



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000427550

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002317-98.2022.8.26.0125, da Comarca de Capivari, em que é apelante CONCESSIONÁRIA RODOVIAS DO TIETÊ S/A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), é apelado DIAS PACHECO AGROPECUÁRIA E COMERCIAL LTDA..

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOSÉ MARIA CÂMARA JUNIOR (Presidente sem voto), BANDEIRA LINS E ANTONIO CELSO FARIA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LEONEL COSTA

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1002317-98.2022.8.26.0125

Apelante: Concessionária Rodovias do Tietê S/A

Apelado: Dias Pacheco Agropecuária e Comercial Ltda.

Comarca: Capivari

PROCESSO ELETRÔNICO – DESAPROPRIAÇÃO

APELAÇÃO: 1002317-98.2022.8.26.0125

APELANTE: CONCESSIONÁRIA RODOVIAS DO TIETÊ S/A

APELADOS: DIAS PACHECO AGROPECUÁRIA E
COMERCIAL LTDA.

Juiz(a) de 1º Grau: Lucillana Lua Roos de Oliveira

VOTO 43022 – hss

APELAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO. IMÓVEL DECLARADO DE UTILIDADE PÚBLICA. JUROS COMPENSATÓRIOS.

Ação objetivando a desapropriação de imóvel declarado como de utilidade pública, com base no Decreto Municipal 66.852/2022.

Sentença de parcial procedência, adotando o valor de indenização de estabelecido na perícia judicial.

Apelação da parte autora, somente para discutir a incidência de juros compensatórios.

JUROS COMPENSATÓRIOS. Previstos no art. 15-A, caput e § 1º do Decreto-lei 3.365/41, têm por finalidade, nos termos da legislação, neutralizar a “perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário”. O STF, no julgamento da ADI 2332, assentou entendimento de que a incidência dos juros compensatórios deve ser condicionada à demonstração cabal da perda patrimonial derivada da privação da posse.

PERDA PATRIMONIAL NÃO DEMONSTRADA. Ausente qualquer prova de que tenha existido perda de renda do proprietário, os juros compensatórios são indevidos. Jurisprudência deste Tribunal e desta 8ª Câmara.

Recurso provido. Sentença parcialmente reformada, somente para afastar a incidência dos juros compensatórios.

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO oriundo de AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO ajuizada por CONCESSIONÁRIA RODOVIAS DO TIETÊ S/A em face de DIAS PACHECO AGROPECUÁRIA E COMERCIAL LTDA., objetivando a desapropriação de imóvel, consistente na área de 544,16 m², situada na altura do km37+000, da Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença, SP-101, lado esquerdo, matriculada sob o nº 41.173, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Capivari, caracterizada no Decreto Estadual nº 66.852/2022.

Embora regularmente citado (fls. 273/274), o réu foi revel.

Houve imissão na posse (fls. 315).

A sentença de fls. 361/363, integrada pela decisão de fls. 375/376, julgou parcialmente procedente o pedido, para: "a) *declarar a desapropriação da área de 544,16 m², situada na altura do km37+000, da Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença, SP-101, lado esquerdo, matriculada sob o nº 41.173, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Capivari, caracterizada no Decreto Estadual n.º 66.852/2022; b) condenar a expropriante ao pagamento de indenização em favor do expropriado no valor de R\$ 11.121,83 (onze mil, cento e vinte e um reais e oitenta e três centavos); atualizado monetariamente desde janeiro de 2023 (data do laudo) e acrescido de juros moratórios de 6% ao ano sobre a diferença entre 80% do preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença a partir do trânsito em julgado da sentença e compensatórios da data da imissão na posse até o trânsito em julgado da sentença; c) declarar incorporado ao patrimônio do Departamento de Estradas e Rodagem de São Paulo - DER a área descrita na inicial, expedindo-se carta de adjudicação em favor deste, após o pagamento da indenização devida aos expropriados. O levantamento do depósito ficará condicionado ao cumprimento do disposto no artigo 34 do Decreto-Lei n.º 3.365/1941.*

Sem condenação nos ônus da sucumbência, pois inexistiu resistência."

Inconformada com a sentença, apela a parte autora, com razões



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

recursais às fls. 379/388. Afirma, em apertada síntese, que é descabida a condenação no pagamento de juros compensatórios, porquanto, conforme entendimento do STF, exprimido no julgamento da ADI 2332, tais juros somente são devidos quando há comprovação de efetiva perda de renda do expropriado. Sustenta que, no caso concreto, inexistiu qualquer perda de renda, consequentemente, os juros compensatórios não são devidos.

