



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432927

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0041351-71.2012.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados/apelantes CABEZÓN ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL EIRELLID (ADMINISTRADOR JUDICIAL), RICARDO DE MORAES CABEZON e POLLEM GRUPO ASSISTENCIAL POLIVALENTE S/C LTDA (MASSA FALIDA), Apelados INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, ABELARDO CRUVINEL PEREIRA (ESPÓLIO), HOSPITAL E MATERNIDADE VILA CARRÃO DE PAULA (MASSA FALIDA), FUAD GABRIEL JASMIN (REPR PELO CURADOR ESPECIAL) (ESPÓLIO), MARIA APARECIDA BOGUS CRUVINEL PEREIRA, SALMO DPS SANTOS, NADIA MOHA,ARIA DOS SANTOS, HIROSHI TAKAHASHI, TUBERTINO DE PAULA, JULIETA ASTORINO DE PAULA e OSMAR MANIR SANNA:

ACORDAM, em 9ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado 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 CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente) E DÉCIO NOTARANGELI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

PONTE NETO
RELATOR
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 29.494

APELAÇÃO Nº 0041351-71.2012.8.26.0053

APELANTE/APELADO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

**APELADO/APELANTE: CABEZÓN ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL EIRELLI
E OUTROS**

**APELADOS: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL – INSS E
OUTROS**

DESAPROPRIAÇÃO – VALOR INDENIZATÓRIO -
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E DOS ASSISTENTES
TÉCNICOS - JUROS MORATÓRIOS E
COMPENSATÓRIOS.

1. Justiça gratuita - Concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita, em favor da parte CABEZÓN ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL EIRELLI em razão de sua precária situação financeira.

2. Valor indenizatório - Valores do laudo que remanescem válidos e permitem auferir o “quantum” da indenização devida – Perito Judicial da confiança do Juízo – Laudo pericial definitivo, complementado pelos esclarecimentos do 'expert', em que se constata avaliação técnica bem fundamentada, circunscreveu-se ao caso concreto e foi produzida a partir do emprego de metodologia adequada para o caso.

3. Verbas sucumbenciais - Honorários advocatícios corretamente arbitrados, nos termos do § 1º, do artigo 27, do Decreto-lei 3.365/41 - Mantido o percentual arbitrado em 5%, bem como sua base de cálculo.

4. Juros moratórios - Indevida incidência, considerando que os valores foram dispensados, pela expropriante, antes da efetiva imissão na posse, consequentemente, incorrendo retardo do pagamento do justo preço.

5. Transferência de valores para o juízo universal da falência - Possibilidade de transferência do valor da indenização ao D. Juízo da Falência, apenas e tão somente, após o cumprimento dos requisitos do artigo 34 do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Sentença parcialmente reformada – Recursos de apelação parcialmente providos, nos termos do voto.

**1. Trata-se de ação de desapropriação com
pedido liminar de imissão na posse, movida por PREFEITURA MUNICIPAL**

DE SÃO PAULO em face de **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, ABELARDO CRUVINEL PEREIRA, MARIA APARECIDA BOGUS CRUVINEL PEREIRA, SALMO DOS SANTOS, NADIA MOHMARIA DOS SANTOS, HIROSHI TAKAHASHI, TUBERTINO DE PAULA, JULIETA ASTORINO DE PAULA, MASSA FALIDA DE HOSPITAL E MATERNIDADE VILA CARRAO DE PAULA, OSMAR MANIR SANNA E FUAD GABRIEL JASMIM**, tendo por objeto o imóvel de 1.417,31 m², situado na Av. Conselheiro Carrão nºs 2.885, 2.893, 2.895 e Rua Luis Pinto, nº 652, todos inscritos no 9º CRI da Capital, sob os nº de matrícula 19.940, 184.893 e 184.894, para fins de implantação do Hospital Municipal Vila Carrão, oferecendo R\$ 3.269.701,69, a título de indenização.

Depósito do valor ofertado às fls. 376.

Laudo prévio fixou o valor da indenização provisória em R\$ 4.944.183,00 (fls. 422/449).

Houve o depósito do valor indicado pela perícia prévia, em 29/11/2013 (fls. 596/599).

A imissão na posse se deu em 04/06/2014 (fls. 735).

O laudo pericial definitivo de fls. 1835/1876, fixou o valor da indenização em R\$ 4.944.183,00, sendo que após houve manifestação das partes o perito apresentou esclarecimentos (fls. 1916/1918) e esclarecimentos do perito judicial (fls. 816/822).

