



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000420346**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003208-25.2023.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante CONCESSIONÁRIA AUTOPISTA FERNÃO DIAS S/A, é apelado MUNICÍPIO DE ATIBAIA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 SILVIA MEIRELLES (Presidente sem voto), SIDNEY ROMANO DOS REIS E MARIA OLÍVIA ALVES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

**JOEL BIRELLO MANDELLI**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação nº 1003208-25.2023.8.26.0048**

**Apelante: Concessionária Autopista Fernão Dias S/A**

**Apelado: Município de Atibaia**

**Comarca: Atibaia**

**Juiz: Rogério Aparecido Correia Dias**

**Voto nº 3452**

**DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO.  
DESAPROPRIAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.**

**I. Caso em Exame**

Ação de desapropriação ajuizada por Concessionária de serviços contra o Município de Atibaia, visando a incorporação de 1.613,49 m<sup>2</sup> de imóvel declarado de utilidade pública. A sentença julgou procedente a ação, fixando a indenização em R\$ 378.605,00.

**II. Questão em Discussão**

2. Consiste em determinar se o valor da indenização fixado na sentença está adequado, considerando a avaliação judicial e a apresentada pela apelante.

**III. Razões de decidir**

3. O laudo pericial judicial foi elaborado conforme normas técnicas da ABNT, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

4. A fixação do valor da indenização deve observar o laudo pericial judicial, que é presumido imparcial, salvo evidência de erro, vícios ou irregularidades.

**IV. Dispositivo e tese**

**5. Recurso desprovido.**

Tese de julgamento: 1. A perícia técnica imparcial, realizada sob crivo do contraditório e da ampla defesa, exerce papel fundamental na justa indenização que será fixada pela expropriação do imóvel. 2. O valor da indenização não se vincula a laudos técnicos das partes, mas ao convencimento do juiz.

**Legislação Citada:**

CF/1988, art. 5º, XXIV

CPC, art. 371, art. 85, § 11, art. 489, § 1º

**Jurisprudência Citada:**

TJSP, AC 1001058-48.2021.8.26.0337, Rel. Maria Olívia Alves, j. 26/03/2025

TJSP, AC 1001725-89.2022.8.26.0081, Rel. Alves Braga Junior, j. 06/03/2025

**Vistos.**

Recurso de apelação interposto pela **Concessionária Autopista Fernão Dias S/A** contra a r. sentença (fls. 563/565) que julgou procedente a ação de desapropriação movida por ela em face do **Município de Atibaia**.

Na inicial, a expropriante narrou, em resumo, que parte de 1.613,49 m<sup>2</sup> do imóvel objeto da matrícula nº 91.797, de propriedade do réu, foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação por força da Decisão SUOD nº 87, de 08.02.23. Por essa razão, ela teria oferecido a importância de R\$ 276.338,47, a título de pagamento do preço, postulando sua imissão provisória na posse do bem e, por fim, sua incorporação ao patrimônio público.

Citada, a Municipalidade expropriada impugnou a oferta (fls. 305/306) e, diante da controvérsia, foi realizada perícia técnica (fls. 325/376 e fls. 475/479).

A decisão que homologou a perícia foi impugnada por agravo de instrumento que deixou de ser conhecido (fls. 542/549).

Ao final, a r. sentença (fls. 563/565) julgou a ação procedente, nos seguintes termos:

*“Pelas razões expostas, JULGO PROCEDENTE a presente ação de desapropriação promovida por AUTOPISTA FERNÃO DIAS S. A. contra o MUNICÍPIO DE ATIBAIA, isto que faço para INCORPORAR ao patrimônio da UNIÃO a área de 1.613,49 m<sup>2</sup> contida nos limites do imóvel objeto da Matrícula nº 91.797 do Registro de Imóveis local (fls. 342/344), competindo-lhe pagar ao réu, a título de indenização, a importância de R\$ 378.605,00 (fls. 478), sem incidência de juros compensatórios e moratórios, por causa do depósito integral da indenização antes da imissão na posse”.*

Adotado, no mais, o relatório da sentença.