Nesses termos, requer o provimento do recurso, para que seja reformada parcialmente a sentença, e afastada a condenação ao pagamento de juros compensatórios.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 390/391).

É o relato do necessário.

VOTO.

Trata-se de ação de desapropriação de imóvel declarado como de utilidade pública, autorizada pelo Decreto Municipal 66.852/2022.

A sentença julgou a ação parcialmente procedente, para declarar o imóvel incorporado ao patrimônio da concessionária de serviço público, mediante o pagamento de indenização estabelecida na perícia judicial; bem como condenou a parte autora ao pagamento de juros compensatórios.

Insurge-se a apelante, pleiteando o afastamento dos juros compensatórios.

Cinge-se, portanto, a controvérsia recursal, unicamente acerca de tais juros.

O recurso merece provimento.

Os juros compensatórios, no contexto das desapropriações, constituem verba indenizatória destinada a recompor a perda de renda efetiva suportada pelo expropriado em razão da antecipação da posse pelo ente expropriante. Sua função não é sancionatória, tampouco meramente acessória à indenização principal, mas sim compensatória de um prejuízo concreto e demonstrável.

Eles estão previstos no art. 15-A, *caput* e § 1º do Decreto-lei 3.365/41, e, nos termos da legislação, têm por finalidade neutralizar a “perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário”.

Veja-se a literalidade dos dispositivos, para correta compreensão do assunto:

Art. 15-A. No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou na desapropriação por interesse social prevista na [Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962](#), na hipótese de haver divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença, expressos em termos reais, poderão incidir juros compensatórios de até 6% a.a. (seis por cento ao ano) sobre o valor da diferença eventualmente apurada, contado da data de imissão na posse, vedada a aplicação de juros compostos.

§ 1º Os juros compensatórios destinam-se apenas a compensar danos correspondentes a lucros cessantes comprovadamente sofridos pelo proprietário, não incidindo nas indenizações relativas às desapropriações que tiverem como pressuposto o descumprimento da função social da propriedade, previstas no art. 185, §4º, inciso III, e no art. 184 da Constituição.

Frise-se que a constitucionalidade das disposições legais acerca dos juros compensatórios foi reconhecida pelo STF por ocasião do julgamento da ADI 2.332/DF, Rel. Min. Roberto Barroso, em 17/05/2018, o qual fixou a seguinte tese:

I - É constitucional o percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para a remuneração pela imissão provisória na posse de bem objeto de desapropriação;

II - A base de cálculo dos juros compensatórios em desapropriações corresponde à diferença entre 80% do preço ofertado pelo ente público e o valor fixado na sentença;

III - São constitucionais as normas que condicionam a incidência de juros compensatórios à produtividade da

propriedade;

IV - 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. (ADI 2332, Relator(a): ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 17/05/2018, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-080 DIVULG 15-04-2019 PUBLIC 16-04-2019). (grifo nosso)

Dessa forma, restou assentado entendimento de que a incidência de juros compensatórios pressupõe a comprovação inequívoca de que o imóvel desapropriado era fonte efetiva de rendimentos para o expropriado, sendo inadmissível a presunção de prejuízo. A mera propriedade do bem não se traduz, por si só, em geração automática de renda, tampouco o potencial econômico do imóvel pode ser tomado como fundamento para a imposição dos juros compensatórios.

Permitir tal raciocínio importaria na criação de um direito indenizatório desvinculado de um dano real e mensurável, contrariando os princípios que norteiam a justa indenização.

Nesse sentido, foi consolidado o entendimento, pelo STF, de que a incidência dos juros compensatórios seja condicionada à demonstração cabal da perda patrimonial derivada da privação da posse. Afinal, nos termos expressos do Decreto-lei 3.365/41, já supramencionados, a perda de renda deve ser "*comprovadamente sofrida pelo proprietário*".

Na espécie, inexistiu qualquer demonstração de perda patrimonial do réu.

Com efeito, a parte autora juntou laudo pericial acerca do imóvel, no qual não consta nenhuma menção à atividade econômica no imóvel (fls. 129 e seguintes). A parte ré, por seu turno, embora regularmente citada (fls. 273/274) não se manifestou nos autos, conseqüentemente, este juízo deve presumir verdadeiro o relato da parte autora.

Ademais, a perícia judicial não fez menção à nenhuma atividade

econômica ligada ao imóvel. Ao revés, consignou expressamente que “*não constam benfeitorias na faixa expropriada, tanto reprodutivas quanto não reprodutivas*” (fls. 232).

