



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000434734

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011241-57.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado CONCESSIONÁRIA LINHA UNIVERSIDADE S/A, são apelados/apelantes VANESSA SOLANGE SALOMÃO (E OUTROS(AS)) e MARIA DOS ANJOS MARTINS DA SILVA SALOMÃO.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "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 ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ (Presidente) E PAULO GALIZIA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ANTONIO CARLOS VILLEN
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 354/25

10ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

APELAÇÃO Nº 1011241-57.2021.8.26.0053

COMARCA: SÃO PAULO – 14ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA

APELANTES/APELADOS: CONCESSIONÁRIA LINHA UNIVERSIDADE S/A, MARIA DOS ANJOS MARTINS DA SILVA SALOMÃO E VANESSA SOLANGE SALOMÃO

JUIZ: RANDOLFO FERRAZ DE CAMPOS

DESAPROPRIAÇÃO. Metrô. Obras de expansão. Linha 6 – Laranja do Metrô (Trecho Vila Brasilândia - Estação São Joaquim). Indenização. Observância, pelo laudo pericial, dos critérios técnicos preconizados pelas Normas CAJUFA/2019. Idoneidade do valor apurado não infirmada pelas críticas dos assistentes técnicos das partes. Inaplicabilidade, ao caso concreto, dos valores apurados no “Relatório da Comissão de Peritos para o melhoramento denominado Linha 6 – Laranja do Metrô”, uma vez que a área expropriada em discussão não compunha o rol de desapropriações à época da elaboração daquele relatório (2014). Manutenção do valor acolhido pela sentença. Juros Compensatórios. Base de cálculo. Diferença entre 80% da oferta inicial e a indenização, nos termos do que decidido pelo STF na ADI 2332/DF. Impossibilidade de cumulação com os juros de mora, que incidem apenas a partir do trânsito em julgado, em se tratando de ação ajuizada por concessionária. Indenização, porém, integralmente depositada nos autos. Inexistência de base de cálculo para a incidência dos juros de mora. Honorários advocatícios que não comportam alteração. Expropriante sucumbente que deve arcar com o reembolso dos honorários do assistente técnico da parte contrária. Recurso da expropriante parcialmente provido para excluir da condenação os juros moratórios e recurso das expropriadas parcialmente provido para condenar a expropriante a reembolsar os honorários de seu assistente técnico, fixados em 2/3 dos honorários periciais, afastada, de ofício, a incidência de correção monetária sobre o valor da indenização por ter ele sido integralmente depositado antes da imissão provisória.

A r. sentença de fls. 692/704 julgou procedente ação de desapropriação ajuizada pela CONCESSIONÁRIA LINHA UNIVERSIDADE S/A para incorporar ao patrimônio do poder concedente

o imóvel descrito na inicial, mediante o pagamento de indenização no valor de R\$ 618.743,86 (seiscentos e dezoito mil setecentos e quarenta e três reais e oitenta e seis centavos) para junho de 2021, com atualização monetária pelo IPCA-E e acréscimo de juros compensatórios de 6% em relação aos 20% da indenização depositados nos autos, desde a data de imissão na posse até o trânsito em julgado; e, a partir de então, juros de mora de 6% ao ano incidentes sobre a mesma base de cálculo, mais as custas e despesas processuais, além de verba honorária de 4% (quatro por cento) sobre o valor correspondente à diferença entre a oferta inicial corrigida e a indenização.

A expropriante apelou e as expropriadas interpuseram recurso adesivo (fls. 711/727 e 743/770).

A expropriante alega que o valor unitário do terreno adotado pelo perito, R\$ 1.956,00/m², não corresponde ao valor correto para a região, pois é excessivamente elevado. Afirma que aquele importe destoa do valor de mercado de outros imóveis localizados na mesma região e, por isso, não pode ser aceito. Alega que *“as normas do IBAPE são amplamente adotadas para avaliação dos imóveis, com grande aceitação por este E. TJSP”*. Afirma que o valor atribuído ao metro quadrado deve corresponder a R\$ 1.154,96. Alega que o laudo pericial incluiu a área do terraço da edificação no cálculo da indenização correspondente às benfeitorias, o que contraria a norma técnica aplicável. Alega que o laudo pericial foi elaborado com violação ao art. 473 do CPC e art. 39, VIII da Lei nº 8.078/90. A manutenção do valor indenizatório apurado pelo perito e acolhido pela sentença implicará violação ao art. 5º, XXIV, da CF e ao art. 12 da Lei nº 8.629/93. Sustenta que os juros compensatórios incidem sobre a diferença entre o valor fixado e a integralidade do valor depositado nos autos, incluído o depósito complementar. Assinala que o valor depositado nos