A R. Sentença prolatada às fls. 2356/2362, complementada às fls. 2380/2381 e 2393, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente à ação desapropriação para declarar *“incorporado ao patrimônio da Municipalidade de São Paulo o imóvel referido na inicial, mediante o pagamento da indenização de R\$ 4.944.183,00 (quatro milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, cento e oitenta e três reais) para novembro de 2012, devidamente corrigida desde então pela tabela prática*

do E. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Juros futuros nos termos da fundamentação*” (juros moratórios, são devidos à razão de 6% ao ano, a contar de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que deveria, pelo sistema constitucional de precatórios, ser feito o pagamento (art. 15-B, DL 3365/41, com redação da MP 2153-56/2001, SV 17, STF, Tema 210, STJ). Fixou os honorários advocatícios em 5% obre a diferença entre o valor da oferta inicial e o valor da indenização fixada.

Apelou o expropriante, às fls. 2402/2409, pleiteando, em breve síntese, a redução do valor fixado a título de indenização, afirmando que as benfeitorias realizadas no imóvel, por estarem abandonadas há 6 anos estavam em ruínas e não possuem valor econômico. Aponta que teve um gasto aproximando de R\$ 380.000,00 para demolir a construção existente e descartar os resíduos. Relata serem indevidos os juros moratórios, pois houve o pagamento integral da indenização antes da imissão na posse. Por fim, pretende a redução do valor fixado a título de honorários advocatícios.

Às fls. 2410/2434, apelou o réu ABEZÓN ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL EIRELI, requerendo os benefícios da Justiça gratuita, na medida em que se trata de massa falida, sendo que até o presente momento, não foram arrecadados bens. Aponta que a r. sentença foi omissa quanto a necessidade de remessa dos valores destinados aos expropriados Hospital e Maternidade Vila Carrão Ltda, Pollem Grupo Assistencial Polivalente S/C Ltda, Abelardo Cruvinel Pereira e Hiroshi Takahashi ao Juízo Universal da Falência. Ressalta que não se deve condicionar a transferência de valores ao cumprimento do artigo 34 do Decreto-Lei nº 3.365 de 1941, pois os débitos e dívidas fiscais devem ser submetidas ao processo falimentar.

Processados corretamente os recursos de apelação, com apresentação de contrarrazões (fls. 2711/2727 e 2966/2970).

Oposição ao Julgamento Virtual (fls. 2974).

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça às fls. 2982/2985.

Às fls. 3021 foi deferida a inclusão da União Federal nos autos como terceira interessada, que apresentou manifestação às fls. 3044.

Novo parecer da Douta Procuradoria de Justiça às fls. 3049/3050.

É O RELATÓRIO.

2. Inicialmente, em face da precária situação financeira devidamente comprovada nos autos, defiro os benefícios da justiça gratuita para a Massa Falida de Pollem Grupo Assistencial Polivalente S/C Ltda., nos termos do art. 98, caput, do CPC, e da Súmula 481, do C. STJ.

3. O expropriante **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** propôs em face de **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, ABELARDO CRUVINEL PEREIRA, MARIA APARECIDA BOGUS CRUVINEL PEREIRA, SALMO DOS SANTOS, NADIA MOHMARIA DOS SANTOS, HIROSHI TAKAHASHI, TUBERTINO DE PAULA, JULIETA ASTORINO DE PAULA, MASSA FALIDA DE HOSPITAL E MATERNIDADE VILA CARRAO DE PAULA, OSMAR MANIR SANNA E FUAD GABRIEL JASMIMFURNAS CENTRAIS ELÉTRICAS S/A** ação de desapropriação do imóvel de 1.417,31 m², situado na Av. Conselheiro Carrão nºs 2.885, 2.893, 2.895 e Rua Luís Pinto, nº 652, todos inscritos no 9º CRI da Capital, sob os nsº de matrícula 19.940, 184.893 e 184.894, para fins de implantação do Hospital Municipal Vila Carrão, oferecendo R\$ 3.269.701,69, a título de indenização.

O expropriante recorre aduzindo que o valor fixado a título de indenização no importe de R\$ 4.944.183,00 não condiz

com o valor do imóvel expropriado, na medida em que as benfeitorias, abandonadas há 6 anos, estavam em estado precário e não apresentam valor comercial.

