizados):

“Quanto à crítica sobre a não aplicação do denominado Método Involutivo Vertical, é de se anotar que o caso concreto não comporta tal possibilidade, que implicaria

em apresentar a avaliação a partir de um modelo hipotético de empreendimento residencial de múltiplos pavimentos, composto por inúmeros prédios de apartamentos (Método Involutivo Vertical), na medida em que considera que o modelo hipotético decorrente dispõe de uma variedade de fatores intervenientes muito expressiva, de tal modo que o caminho entre conhecer o preço de venda de um apartamento (e o seu valor, por decorrência, em função da aplicação do fator oferta) e obter o montante máximo que se pode pagar para o terreno do empreendimento idealizado/hipotético (de significativos riscos, sob flutuação do mercado imobiliário e da demanda vinculada à própria conjuntura econômica, sob aplicação de recursos financeiros de grande expressão, com financiamentos bancários, entre outros aspectos), é muito longo e se distância demais da matriz que se busca: o valor unitário de mercado do metro quadrado de terreno (objeto real proposto à análise).

Nestes termos, fica explícito que não se pode buscar o valor de mercado de um imóvel a partir do valor de venda de apartamento, ainda que este imóvel apresente característica de incorporação.

A Parte entende que o loteamento para lote padrão seria inviável economicamente e mercadologicamente, defendendo sua tese a todo custo, de modo que se esclarece

que a metodologia aplicável é a expressa pelo Método Involutivo, com conversão de valores a partir de imóveis urbanos vendidos na circunvizinhança, para incorporações prediais voltadas ao segmento apartamentos, expressa pela obtenção do valor unitário do metro quadrado de terreno paradigma (lote urbano de interesse à incorporação), cuja impecável metodologia está disponível no trabalho pericial.” (g.m.)

Com base na NBR 14653-1:2001, item 8.2.2¹, o perito utilizou do método involutivo, em virtude da inexistência de imóveis próximos ao local, com as mesmas características, situação que torna impossível a utilização do método comparativo direto.

Tal método é 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 (fls. 1.387).

O expropriado busca a aplicação do método involutivo vertical², o qual aplicar-se-ia para áreas urbanas, próprias para incorporações de casas em condomínio, apartamentos e escritórios.

¹ 8.1.2 Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado

² Disponível em: <<https://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/M%E9todos%20Involutivos%20Nelson%20Alonso.pdf>>, acessado em 16/08/2023, às 13:45.

Percebe-se, então, que o método involutivo vertical tem como escopo obter o valor de terreno a partir de lançamentos de empreendimentos imobiliários – incorporações.

Para tanto, tal metodologia somente é aplicável se for possível, dentre outros elementos, a realização de vistoria da região geoeconômica do terreno avaliando, com a coleta de dados referentes aos empreendimentos existentes (em lançamento, execução ou concluídos) e a verificação das condições de mercado daquela área, como preconiza a NBR 14653-2:2011.

No caso, porém, era mesmo descabida a utilização do método involutivo vertical, uma vez que não existiam empreendimentos na mesma zona da área expropriada para fins de coleta de dados, como consta do laudo oficial:

“Investimentos privados também se desenvolveram na localidade, desde um helicentro muito próximo (2004), comércio e serviços diversificados e incorporações (especialmente entre 2010 e 2015). As incorporações, muito próximas à área expropriada, foram desenvolvidas em zoneamentos ZM2 e ZM3b com outorga onerosa, de modo diverso ao zoneamento ZM1, sem outorga, do objeto da lide” (fls. 1.389). (g.m.)

Como se vê, apesar de existirem incorporações próximas (ZM2 e ZM3b), inexistiam empreendimentos na ZM1, onde se localiza a área expropriada, o que impediu a coleta de dados e verificação de mercado de forma objetiva.

Sob este prisma, não era mesmo possível utilizar-se da metodologia pleiteada pelo expropriado, em virtude de se basear exclusivamente em cenário hipotético, o que transformaria a perícia em um exercício de “futuurologia”, eis que se estaria avaliando o bem por meio de um modelo completamente hipotético de empreendimento residencial de múltiplos pavimentos, sem qualquer dado objetivo de pesquisa relacionado a incorporações semelhantes e efetivamente existentes naquela área.

Ademais, como bem pontuou o perito judicial, não se pode buscar o valor de mercado de um imóvel considerando o suposto valor de venda futura de apartamentos, em incorporação imobiliária, sem qualquer parâmetro comparativo na mesma zona.