autos supera o valor fixado na sentença, o que, na verdade, afasta a incidência dos juros compensatórios. Impugna a incidência de juros moratórios sobre juros compensatórios. Afirmar que a base de cálculo dos juros deve ser a diferença entre a indenização final arbitrada e o valor depositado nos autos. Assevera que *“os juros de mora em desapropriação devem incidir somente a partir do dia 1º de janeiro do exercício subsequente em que o pagamento deveria ser feito e sobre eventuais valores em atraso o que, por força do artigo 33 do Decreto-lei 3.365/41”*. Quanto ao valor dos honorários de sucumbência, afirma que o percentual de 4% é excessivo. Pede o provimento do recurso para que seja adotado o valor da indenização apurado por seu assistente técnico (R\$ 470.129,41, sendo R\$ 240.343,40 pelo terreno e R\$ 229.786,01 pelas benfeitorias) e afastados os juros moratórios e compensatórios, ou, caso diverso o entendimento do Tribunal, alterada a base de cálculo dos juros compensatórios e o termo inicial dos juros de mora, afastada a cumulação de juros compensatórios e moratórios e fixados os honorários advocatícios no patamar legal mínimo (0,5%).

As expropriadas alegam que o valor apurado pelo laudo pericial desconsiderou os estudos técnicos que embasam o cálculo das indenizações de imóveis desapropriados para a construção da Linha Laranja do Metrô. Afirmam que, em outras ações de desapropriação envolvendo imóveis vizinhos, o valor atribuído ao metro quadrado supera o ora fixado pela sentença, o que não se pode admitir. Alegam que os honorários advocatícios arbitrados pela sentença são insuficientes para remunerar condignamente o trabalho de seus patronos. Asseveram que a expropriante também deve arcar com os honorários de seu assistente técnico. Acrescentam que a correção monetária deve ser fixada pela Tabela Prática deste Tribunal de Justiça e não de acordo com o Tema 810/STF, pois a

expropriante não integra a Administração e, portanto, não se enquadra no conceito de Fazenda Pública. Pedem o provimento do recurso para que a indenização e os honorários advocatícios sejam majorados e para que seja alterado o índice de correção monetária.

Recursos tempestivos e respondidos (fls. 774/794 e 800/807).

As expropriadas foram intimadas a complementarem o preparo recursal no prazo de 05 (cinco) dias (fls. 813/814). Contra essa decisão, elas opuseram embargos de declaração (fls. 824/829), os quais foram rejeitados (fls. 831/833). Após o julgamento dos embargos, as expropriadas comprovaram o recolhimento do valor remanescente (fls. 820/822).

É O RELATÓRIO.

O objeto da desapropriação é a área descrita na inicial, 194,44 m², localizada à Rua Augusto José Pereira, nº 197 – Jardim Maristela – São Paulo/SP (Subprefeitura da Freguesia do Ó/Brasilândia), de propriedade das expropriadas, objeto da matrícula nº 5.751 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 28/37), que será utilizada para a implantação da Linha 6 – Laranja do Metrô (fl. 16).

O laudo pericial definitivo (fls. 348/387) adotou os critérios estabelecidos nas Normas CAJUFA/2019, elaboradas por comissão instituída pela Portaria nº 01/2017 do Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital, para apurar o valor indenizatório correspondente à área expropriada, o qual foi

acolhido pela sentença no montante de R\$ 618.743,86 para junho de 2021 (sendo R\$ 336.377,37 correspondentes ao terreno e R\$ 282.366,49 às benfeitorias). O método utilizado foi o comparativo de valores de mercado de imóveis circunvizinhos a partir de pesquisa e homogeneização (fl. 369). Conforme o anexo ao laudo definitivo (fls. 541/564), foram analisados os valores de mercado de 21 (vinte e um) imóveis localizados nas adjacências da área expropriada, adotados como elementos comparativos para a apuração do *quantum* indenizatório.