Insatisfeita, recorre a concessionária expropriante (fls. 575/585) buscando reformar a decisão para que o valor da indenização seja ajustado.

Defende que a indenização justa deveria ser de R\$ 276.338,47, conforme avaliação realizada por empresa especializada contratada pela própria apelante. Isso, porque, a empresa teria seguido rigorosamente as normas da ABNT e não aquelas propostas pela perícia judicial que teria utilizado comparativos de imóveis situados em regiões mais valorizadas de Atibaia, o que, por consequência, distorceu o valor final.

O apelado apresentou contrarrazões (fls. 593/597).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 586).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade.

Não há preliminares pendentes de apreciação.

Passo à análise das razões recursais.

A controvérsia gira em torno de saber se o valor fixado pelo juízo na r. sentença no montante de R\$ 378.605,00 (julho/23 - fls. 478) está adequado à indenização do imóvel expropriado localizado no loteamento Parque Atibaia II, às margens da Rodovia Fernão Dias (BR-381), bairro Mato Dentro correspondente a 1.613,49 m<sup>2</sup> em Atibaia/SP.

O apelante sustenta que conforme as normas da ABNT, a indenização justa seria de R\$ 276.338,47 (abril/23 - fls. 12), conforme avaliação de uma empresa contratada por ela.

Sem razão.

Por força de mandamento constitucional (art. 5º, inc. XXIV da Constituição Federal), a indenização por desapropriação deve ser justa, ou seja, a mais ampla possível, de modo a recompor o patrimônio dos expropriados.

O laudo pericial é prova fundamental à exposição dos estudos e

técnicas apurados à verdadeira situação do imóvel.

O Superior Tribunal de Justiça entende que, em regra, a fixação da indenização em desapropriação *“deve observar o momento da avaliação judicial do perito, sendo desimportante a data da avaliação administrativa, do decreto de utilidade pública ou da imissão na posse”*. (STJ. AgInt no REsp 1815491 / RJ, julgado em 19/08/2024, Relator Ministro Herman Benjamin).

Ao passo que *“a fixação do justo preço não se vincula a determinado laudo técnico de avaliação, seja ele do Perito Oficial seja aqueles apresentados pelas partes. Compete ao julgador analisar as provas e os laudos apresentados e, a partir das considerações técnicas, fixar o valor que entenda mais adequado à finalidade de justa indenização”*. (STJ. AgInt no REsp 1.690.011/TO. Rel. Ministro Herman Benjamin. Segunda Turma. DJe 23/11/08)".

Pois bem.

A sistemática processual civil é pautada pelo princípio do livre convencimento (ou da persuasão racional) do juiz (artigo 371 do CPC).

Significa dizer que compete ao magistrado verificar as provas produzidas no processo e determinar, se assim entender pertinente, a produção de outras provas que considerar necessárias para a elucidação das controvérsias existentes na lide.

Verifica-se na hipótese, o laudo apresentado em juízo pelo perito imparcial (fls. 325/376) e (fls. 475/479) foi suficiente para chegar a uma justa solução da lide.

Procedendo-se a uma análise cuidadosa do trabalho feito, verifica-se que a perito oficial observou com rigor as normas técnicas para a avaliação do imóvel expropriado, levando em conta suas características específicas.

Quanto à metodologia empregada para o cálculo do valor do terreno, foram utilizados o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado normatizado pelas ABNTNBR 14.653-1 (procedimentos gerais), ABNT NBR 14.653-2 (imóveis urbanos) e ABNT NBR 14.653-3 (imóveis rurais).

E, diferentemente do que se alega, não foi observado qualquer equívoco na pesquisa de mercado de áreas semelhantes realizada pela perita (fls. 367/376).

Muito pelo contrário.