Diante da insistência da parte, foi o feito convertido novamente em diligência para que o perito judicial esclarecesse se o local onde se encontra o imóvel expropriado estaria em zona de expansão urbana pela construção de edifícios de alto, médio ou baixo padrão, ou de loteamentos horizontais (fechados ou abertos) para fins residenciais.

O ilustre *expert* ratificou que o referido imóvel se encontrava dentro do zoneamento ZEIS – Zona Especial de Interesse Social em ZM1 – Zona Mista de Baixa Densidade (fls. 2.665) e, mesmo com a alteração da atual Planta de Zoneamento (a qual não se pode considerar já que o valor da indenização deve corresponder ao montante apurado à época do ajuizamento da expropriação), tal fato não altera a essência da questão (fls. 2.666).

Finalmente, a questão fica ainda mais clara pela observação da simples imagem da área obtida no Google Earth (fls. 2.667), na qual se verifica a localização do imóvel e deixa claro que os imóveis em seu entorno são compostos majoritariamente por residências unifamiliares e não por edifícios de residência multifamiliar.

Assim, era mesmo de rigor a adoção do método involutivo horizontal, o qual se baseia na consideração do terreno para fins de loteamento de casas, como ocorre na zona urbana onde se situa o imóvel expropriando, ficando rejeitada a utilização do método involutivo vertical, o qual considera o terreno para fins de incorporação imobiliária para a implantação de edifícios residenciais, que não condiz com a realidade local.

Constata-se que o perito judicial, para estabelecer o valor unitário do metro quadrado, seguiu os requisitos normativos determinados:

“Procedeu-se a intensa pesquisa em registros imobiliários para obter os valores transacionados, as datas das transações, do mesmo modo que diligenciou aos dados dos cadastros de contribuintes municipais e às imagens pretéritas do Google Street View para estimar os valores das benfeitorias a serem abatidos dos montantes globais das respectivas transações de compra e venda.

Foram adquiridas inúmeras matrículas imobiliárias das incorporações efetivadas na região circunvizinha, retrocedendo-se os títulos dominiais, na cadeia de filiação, até aqueles que receberam o registro de compra e venda, com consequente indicação do valor pago, reitera-se (títulos sob anexo 2).

O quadro resumo a seguir apresentado indica os empreendimentos estudados e validados bem como as matrículas que os compõem, além de dados complementares à extração do valor médio de mercado praticado e referenciado para fins de aplicação no Método Involutivo (detalhes sob anexo 3)...

Considerando-se que foram coletados 8 (oito) elementos comparativos (para o modelo de estabelecimento de lotes de incorporação) transacionados na circunvizinhança, os quais receberam adequado tratamento à luz dos Critérios, Diretrizes e Parâmetros CAJUFA/04, vigente à data-base da avaliação, tendo sido validados seis elementos mediante homogeneização, foi possível estabelecer o valor do metro

quadrado médio de lote de incorporação a ser aplicado no modelo avaliatório, em R\$ 1.644,00 m² (hum mil seiscentos e quarenta e quatro reais por metro quadrado), válido para outubro/12 (anexo 3)” (fls. 1.393/1.394).

Após verificar o valor bruto do metro quadrado da terra nua, o perito judicial, valendo-se do planejamento (fluxo de caixa) e considerando os tópicos por ele descritos, apurou o valor unitário médio de R\$ 635,031 m² e, conseqüentemente, o montante da indenização em R\$ 6.672.069,70 (outubro/12) (fls. 1.398/1.399).

Finalmente, em decorrência de novas críticas apresentadas pelo expropriado, houve nova conversão do julgamento em diligência (fls. 2.721) para fins de re-ratificação do laudo, mediante outro método de avaliação do bem, de modo a indenizar de forma justa e equânime, sem favorecer ou prejudicar nenhuma das partes.

Foram apresentados novos trabalhos, no qual o ilustre perito esclareceu que as críticas apresentadas ao seu laudo anterior já eram conhecidas e foram tratadas nos esclarecimentos de fls. 1.916/1.924 e 2.186/2.189, com novos esclarecimentos a fls. 2.654/2667, cujo contexto abordou as questões colocadas nos autos da Desapropriação n. 1026804-38.2014.8.26.0053, na qual, em cumprimento à determinação daquela eg. turma julgadora, apresentou-se método alternativo de cálculo do valor indenizatório, aplicando-se o fator área aos elementos de pesquisa de mercado, habilitados à

incorporação imobiliária.