No tocante à descrição da edificação existente na área objeto da desapropriação, o perito assinalou que *“trata-se de imóvel de uso residencial, no pavimento superior, sob número 197 da Rua Augusto José Pereira, com salão outrora utilizado por mercearia 'Bella Mel' (salão e banheiro), na parcela frontal do piso térreo. A construção residencial aos fundos do piso superior é composta por sala, copa/cozinha, dois quartos (sendo um suíte), banheiro, área de serviço e área de lazer (churrasqueira) e terraço descoberto, conforme registros fotográficos, em anexo do Laudo Prévio, que identificam bem os acabamentos mais usuais do conjunto construtivo”* (fl. 369).

Não se pode ignorar que a aplicação dos critérios sugeridos pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUF 01/2017 e constituída pelos Juízes das Varas da Fazenda Pública para revisão e atualização das normas de 2013 tem o salutar resultado de propiciar tratamento equânime aos expropriados. Por isso mesmo eles têm sido prestigiados pelos Magistrados. Em consequência, o cálculo apresentado no laudo pericial deve ser aceito, pois adequado aos valores do mercado imobiliário do ano de 2021. Ao contrário do que afirma a expropriante, não há que se falar na adoção de critérios diversos.

As expropriadas insistem em que é *“de rigor a utilização do Estudo de Avaliação, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº 02/2014, para uniformização das avaliações nas ações de desapropriação necessárias para implementação da Linha 6 – Laranja do Metrô, com as devidas atualizações”* (fl. 751).

Ocorre, porém, que, conforme salientado no laudo, não é possível a adoção dos parâmetros estabelecidos no *“Relatório da Comissão de Peritos para o melhoramento denominado Linha 6 – Laranja do Metrô”*, pois, à época de sua elaboração, o imóvel expropriado não compunha o rol de desapropriações necessárias para a implantação daquela linha (fl. 382). Daí porque foram utilizados os critérios gerais estabelecidos nas Normas CAJUFA/2019.

Saliente-se que, ao contrário do alegado pelas expropriadas, não basta a simples atualização dos valores apurados naquele relatório – produzido, frise-se, em 2014 -, para a mesma quadra fiscal em que está inserido o imóvel desapropriado. A indenização deve ser justa e contemporânea à data da avaliação pericial (junho de 2021), ainda que tenha havido depreciação imobiliária decorrente da pandemia de COVID-19. Nesse sentido, é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que *“em regra, o valor da justa indenização deve ser contemporâneo à avaliação judicial do imóvel, por refletir melhor o preço de mercado à época em que confeccionado.”* (AgInt no AREsp 1330489, Rel. Min. Francisco Falcão, j. 24.05.2022) e *“a nossa jurisprudência compreende que a indenização se terá por justa quando o perito do juízo avaliar o imóvel desapropriado e apurar aquilo que, naquele momento específico, o bem tiver como valor de mercado, sendo desimportantes a*

data da expedição do decreto de utilidade pública ou de interesse social, bem como a data da imissão do órgão desapropriante no imóvel, ou ainda a data do laudo administrativo do ente expropriante”. (REsp nº 1672191, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 22.08.2017).

As críticas apresentadas pelo assistente técnico da expropriante também não podem ser aceitas. Ele assinalou que “*basta aos profissionais envolvidos na presente instrução processual, os quais certamente têm noção de valores, colocarem-se na posição de potencial comprador do referido lote e efetivamente refletir se pagariam 336 MIL REAIS na aquisição de meio lote no bairro Brasilândia, ressalte-se que esta colocação é feita sem qualquer desmerecimento subjetivo ao patrimônio do Expropriado ou ao local, mas para simples análise objetiva da realidade do mercado imobiliário*” (fl. 574), mas não apresentou impugnação objetiva aos critérios e aos cálculos adotados pelo perito judicial para a apuração do valor da indenização.

A respeito dos elementos comparativos apresentados pelo assistente técnico da expropriante, o perito consignou as razões pelas quais eles não poderiam embasar o cálculo do valor da indenização: “*a Expropriante, a priori, apresentou pesquisa própria com 15 elementos, sendo certo que a Perícia analisou os dados apresentados e agregou à pesquisa pericial, composta por 8 (oito) elementos, 13 (treze) elementos da pesquisa da Expropriante, de um total de 15 (quinze) elementos, uma vez que dois dos elementos já estavam contidos na pesquisa pericial, conforme planilha anexada aos primeiros esclarecimentos, analisados todos com as mesmas referências bibliográficas e normativas de uso indicadas nas normas do CAJUFA, justamente para que a medida de relatividade/proporcionalidade seja bem aferida, sob pena de se distanciarem critérios,*