O perito do juízo elaborou laudo (fls. 1835/1876) e após a manifestação do assistente técnico do expropriante, com base nas críticas apontadas por este, manteve o valor da indenização anteriormente encontrado, perfazendo o valor de R\$ 4.944.183,00 (fls. 1916/1918).

Não colhe provimento a alegação de que as benfeitorias existentes no imóvel desapropriado não apresentam valor comercial ou que são imprestáveis, na medida em que a simples observação das fotografias acostadas no laudo pericial (fls. 1844/1853) não demonstram o estado de ruína alegado.

O simples fato de não serem aproveitáveis pelo município para o fim que pretendia dar ao imóvel não esvazia seu valor econômico. Ademais, ainda que o ente público só tenha interesse no terreno, deverá indenizar o valor das benfeitorias.

Além disso, o perito judicial em seus esclarecimentos informou que para a decretação do estado de ruína de uma construção "*as benfeitorias devem encontrar-se com o sistema estrutural desestabilizado, a alvenaria danificada com rachaduras, fendas ou brechas quer verticais em pilares ou diagonais significando 'recalque diferencial' (...), etc*" (fls. 1916/1917).

E o perito continuou:

Fls. 1917: "*Em vistoria no local, e pelas fotos colacionadas aos autos - fls. 1730/1739, bem como as trazidas pelo órgão expropriante em sua inicial, ficou demonstrado que se trata de construção sólida, sem anomalias ou vícios construtivos, não havendo trincas verticais ou diagonais (recalque diferencial), o que significa*

que não há lesões de origem endógena (recalque, rotação cisalhamento, etc) exógena (vibração) ou natural (inespecíficas).

As existentes, falha de manutenção, são trincas horizontais superficiais na alvenaria (movimento na argamassa), que não significam riscos e podem ser resolvidas facilmente com recuperação da pintura interna e externa após recuperação e/ou estabilização das fissuras e trincas. Ficou constatado que a caixilharia encontra-se em regular estado de conservação (necessário ajustes e pintura), o mesmo ocorrendo com o revestimento dos pisos e paredes (eventualmente necessário reposição de algumas peças de piso ou azulejos). Nota-se que as louças e metais encontram-se intactas, e, em sendo necessário, troca de peças por desgaste natural. Revisão do telhado com possível substituição de telhas, o mesmo ocorrendo com as instalações elétricas e hidráulicas mediante revisão.

Assim sendo, o expert ratifica o valor indenizatório do imóvel, no importe de : $V_i = R\$ 4.944.183,00$ (quatro milhões novecentos e quarenta e quatro mil cento e oitenta e três reais), para novembro/2012.”

Assim, se verificou que o laudo técnico e os esclarecimentos do perito foram elaborados conforme as normas técnicas exigidas para avaliações como a do caso em tela e especificou claramente a forma pela qual encontrou o valor da área desapropriada.

O laudo foi confeccionado com clareza, de modo a transmitir ao julgador a segurança necessária para o deslinde da questão.

Os critérios utilizados na elaboração da perícia definitiva mostraram-se corretos.

Assim, constata-se que a avaliação técnica foi bem fundamentada, circunscreveu-se ao caso concreto e foi produzida a partir do emprego de metodologia adequada para o caso.

Por outro lado, impõe considerar que a mera confrontação de valores obtidos pelo outro laudo, apresentado pelo assistente técnico do expropriante e dos expropriados, não são suficientes a invalidar as conclusões do Perito Judicial, que adotou comparativos pertinentes.

Pondere-se, assim, que, o trabalho do perito nomeado pelo juízo, por apresentar-se como isento, reflete melhor o valor da justa indenização.

Nesse passo, deve prevalecer o trabalho técnico do 'expert' nomeado pelo Juízo, sendo mantido o valor fixado a título de indenização.

Assim, considerando que o laudo judicial está, repita-se, adequadamente fundamentado, conclui-se que deverá ser ratificado, com a fixação da justa indenização, no valor de R\$ 4.944.183,00, tal como determinado pela R. Sentença recorrida.

4. Merece reparo a r. sentença, no entanto, em relação aos juros moratórios fixados.

É indevida a condenação do expropriante ao pagamento de juros moratórios, já que houve o depósito integral do valor indenizatório antes da efetivação da imissão na posse do imóvel.

O valor da indenização de R\$ 4.944.183,00 foi depositado integralmente, conforme comprovantes de fls. 376/377 (R\$

3.269.701,69), e de fls. 596/599 na data de 29/11/2013, no valor de R\$ 1.721.563,05, anteriormente, portanto, à imissão provisória na posse, que se deu em 04/06/2014 (fls. 735)

Portanto, tendo sido depositado, antes da imissão na posse, o valor integral da indenização devida ao expropriado pela perda da propriedade imóvel, afasta-se a incidência dos juros moratórios.

