



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439035

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1003052-81.2020.8.26.0132, da Comarca de Catanduva, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido CHIODINI BANHOS PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente) E REBOUÇAS DE CARVALHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

OSWALDO LUIZ PALU
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 35151

REMESSA NECESSÁRIA Nº 1003052-81.2020.8.26.0132

COMARCA : CATANDUVA

RECORRENTE : JUÍZO 'EX OFFICIO'

RECORRIDA : CHIODINI BANHOS PARTICIPAÇÕES LTDA

INTERESSADO : MUNICÍPIO DE CATANDUVA

MM. Juiz de 1ª instância: Marcelo Eduardo de Souza

REEXAME NECESSÁRIO. Desapropriação indireta. Indenização pela perda da propriedade.

1. Importe da indenização corretamente fixado com base no laudo pericial produzido, ficando configurada a justa indenização. Indenização apurada com retidão com base no valor da área na época da avaliação. Artigo 26, do Decreto-lei nº 3.365/41.

2. Correção monetária. Deve incidir desde a elaboração do laudo pericial até o pagamento da indenização, pois representa a recomposição do valor corroído pela perda do valor da moeda.

3. Juros de mora. Incidência de juros moratórios à ordem de 6% ao ano, a partir de 1º de janeiro do ano seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito. Alteração da r. sentença no ponto.

4. Juros compensatórios indevidos. Juros compensatórios devem compensar danos correspondentes a lucros cessantes comprovadamente sofridos pelos proprietários, nos termos do parágrafo 1º do artigo 15-A do Decreto-lei nº 3.365/41, com a redação dada pela Lei n. 14.620/23, o que, na hipótese dos autos, a autora não logrou êxito em demonstrar. Sentença reformada para excluir os juros compensatórios.

5. Honorários advocatícios. Fixados com a observância dos parâmetros do artigo 27, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/41, aplicável também às desapropriações indiretas, em 5% do valor da indenização em razão da ausência de apresentação do valor da oferta.

6. Sentença reformada em parte.

7. Remessa necessária parcialmente acolhida.

I. RELATÓRIO.

Cuida-se de remessa necessária interposta contra r. sentença de **fls. 498/501** que, em ação de desapropriação indireta c.c. indenizatória por ajuizada por **CHIODINI BANHOS PARTICIPAÇÕES LTDA** em face do **MUNICÍPIO DE CATANDUVA**, julgou procedente o pedido para declarar a desapropriação indireta de área equivalente ao lote matriculado sob nº 28.815, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva, incorporando-se definitivamente a área desapropriada ao patrimônio do réu, condenando o Município a pagar ao autor indenização de R\$ 94.870,00, acrescida de correção monetária calculada da data do laudo - outubro de 2022. Os juros compensatórios serão calculados de acordo com o critério da Súmula 114 do STJ ("Os juros compensatórios, na desapropriação indireta, incidem a partir da ocupação, calculados sobre o valor da indenização, corrigido monetariamente"), que no presente caso se deu em 6 de novembro de 2008. Sobre o montante apurado incidem juros moratórios, de conformidade com a Súmula 102 do STJ, calculados a partir da citação. Juros compensatórios equivalentes a 12% ao ano, nos termos da Súmula 618 do Supremo Tribunal Federal e da Súmula 113 do Superior Tribunal de Justiça, até a quitação integral do débito e não a mera homologação de cálculos. Pela sucumbência, foi o ente político condenado a arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários do perito, adiantados pela autora, mais honorários advocatícios arbitrados em 5% sobre o valor da condenação, nos termos do Decreto-lei 3.365/41, art. 27, § 1º. Não houve apresentação de recurso voluntário contra o veredito, vindo os autos à conclusão por força do duplo grau de jurisdição obrigatório. **É o relatório.**

II. FUNDAMENTO E VOTO.

1. **Pelo meu voto, dou parcial provimento ao**

recurso oficial, para alterar a forma de cálculo dos consectários legais incidentes sobre o valor indenizatório.