parâmetros e percepções de enquadramento e classificação, concluindo por uma diferença a menor para a situação ilustrativa de composição das pesquisas, de aproximadamente 2,5%, portanto, diferença plenamente absorvida pelo intervalo de confiança estatístico do conjunto amostral pericial. Os dois elementos, 01 e 06, da outra pesquisa que traz aos autos, sequer indicam endereço do imóvel, e o elemento 12 (apresentado pela própria Expropriante) colhido na pesquisa agregada, restou excluído da média saneada, justamente por resultar em valor unitário de metro quadrado de terreno discrepante (menor) à média saneada dos demais elementos. Do mesmo modo, o elemento 14, foi excluído por apresentar unitário muito maior que a média saneada. Em outras palavras, o valor unitário de metro quadrado de terreno é tomado a partir da média saneada dos elementos pesquisados, excluindo-se os discrepantes, de menores e maiores valores em relação ao intervalo de 30%, de modo que não se pode tomar, como representativa, uma ou outra oferta, isolada e desconectada do mercado imobiliário médio (e, portanto, prevalecente), que satisfaça ou sirva às pretensões de quaisquer das Partes.” (fls. 618/621).

Tais esclarecimentos demonstram que não pode mesmo ser aceita a impugnação apresentada pelo assistente da expropriante aos cálculos periciais, cabendo ressaltar que a diferença percentual entre o valor obtido a partir da utilização dos elementos comparativos por ele apresentados e pelo perito judicial é mínima e está “*absorvida pelo intervalo de confiança estatístico do conjunto amostral pericial*”, como também salientou o expert.

No tocante ao padrão construtivo atribuído à edificação, não colhe a alegação da expropriante de que “*as construções existentes no imóvel não tem atributos para serem classificadas no padrão*

simples” (fl. 718). Trata-se de afirmação genérica, insuficiente para desconstituir a conclusão do perito, no sentido de que “vistoriou cuidadosamente o imóvel (inúmeras fotos representativas da construção foram apresentadas nos autos) e reconheceu dados construtivos na propriedade, reitera-se, capazes de validar o representativo (e inequívoco) padrão construtivo das benfeitorias [padrão simples, e não econômico] em conformidade ao Estudo de Edificações 2002/2007/CAJUFA, de modo que não há reparos a serem efetuados também em relação a esse tema” (fl. 537).

Por outro lado, também sem razão a expropriante ao argumentar com a impossibilidade de inclusão da área do terraço no cálculo da indenização das benfeitorias, por contrariedade à “*norma técnica aplicável*”. A esse respeito, seu assistente consignou que “*não é possível aceitar passivamente que o Perito Judicial tenha mantido a avaliação do terraço com 58,29m² como casa padrão simples*” (fl. 578). Conforme assinalado nos esclarecimentos ao laudo pericial, contudo, o terraço integra a edificação e corresponde a cerca de 10% (dez por cento) da área construída, tem acabamento em piso cerâmico e comporta, portanto, a respectiva indenização (fls. 537/538). Tudo isso, aliás, pode ser constatado com a simples observação das fotografias de fls. 156/157.

De todo o consignado se concluiu que o laudo está bem fundamentado, tendo o perito justificado tecnicamente suas conclusões. Acrescente-se que foram prestados esclarecimentos pelo perito em duas ocasiões (fls. 522/540 e 618/623). As críticas das partes não prosperam. Deve prevalecer, portanto, o valor apurado pelo perito e acolhido pela r. sentença. Não há infração aos artigos 5º, XXIV, da Constituição Federal nem ao art. 473 do CPC.

Em relação à condenação ao pagamento dos honorários do assistente técnico das expropriadas, trata-se de despesa que, adiantada pelo interessado, comporta reembolso pelo sucumbente (art. 82, § 2º, e 84, CPC). Por isso, os honorários do assistente das expropriadas comportam fixação em dois-terços do que foi arbitrado ao perito. Trata-se de valor compatível com a complexidade do trabalho desenvolvido.