Assim, diante da necessidade de dar-se conhecimento a este juízo de montante alternativo de indenização relacionada à metodologia involutiva, considerando dados de mercado imobiliário dos terrenos negociados na circunvizinhança, destinados à incorporação imobiliária (os quais já eram conhecidos nos autos, posto tratar-se de dados de mercado imobiliário já apurados na pesquisa de valores do laudo oficial, o qual não havia sido considerado na avaliação anterior), bem como considerando o cenário urbano consolidado no local, com empreendimentos imobiliários de grande vulto e, ainda, as diretrizes preconizadas nos Critérios, Diretrizes, Parâmetros e Metodologias de Avaliação CAJUFA/19, no qual agregou-se a definição do fator área, o qual já era aplicado em casos específicos, chegou-se a uma hipótese alternativa de valor para o imóvel expropriado, através do método comparativo.

Já na perícia, tinham sido coletados oito elementos comparativos, transacionados para fins de incorporação imobiliária na circunvizinhança do imóvel expropriado, validados quatro comparativos mediante homogeneização, pelo qual foi possível estabelecer o valor do metro quadrado médio da grande área matriz, chegando-se ao montante de R\$ 768,48m², para outubro de 2012, sendo aplicados, para fins de homogeneização os fatores: oferta (Fo), correção de área (Fa), transposição (Ftransp) e topografia (Ft), chegando-se, assim, ao montante de R\$ 768,48 por metro quadrado de terreno (fls.

2.728), o que resultou no valor de indenização em R\$ 8.074.188,82 (fls. 2731).

As críticas apresentadas por ambas as partes ao laudo oficial e seus últimos esclarecimentos, por sua vez, não trouxeram elementos técnicos suficientes a fim de infirmar a conclusão pericial.

Quanto à municipalidade, a crítica de ausência da pesquisa mercadológica não se sustenta, posto que esta consta do laudo oficial (fls. 1.522 – Anexo 3), e, ainda que assim não fosse, foi suprida no último esclarecimento trazido a fls. 2.791/2.799.

Por outro lado, apesar da municipalidade não concordar com a aplicação do fator área, o perito esclareceu a sua utilização como hipótese alternativa à metodologia involutiva, diante das considerações alhures expostas, quais sejam:

“(...) considerando-se que a Perícia dispõe de dados de mercado imobiliário – terrenos negociados para viabilizar incorporações na circunvizinhança, já conhecidos nos presentes autos;

considerando-se que os citados terrenos aglutinam áreas para incorporação em quadras urbanas preexistentes, dispostas de infraestrutura pública completa, em cenário urbano consolidado;

considerando-se que empreendimentos imobiliários se

desenvolvem em áreas de grande vulto, ou com criação de verdadeiros bairros abertos na mancha urbana da cidade (como é o caso recente do Jardim das Perdizes, na Barra Funda, por exemplo), ou mediante 'parques' e 'condomínios club' murados e privativos, que detém, em seus interiores, e aos seus custos e expensas com manutenções e ampliações, toda a infraestrutura que se requeira;

considerando-se que, nos Critérios, Diretrizes, Parâmetros e Metodologias de Avaliação CAJUFA/19, agregou-se definição para fator que pondere/sopese a questão – fator área, que já se aplicava em casos específicos,...”

O mesmo se pode dizer quanto às críticas do assistente técnico do expropriado.

Note-se que o fator área, como esclarecido pelo expert, “visa corrigir discrepâncias que se estabelecem no mercado imobiliário de mesma região geoeconômica quando se comparam áreas (terrenos) de dimensões desproporcionais entre si. O fator área foi aplicado em Relatórios de Comissões de Peritos para melhoramentos de grande porte, tais como os correspondentes ao Rodoanel Mário Covas, trechos sul e norte, e na Linha Laranja do Metrô cada qual com suas especificidades.” (fls. 2.726).

No tocante à fixação do valor do metro quadrado, o

expropriado alega que não foi considerada a dimensão e as características físicas do imóvel expropriando, pois se utilizou a avaliação apurada no processo nº 1026804-38.2014.8.26.0053, cuja área é bem maior.

Contudo, como asseverou o *expert* “o cálculo do valor unitário de terreno em expropriações parciais se faz pelo lote primitivo, ou seja, pela área matriz de 151.038,53 m², conforme item 5.13.1 das Normas/13 do CAJUFA, a aplicação do fator área está explicitada nos Esclarecimentos Periciais II, para hipótese alternativa, de modo que não há erro ou equívoco nos cálculos periciais.” (fls. 2.787).

Desse modo, tendo em vista que a consideração do referido fator possibilitou corrigir as discrepâncias que se estabeleceram no mercado imobiliário da mesma região geoeconômica, trazendo um valor indenizatório justo e equânime para ambas as partes envolvidas na demanda, possível o acolhimento destes últimos esclarecimentos trazidos pelo perito oficial.