Como já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

“A condenação no pagamento de juros compensatórios e moratórios na ação de desapropriação pressupõe a existência de diferença entre a indenização fixada na sentença e o valor inicialmente ofertado, diferença que opera em favor do expropriado. Como não há diferença entre o valor depositado em juízo e a indenização fixada ao final, insista-se, não há saldo devedor em favor do expropriado, não há base de cálculo para incidência dos juros compensatórios e moratórios. Insubsistente, portanto, a condenação da apelante no pagamento desses juros.” (Apelação nº 0043731-67.2012.8.26.0053 – 9ª Câmara de Direito Público – Rel. Des. DÉCIO NOTARANGELI – j. 09/12/2015 – excerto do voto).

“Embargos Infringentes. Desapropriação. Juros moratórios e compensatórios indevidos, considerando que os depósitos prévios realizados alcançam o valor da indenização. Valor remanescente da indenização que é remunerado pela Instituição Financeira depositária, não estando sujeito, outrossim, ao regime dos precatórios. Precedentes. Embargos rejeitados.” (Embargos Infringentes nº 0030177-52.2007.8.26.0114/50002 – 1ª Câmara Extraordinária de Direito Público – Rel.^a Des.^a LUCIANA ALMEIDA PRADO BRESCIANI – j. 10/12/2015).

“DESAPROPRIAÇÃO DIRETA - Área declarada

*de utilidade pública para implantação do Trecho Norte do Rodoanel - Laudo elaborado com espeque em normas técnicas - Manutenção do valor indenizatório arbitrado - **Fixação dos juros compensatórios e moratórios - Impossibilidade no caso concreto, posto o depósito integral da indenização precedente à imissão na posse** - Reforma que neste ponto se impõe - Apelação da expropriante parcialmente provida.” (Apelação nº 3021166-93.2013.8.26.0224 – 5ª Câmara de Direito Público – Rel. Des. FERMINO MAGNANI FILHO – j. 26/11/2015).*

*“Apelação – Desapropriação – Indenização - Laudo pericial - Perícia bem fundamentada - Indenização bem fixada - Críticas ao laudo que se mostram infundadas - **Juros moratórios e compensatórios que não se mostram devidos, ante o depósito integral do valor apurado pelo laudo pericial adotado pela r. sentença, efetuado antes da imissão na posse** - Indenização de aluguéis que deverá ser eventualmente discutida na via ordinária própria - Verba honorária bem fixada pela r. sentença, que não padece de qualquer irregularidade - Recursos oficial, considerado interposto, e voluntários das partes desprovidos.” (Apelação nº 0039653-20.2010.8.26.0564 – 2ª Câmara de Direito Público – Rel. Des. RENATO DELBIANCO – j. 01/12/2015).*

Ao enfrentar questão assemelhada, esta Colenda

E. Tribunal de Justiça assim se pronunciou:

“Ora, como a apelante se imitiu na posse após depositado o valor integral do imóvel, força concluir que os juros moratórios e compensatórios não são devidos.

Isso porque, os juros compensatórios visam compensar o requerido “pela perda antecipada da posse do imóvel, substituindo, assim, os frutos que deixou de perceber ou que poderia vir a receber.” Essa perda antecipada não houve,

pois o valor já havia sido depositado pela apelante quando da imissão na posse.

O mesmo há de ser dito em relação aos juros moratórios, também indevidos, porque o apelado passou a fazer jus aos rendimentos do valor depositado no banco.” (Apelação nº 0036944-77.2005.8.26.0405 — Rel.^a Des.^a CRISTINA COTROFE — j. 27/10/2010).

Assim, considerando a integralização do justo valor, antes mesmo da oportunidade da imissão na posse e sua correspondência ao montante fixado em sentença, não comporta, de fato, a incidência de tais juros, a qual não restou efetiva no caso concreto.

Dessa forma, implica em ser excluída a menção contida na r. sentença, especificamente a respeito dos juros moratórios, consoante o posicionamento adotado por este relator, inclusive em relação ao montante não levantado pelos expropriados.

5. Os honorários advocatícios devem ser mantidos, uma vez que atendidos os critérios previstos no artigo 27, § 1º, do Decreto-lei n. 3.365/41, alterado pela MP 2.183-56, de 24/08/01, que estabelece:

“§ 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, não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais). (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001) (Vide ADIN nº 2.332-2).”