2. **HIODINI BANHOS PARTICIPAÇÕES LTDA** ajuizou ação de indenização por desapropriação indireta em face do **MUNICÍPIO DE CATANDUVA**, ao argumento de que teria sofrido desapropriação indireta do **Lote 14, da quadra A, do loteamento Gran Ville II**, objeto da matrícula 28.815, do 1º Registro de Imóveis, eis que, em razão de alteração unilateral do projeto urbanístico do loteamento, promovida pela parte ré, seu lote foi suprimido, incluído como área de preservação permanente. Assim, pleiteou a condenação do ente político ao pagamento de indenização da área desapropriada, pedido este acolhido pela r. sentença 'a quo', como já se delineou. E vindo aos autos à reanálise por esta instância, concebe-se que **o decreto de procedência do feito merece ser confirmado, muito embora com alteração no que tange aos consectários legais.**

3. Vale ponderar, primeiramente, que segundo magistério de **JOSÉ CARLOS DE MORAES SALLES**: "A **desapropriação indireta** é uma expropriação que se realiza às avessas, sem a observância do devido processo legal. Chamam-na, também, de desapossamento ou apossamento administrativo (...) pelo simples fato de que o Poder Público, inexistindo acordo ou processo judicial adequado, se apossa do bem particular, sem consentimento de seu proprietário. Transfere, pois, a este último os ônus da desapropriação, obrigando-o a ir a juízo para reclamar a indenização a que faz jus. Invertem-se, portanto, as posições: o expropriante, que deveria ser autor da ação expropriatória, passa a ser réu da ação indenizatória; o expropriado, que deveria ser réu da expropriatória, passa a ser autor da indenizatória." ("**A DESAPROPRIAÇÃO**", RT, 6ª ed., rev., atualiz. e ampl., p. 728).

3.1. Na hipótese, a ocupação do imóvel da autora é incontroversa, tendo ficado comprovado pelo **laudo pericial de fls. 445/455** que após alteração unilateral do projeto urbanístico do **loteamento Gran Ville II, no Município de Catanduva**, diversos lotes foram suprimidos e "destinados ao uso comum", incluindo-se aquele pertencente à autora, objeto da matrícula 28.815, do 1º Registro de Imóveis. Ademais, justa a indenização fixada pelo r. juízo, no valor de **R\$94.870,00** (noventa e quatro mil, oitocentos e setenta reais), válida para outubro de 2022, lastreada no valor apontado pela 'expert' a **fls. 452/454 e 471/472**, de onde se extrai a adoção, para aferir o importe da indenização pelo desapossamento de que se trata, do 'método comparativo direto', segundo o qual se busca o valor de mercado para o terreno, aplicando a homogeneização dos fatores relevantes sempre que houver dados semelhantes ao avaliando. Foi ainda considerada a localização da propriedade e as amostras de valor médio da região, não havendo nos autos qualquer elemento capaz de macular o trabalho realizado pela vistora, do qual sequer houve impugnação pelas partes.

3.2. Incensurável, outrossim, a adoção do laudo pericial que apurou o valor da área objeto da lide considerando o momento da avaliação, porquanto, na hipótese dos autos, atendido o artigo 26, 'caput', do Decreto-lei nº 3.365/41, que assim reza:

"Artigo 26 – No valor da indenização, que será contemporâneo da avaliação, não se incluirão os direitos de terceiros contra o expropriado."

3.3. Irrespondíveis, nesse vértice, os argumentos do ínclito Desembargador Vicente de Abreu Amadei:

“Nesse passo, aliás, destaque-se que a avaliação deve considerar o valor real do bem ao tempo da avaliação definitiva. Se o mercado estava, ou não, distorcido no tempo desta avaliação, em razão de alguma eventual crise no setor, isso é indiferente. Aliás, sabe-se que os valores de mercado dos imóveis são, de fato, flutuantes no tempo, variando segundo os diversos fatores econômicos que interferem na composição de seus preços. E, por isso mesmo, a avaliação imobiliária deve considerar, na linha da pesquisa de preços ou na escolha dos paradigmas, aqueles decorrentes de ocasiões negociais onerosas próximas ao tempo em que a perícia é realizada.” (Apelação nº 1012346-50.2013.8.26.0053 – 1ª Câmara de Direito Público – TJ/SP – j. em 14.02.2017).