Quanto ao zoneamento, conforme alhures exposto, o imóvel se encontrava dentro do zoneamento ZEIS – Zona Especial de Interesse Social em ZM1 – Zona Mista de Baixa Densidade (fls. 2.665) e, mesmo com a revisão da atual Planta de Zoneamento não se altera a essência da questão (fls. 2.666), já que o valor da indenização deve corresponder ao montante apurado à época do ajuizamento da

expropriatória.

Ademais, as explicações críticas do ilustre assistente do expropriado sobre o zoneamento urbano da cidade de São Paulo, desde a lei municipal de 2004 até a atual lei vigente, não estão em discussão nestes autos, extrapolando o escopo da ação.

No que concerne às benfeitorias, o *expert* asseverou que:

“...anota-se que o conjunto fotográfico comentado acostado pelas próprias Partes e pela Perícia antecessora é aquele capaz de representar as benfeitorias/edificações/construções em seus estados de conservação e em seus padrões construtivos de época, para fins de atribuição de valor, como é próprio das atividades periciais prévias aos moldes ad perpetuam rei memoriam, de modo que foram ponderadas e classificadas em bom termo pela Perícia a partir, reitera-se, do conjunto observado por todos os sujeitos técnicos até então partícipes nos autos.” (fls. 1.923/1.924 - digitalizado) (g.m.)

Neste ponto, beira à má-fé a impugnação do expropriado quanto ao valor das benfeitorias, considerando que o perito utilizou dos dados fornecidos pelas próprias partes, como consta no

laudo a fls. 1.381 (autos digitalizados).

Em resumo, apesar das críticas apresentadas, verifica-se que estas não foram capazes de ilidir o laudo pericial, o qual foi bem elaborado e fundamentado, cujo *expert* realizou vistoria *in loco*, utilizando-se das normas técnicas pertinentes, inclusive, da CAJUFA, para o fim de apurar o valor devido a título de indenização.

Desse modo, é de rigor a prevalência da última avaliação judicial, que se encontra bem fundamentada e equidistante do interesse das partes e lastreada em método comparativo que chegou a um montante equanimemente devido, razão pela qual de rigor a reforma da r. sentença para o fim de fixar a indenização em R\$ 8.645.272,81, para outubro de 2012 (fls. 2732).

Em relação aos juros compensatórios, necessário se observar o que decidiu o C. STF, no julgamento da ADI 2332, já que não houve modulação de seus efeitos:

“O Tribunal julgou parcialmente procedente a ação direta para: i) por maioria, e nos termos do voto do Relator, reconhecer a constitucionalidade do percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para remuneração do proprietário pela imissão provisória do ente público na posse de seu bem, declarando a inconstitucionalidade do vocábulo “até”, e interpretar

conforme a Constituição o caput do art. 15-A do Decreto-Lei 3.365/41, de 21 de junho de 1941, introduzido pelo artigo 1º da Medida Provisória nº 2.027-43, de 27 de setembro de 2000, e suas sucessivas reedições, de maneira a incidir juros compensatórios sobre a diferença entre 80% (oitenta por cento) do preço ofertado em juízo pelo ente público e o valor do bem fixado na sentença, vencido o Ministro Marco Aurélio, que julgava procedente o pedido, no ponto, em maior extensão;

ii) por maioria, vencidos os Ministros Roberto Barroso (Relator), Luiz Fux e Celso de Melo, declarar a constitucionalidade do § 1º e do § 2º do art. 15-A do Decreto-Lei 3.365/41;

iii) por unanimidade, e nos termos do voto do Relator, declarar a constitucionalidade do § 3º do artigo 15-A do Decreto-Lei 3.365/41;

iv) por maioria, e nos termos do voto do Relator, declarar a inconstitucionalidade do § 4º do art. 15-A do Decreto-Lei 3.365/41, vencido o Ministro Marco Aurélio; v) por unanimidade, e nos termos do voto do Relator, declarar a constitucionalidade da estipulação de parâmetros mínimo e máximo para a concessão de honorários advocatícios previstos no § 1º do artigo 27 o Decreto-Lei 3.365/41 e declarar a inconstitucionalidade da expressão “não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais).” (Plenário, 17.5.2018).

E, verifica-se que o C. STJ resolveu a QO no REsp 132993/CE, adequando a sua jurisprudência ao decidido pelo C. STF.

No caso, não são devidos os juros compensatórios, uma vez o imóvel encontrava-se em estado de abandono quando da vistoria do Município, como se vê das fotografias de fls. 13/34.

Por tal prova documental, que não foi infirmada pelo expropriado, fica claro que os imóveis existentes no local estavam abandonados, tomados pelo mato e com as construções em estado de deterioração.