Conforme prevê o supramencionado dispositivo legal, os honorários advocatícios serão fixados entre meio e cinco por cento

do valor da diferença.

Também devem ser lembrados os enunciados da
Súmula 617-STF:

“A base de cálculo dos honorários de advogado em desapropriação é a diferença entre a oferta e a indenização, corrigidas ambas monetariamente”.

E da Súmula nº 141 - STJ:

“Os honorários de advogado em desapropriação direta são calculados sobre a diferença entre a indenização e a oferta, corrigidas monetariamente”.

Assim, o percentual a ser adotado na fixação dos honorários advocatícios quando o valor da indenização for superior ao preço oferecido na desapropriação está expressamente previsto no § 1º, do art. 27, do Decreto-lei nº 3.365/41, devendo se situar entre meio e cinco por cento do valor da diferença.

Diante desta regra e do valor da diferença entre o preço oferecido e o valor fixado a título de indenização base de cálculo, tem-se que os honorários devem ser mesmo fixados no percentual de 5%.

Neste sentido, cabe colacionar jurisprudência em idêntico sentido:

“ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. JUROS MORATÓRIOS E COMPENSATÓRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282 DO STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 27, DL 3.365/41. INCIDÊNCIA.

1. A ausência de debate, na instância recorrida,

sobre a matéria posta no recurso especial atraindo, por analogia, a incidência da Súmula 282 do STF.

2. A fixação dos honorários advocatícios, em desapropriação direta, subordina-se à regra do art. 27 do Decreto-lei 3.365/41, com a redação dada pela Medida Provisória 1.997-37, de 11.04.2000, sempre que a decisão for proferida após essa data. Observados os limites ali estabelecidos.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (REsp 700040 / MG Relator Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI - PRIMEIRA TURMA - DJ 26.03.2008 p. 1)

Por fim, não há que se falar em rateio proporcional das custas processuais entre as partes, na medida em que o valor oferecido é inferior ao valor fixado a título de indenização.

Assim, o valor arbitrado (percentual de 5% sobre a diferença entre o valor oferecido e o valor arbitrado) a título de honorários advocatícios deve mesmo ser mantido tal como fixado na R. Sentença.

Por fim, não há que se falar em fixação de honorários advocatícios recursais.

6. Não colhe provimento o pedido de transferência imediata dos valores para as massas falidas.

O artigo 34 do Decreto-Lei nº 3.365/41 autoriza o deferimento do levantamento da indenização, mediante a comprovação do seguinte:

a) propriedade do bem imóvel expropriado;

b) quitação das dívidas fiscais incidentes sobre o objeto da expropriação.

O artigo 29 da Lei Federal nº 6.830/80, dispõe que a cobrança judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública não está submetida a concurso de credores, habilitação em falência ou concordata, liquidação, inventário ou arrolamento.

Já o § 7º-B do artigo 6º da Lei Federal nº 11.101/05, prevê a inaplicabilidade do disposto nos incisos I, II e III, do respectivo caput, às execuções fiscais. Verifica-se a competência e atribuição do D. Juízo da Recuperação Judicial, apenas e tão somente, para determinar a substituição dos atos de constrição incidentes sobre os bens de capital, essenciais à manutenção da atividade empresarial, cuja hipótese é inócurrenente nos autos

Assim, a pretensão de dispensa do cumprimento dos requisitos acima não encontra amparo legal.

Portanto, é imprescindível a comprovação da propriedade do bem imóvel antes de qualquer levantamento de valores e a dedução, do valor da indenização, dos eventuais tributos incidentes sobre o bem imóvel expropriado, até a data da respectiva imissão na posse da expropriante.

Deste modo, não há que se falar em dispensa de cumprimento das exigências do artigo 34 do Decreto-Lei nº 3.365/41, para o levantamento da indenização.

Assim, a transferência do valor da indenização para o juízo falimentar se dará, apenas e tão somente, após o cumprimento dos pressupostos previstos no artigo 34 do Decreto-Lei nº 3.365/41.

7. Considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que

para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

8. Ante o exposto, dou provimento parcial ao recurso de apelação interposto pelo Município de São Paulo, apenas para excluir a incidência de juros moratórios e dou parcial provimento ao recurso de apelação de Cabeção Administração Judicial Eireli, apenas para conceder os benefícios da justiça gratuita, nos termos do voto.

PONTE NETO

Relator