Assim, ausente qualquer prova de que tenha existido perda de renda do proprietário, o qual, frise-se, sequer compareceu aos autos, os juros compensatórios são indevidos.

Este é o entendimento deste Tribunal, incluindo votos desta mesma 8ª Câmara:

DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO.DESAPROPRIAÇÃO.
JUROS COMPENSATÓRIOS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação indenizatória proposta pelo Município de Votorantim contra Exclusive Empreendimentos Ltda., visando a incorporação de área de 6.565,73 m² ao patrimônio municipal, com indenização fixada em R\$6.490.396,19. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, determinando a incidência de juros compensatórios. O Município apelou, questionando a incidência desses juros.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na análise do cabimento dos juros compensatórios sobre a indenização devida, considerando a ausência de comprovação de perda de renda pelo expropriado, conforme exigido pelo art. 15-A do Decreto-Lei nº 3.365/1941.

III. Razões de Decidir

3. O art. 15-A, §1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41, exige comprovação de perda de renda para a incidência de juros compensatórios.

4. Área desapropriada correspondente a terreno não edificado e sem destinação econômica, não havendo comprovação de perda

de renda.

IV. Dispositivo

5. Recurso provido para afastar a incidência dos juros compensatórios sobre a indenização.

(TJSP; Apelação Cível nº 1005702-26.2021.8.26.0663; 4ª Câmara de Direito Público; Rel. Jayme de Oliveira; Julgado em 29/01/2025).

APELAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO. Valor da indenização perfeitamente arbitrado, nos termos do bem justificado laudo do Perito Judicial. Discordância da apelante sem consistência. Perícia bem fundamentada que atende ao princípio da justa indenização (art. 5º, XXXIV, da CF). Manutenção da indenização fixada. Reformada a sentença apenas quanto à incidência de juros compensatórios, ausentes no caso concreto em razão da falta de exploração econômica do bem, conforme entendimento do E. STF na ADI 2332. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível nº 0003384-78.2010.8.26.0338; 8ª Câmara de Direito Público; Rel. Antonio Celso Faria; Julgado em 24/09/2024).

AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. Imóvel descrito na inicial, declarado de utilidade pública para fins de implantação de "Reservatório de retenção de cheias do Córrego Zavuvus". Procedência da ação para declarar incorporado ao patrimônio do expropriante o imóvel mediante o pagamento de indenização. Inconformismo recursal quanto aos consectários legais. Juros compensatórios e moratórios. Hipótese em que não houve imissão antecipada da expropriante na posse do imóvel, tampouco foi demonstrado que o imóvel é fonte produtora de renda. Juros compensatórios e moratórios indevidos. Eventual demora no levamento de parte ou totalidade da indenização que será remunerada pelos juros e correção monetária bancários que incidem sobre os depósitos judiciais. Honorários

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

advocatícios mantidos em 4% sobre a diferença entre a indenização (excluídos os juros compensatórios e moratórios) e a oferta, corrigidas monetariamente (Súmulas 141 e 131 do STJ). Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível nº 1061385-74.2017.8.26.0053; 8ª Câmara de Direito Público; Rel. Bandeira Lins; Julgado em 24/09/2024).

REMESSA NECESSÁRIA INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO MEDIATO. DESAPROPRIAÇÃO. Laudo pericial. Higidez da prova técnica. Concordância expressa do expropriante quanto ao valor indenizatório apurado pelo perito judicial. Expropriados que deixaram de se manifestar acerca do laudo. Prevalência da conclusão obtida no estudo desenvolvido pelo perito, em emprego os métodos comparativo e de pesquisa de mercado imobiliário. Adequação do valor apurado para determinar a justa indenização.

JUROS COMPENSATÓRIOS. Não aplicáveis à hipótese dos autos. Ausência de comprovação quanto à produtividade da área expropriada. Aplicação do art. 15-A, §2º, do Decreto Lei nº 3.365/41, com redação dada pela Lei nº 14.620/2023, que observa o entendimento firmado no julgamento da ADI 2.332/DF do STF e no tema repetitivo 282 do STJ. (...)

(TJSP; Remessa Necessária Cível nº 0000208-94.2014.8.26.0615; 8ª Câmara de Direito Público; Rel. José Maria Câmara Junior; Julgado em 31/10/2024)

Portanto, deve a sentença ser reformada, somente para afastar o pagamento de juros compensatórios.

Diante do exposto, dou provimento ao recurso, nos termos desta fundamentação.

Leonel Costa

Relator