Assim, não tendo o expropriado comprovado a existência de lucros cessantes, como prevê o artigo 15-A, § 1º, 1ª parte, do DL 3365/41, descabe a incidência de juros compensatórios.

Por outro lado, no caso, incidem juros moratórios, devendo-se observar o que dispõe o artigo 15-B do DL 3.365/41:

“Art. 15-B Nas ações a que se refere o art. 15-A, os juros moratórios destinam-se a recompor a perda decorrente do atraso no efetivo pagamento da indenização fixada na decisão final de mérito, e 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”.

Não prospera a irresignação do expropriado quanto ao termo inicial de incidência dos juros moratórios, visto que, diante da previsão legal supracitada, tal consectário somente é devido a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, tal como fixado pela magistrada sentenciante.

Melhor sorte socorre o Município quanto pleito de incidência do índice de **6% ao ano** a título de juros moratórios, conforme previsto no artigo supracitado e no entendimento fixado em repetitivo pelo C. STJ:

“3.1.2 Condenações judiciais referentes a desapropriações diretas e indiretas.

No âmbito das condenações judiciais referentes a desapropriações diretas e indiretas existem regras específicas, no que concerne aos juros moratórios e compensatórios, razão pela qual não se justifica a incidência do art. 1º-F da Lei 9.494/97 (com redação dada pela Lei 11.960/2009), nem para compensação da mora nem para remuneração do capital” (Tema 905).

Em relação à correção monetária, por meio da remessa necessária, esta será calculada tendo por base o índice do IPCA-E, até a data em que passem a ser devidos os juros moratórios (artigo 15-

B do DL 3365/41), momento em que incidirá tão somente a taxa SELIC, a qual engloba também o índice de correção monetária, nos termos do artigo 3º da EC 113/21.

Melhor sorte não há, todavia, quanto à pretensão de redução dos honorários advocatícios sucumbenciais.

Tendo em vista cuidar-se de ação expropriatória, aplicável a regra do Decreto-lei n. 3.365/41, que estabelece em seu art. 27, §1º, *in verbis*:

“§ 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,”

No caso, diante da complexidade do caso, a magistrada sentenciante fixou o índice máximo de 5% (cinco por cento) sobre a diferença entre o valor da oferta corrigida e da indenização atualizada do imóvel, no que o fez de forma adequada diante da consideração da complexidade trazida aos autos em decorrência dos debates trazidos ao laudo pericial, que exigiu vários esclarecimentos, culminando com o refazimento da perícia, a qual permaneceu sob discussão, situação que exigiu tempo e bastante técnica por parte

dos patronos, o que justifica a adequada remuneração pelos serviços advocatícios prestados.

Assim, nada há a se alterar quanto a esse aspecto.

Por fim, verifica-se que a expropriante sucumbiu em sua pretensão, visto que ofertou valor inferior ao fixado na r. sentença, o que lhe imputa o pagamento das custas e despesas processuais.

Em relação aos honorários do assistente técnico indicado pela parte expropriada, estes deverão ser arcados, integralmente, pela expropriante, pois, pelo princípio da causalidade, é ela a responsável por todas as despesas processuais, as quais abrangem, inclusive, os honorários dos assistentes técnicos das partes, nos termos do art. 30, do Decreto-lei n.º 3.365/41.

Neste sentido, esta C. Sexta Câmara de Direito Público julgou caso análogo como segue:

“DESAPROPRIAÇÃO. Adiantamento das despesas com editais a cargo do expropriado. INADMISSIBILIDADE. Publicação efetuada no exclusivo interesse do expropriante, que deve suportar os gastos. Agravo desprovido.” (Agravo de Instrumento n. 843.873-5/9-00, Rel. Des. Oliveira Santos, j. 02.02.09).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Contudo, as despesas a serem arcadas devem ser as oficiais e comprovadas indubitavelmente nos autos.

Destarte, reforma-se parcialmente a r. sentença, nos termos supracitados.

Ressalto que o presente acórdão enfocou as matérias necessárias à motivação do julgamento, tornando claras as razões do *decisum*, e rebatendo todas as teses levantadas pelas partes capazes de infirmar a conclusão adotada pelo julgador, em observação ao que dispõe o artigo 489, § 1º, do CPC (STJ. EDcl no MS 21.315-DF, julgado em 8/6/2016 - Info 585).

Todavia, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria suscitada, observando-se que não houve afronta a nenhum dispositivo infraconstitucional e constitucional.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se parcial provimento** aos recursos.

SILVIA MEIRELLES

Relatora