Quanto à base de cálculo dos juros compensatórios, é acertada a sentença, pois eles devem incidir sobre a diferença entre 80% do valor da oferta inicial depositada (depósito inicial e complementação) e o que ora é fixado para indenização, com base no decidido na ADI 2332/DF pelo Supremo Tribunal Federal: “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”. No caso dos autos, a base de cálculo corresponde a diferença entre 80% da somatória dos depósitos iniciais e a indenização final fixada [R\$ 618.743,86 (indenização fixada) – 80 % do valor inicialmente depositado (0,8* R\$ 620.879,62 – junho/2021 = 496.703,696) = R\$ 122.040,17 (base de cálculo)].

Não é despidendo mencionar, por fim, a orientação mais recente do Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria:

“4. Os juros compensatórios prestam-se a remunerar a perda antecipada da posse. A jurisprudência do STJ e do STF reconhece que sua base de cálculo é a diferença entre 80% do valor do depósito e aquele fixado na condenação, conforme reafirmado em repetitivo (REsp 844.770/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 12/4/2010). 5. Em outras palavras, 'ainda que tenha havido o depósito

integral do valor da indenização antes mesmo da imissão na posse, o expropriado poderá levantar só 80% do referido valor, no que os juros compensatórios incidem também sobre parcela de 20% da indenização indisponível de imediato ao expropriado' (REsp 1.735.847/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 11/12/2018). (AgInt no AREsp n. 2.187.685/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 26/6/2023, **-grifei**).

A condenação ao pagamento de juros de mora deve ser afastada, porém.

Conforme a tese firmada no julgamento do Tema nº 1073/STJ, as Súmulas nº 12 e 102 da Corte, que permitem a cumulação de juros compensatórios e moratórios, aplicam-se apenas “às situações havidas até 12.01.2000”. Nesse sentido: *“As Súmulas 12/STJ (“Em desapropriação, são cumuláveis juros compensatórios e moratórios.”), 70/STJ (“Os juros moratórios, na desapropriação direta ou indireta, contam-se desde o trânsito em julgado da sentença.”) e 102/STJ (“A incidência dos juros moratórios sobre compensatórios, nas ações expropriatórias, não constitui anatocismo vedado em lei.”) somente se aplicam às situações havidas até 12.01.2000, data anterior à vigência da MP 1.997-34.”* (j. 28/10/2020). Como os juros de mora incidem apenas após o trânsito em julgado - em se tratando de ação de desapropriação ajuizada por concessionária (REsp n. 1.830.653/GO, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 3/12/2019, DJe de 27/5/2020) -, quando também cessa a incidência dos juros compensatórios e, como no caso dos autos a indenização fixada encontra-se integralmente depositada, não há base de cálculo para a incidência de juros moratórios, o que implica a necessidade de exclusão dessa condenação.

Quanto à correção monetária, as expropriadas não têm razão. Na realidade, em que pese a sentença tenha consignado a incidência do IPCA-E, verifico que o valor da indenização foi integralmente depositado antes da imissão provisória, que se deu em setembro de 2021 (fl. 392). Sobre quantia depositada judicialmente não pode incidir correção monetária, pois ela já é atualizada e remunerada pelo banco depositário, nos termos da Súmula 179 do STJ.

A r. sentença fixou a verba honorária devida pelo expropriante no percentual de 4% do valor da diferença entre a oferta inicial e a indenização, de acordo com o art. 27, § 1, do Dec.-lei n. 3.365/41, com a redação dada pela Medida Provisória 2.183-56, de 24.8.2001. O montante não caracteriza excesso, nem pode ser considerado insuficiente, pois assegura ao advogado remuneração condizente com o trabalho desenvolvido nos autos. Por isso, não comporta alteração.

Por tudo isso, o recurso da expropriante comporta parcial provimento apenas para excluir a incidência dos juros moratórios. O recurso das expropriadas também deve ser provido em parte para condenar a autora ao reembolso dos honorários de seu assistente técnico, fixados em 2/3 da remuneração do perito judicial, afastada, de ofício, a incidência de correção monetária.

Cumprе salientar que, nos casos de provimento parcial dos recursos interpostos, não se procede à majoração dos honorários prevista no §11º do artigo 85, consoante a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema nº 1059: “*A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe*

que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação”.

Pelo meu voto, dou provimento em parte ao recurso da expropriante apenas para excluir a incidência dos juros moratórios e ao recurso das expropriadas para condenar a autora ao reembolso dos honorários de seu assistente técnico, fixados em 2/3 da remuneração do perito judicial, afastada, de ofício, a incidência de correção monetária sobre o valor da indenização, mantida, no mais, a sentença.

ANTONIO CARLOS VILLEN
RELATOR