A formulação do trabalho foi tirada da devida imparcialidade, apresentados todos os critérios técnicos necessários e com a regular instrução admitida e sob o crivo do contraditório e da ampla defesa (artigo 5º, incisos LIV e LV da CF).

Além disso, do que consta (fls. 475/479), o valor sugerido pela perita oficial diverge do assistente técnico da apelante, porque o especialista particular apresentou parecer com metragens incompatíveis com a área desapropriada.

Como o trabalho técnico não apresentou vício, equívoco ou irregularidade, passíveis de reconhecimento e correção, além daquela constatada (fls. 475/479), pode ser presumido imparcial em relação aos interesses das partes litigantes.

Conclui-se, portanto, que o juízo em primeiro grau agiu com acerto na adoção do valor sugerido no laudo pericial em R\$ 378.605,00 (julho/23 - fls. 478).

Nesse sentido:

*“DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame Ação de desapropriação ajuizada para a incorporação de imóvel declarado de utilidade pública, com oferta inicial de indenização de R\$ 6.822,43. Sentença pela qual foi julgado procedente o pedido, com a fixação de indenização em R\$ 8.408,59, acrescida de atualização monetária e juros compensatórios e moratórios. II. Questões em discussão 2. (i) a avaliação da declividade do imóvel no laudo pericial; (ii) a base de cálculo dos juros compensatórios e moratórios; (iii) a suposta contradição na sentença quanto à expedição da carta de adjudicação em favor do DER/SP. III. Razões de Decidir 3. O laudo judicial adotado está devidamente fundamentado, utilizando o método evolutivo conforme normas técnicas da ABNT,*

*considerando a declividade do imóvel. 4. A divergência entre laudos do perito judicial e assistentes técnicos das partes privilegia o primeiro, por sua imparcialidade. 5. A sentença não apresenta contradição quanto à transferência de domínio ao DER/SP. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso parcialmente provido para ajustar os juros compensatórios a 6% ao ano, conforme entendimento dos Tribunais Superiores, e definir a base de cálculo dos juros sobre a diferença entre 80% do valor ofertado e o valor fixado na sentença. Tese de julgamento: 1. O índice de juros compensatórios na desapropriação é de 6% ao ano. 2. A base de cálculo dos juros é a diferença entre 80% do valor ofertado e o valor fixado na sentença". (TJSP; AC 1001058-48.2021.8.26.0337; Rel. Maria Olívia Alves; 6ª Câmara de Direito Público; Foro de Mairinque; j. 26/03/2025).*

*"DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. IMPLANTAÇÃO DO PONTO DE PARADA E DESCANSO (PPD) 03, NO MUNICÍPIO DE FLÓRIDA PAULISTA. INDENIZAÇÃO. Desapropriação para execução de obras da praça de pedágio consistente na implantação do Ponto de Parada e Descanso (PPD) 03, no Município de Flórida Paulista. Perícia bem fundamentada que atende ao princípio da justa indenização (art. 5º, XXIV, CF). Perito que se utilizou, corretamente, do Método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR14653. Desnecessidade de nova perícia. RECURSO DESPROVIDO". (TJSP; AC 1001725-89.2022.8.26.0081; Rel. Alves Braga Junior; 6ª Câmara de Direito Público; Foro de Adamantina; j. 06/03/2025).*

Em suma, é o caso de se rejeitar o recurso de apelação para que a r. sentença possa ser mantida e integrada pelos fundamentos jurídicos expostos.

Nos termos do artigo 85, § 11 da Lei Processual Civil, majoro em 1% (um por cento) os honorários advocatícios fixados na origem, diante do trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Ressalto que o presente acórdão enfocou as matérias necessárias à motivação do julgamento, tornando clara as razões de decidir. Rebateu as teses levantadas pelas partes capazes de infirmar a conclusão adotada, em observação ao que dispõe o artigo 489, § 1º, do Código de Processo Civil (STJ. Embargos de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Declaração 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, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos acima.

**JOEL BIRELLO MANDELLI**

Relator