3.4. Desse modo, o que se depreende dos autos é que a indenização pelo desapossamento da propriedade da requerente fora corretamente fixada, configurada a justa indenização, sendo, portanto, irretocável o r. julgado singular no ponto. E não estamos tratando de desapropriação direta, mas de ação de indenização por expropriação indireta.

4. Quanto aos consectários legais, algumas alterações se fazem necessárias.

4.1. Com razão, a correção monetária deverá incidir a partir de **outubro de 2022**, guardando-se correlação com a data de protocolo do laudo pericial, ocorrido em 20 de setembro de 2022 – até o efetivo pagamento, nos termos da Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça

de São Paulo, pois representa a recomposição do valor corroído pelo aumento geral no nível de preços no mercado.

4.2. Os juros moratórios incidentes na espécie devem ser fixados em **6% (seis por cento)** ao ano, nos termos do **art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365/41**, com a redação dada pela **Medida Provisória nº 2.183-56/2001**, sendo certo que, conforme o mesmo dispositivo legal, os juros de mora incidirão a partir de **1º de janeiro** do ano seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito – e não a partir da citação, como constou na r. sentença.

5. No tocante aos juros compensatórios, verifica-se que o laudo pericial se limitou apenas à avaliação de um terreno, destacando-se, ademais, que não haveria benfeitorias em tal imóvel, sem concluir pela existência de uma eventual perda de renda pela proprietária. Outrossim, não há nada nos autos que comprove supostos danos correspondentes a lucros cessantes sofridos pela autora, impondo-se afastar a sua incidência, nos termos do **artigo 15-A, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941, com a redação dada pela recente Lei nº 14.620, de 2023:**

"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. (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)

§ 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. 182, § 4º, inciso III, e no art. 184 da Constituição. (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)

2º O disposto no caput aplica-se também às ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou por desapropriação indireta e às ações que visem à indenização por restrições decorrentes de atos do poder público. (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)

§ 3º Nas ações referidas no § 2º, o poder público não será onerado por juros compensatórios relativos a período anterior à aquisição da propriedade ou da posse titulada pelo autor da ação. (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)” (g.n.)

5.1. Com efeito, a recente Lei nº 14.620, de 2023, veio a confirmar o entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento da ADI 2.332/DF, Min. Roberto Barroso, DJe 16.4.19, a respeito da **constitucionalidade das normas que condicionam a incidência de juros compensatórios à produtividade da propriedade**, ensejando a revisão da tese relativa ao Tema nº 282 pelo STJ na PET 12.344/DF, Min. Og Fernandes, DJe 13.11.20, fixando as seguintes teses: “(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.”

5.2. Logo, tem-se que prevaleceu o entendimento no sentido de que os juros compensatórios devem neutralizar danos correspondentes a **lucros cessantes comprovadamente sofridos pelos proprietários** o que, na hipótese dos autos, a autora não logrou êxito em demonstrar. Excluídos, portanto, os juros compensatórios, ficando a r. sentença reformada no ponto.

5.3. Nesse sentido, esta C. Corte já se pronunciou:

“Desapropriação Indireta – São José dos Campos – Laudo de avaliação consistente, ausente qualquer defeito aparente capaz de infirmar os critérios adotados para cálculo do valor indenizatório, inclusive em relação à inproveitabilidade das áreas remanescentes – Recurso oficial desprovido nesta parte – **Juros compensatórios afastados, porquanto ausente comprovação de danos correspondentes a lucros cessantes, conforme disposto no § 1.º do artigo 15-A do Decreto-Lei n.º 3.365/1941, na redação dada pela Lei n.º 14.620/2023 – Necessidade de comprovação de prejuízo efetivo para incidência dos juros compensatórios declarada constitucional pelo E. Supremo Tribunal Federal no julgamento de mérito da ADI 2.332 – Observância impositiva da nova tese fixada pelo E. Superior Tribunal de Justiça no tema 282 – Empresa requerida que atua no ramo imobiliário, ausente notícia de que tenha dado qualquer aproveitamento à gleba, desde a aquisição, conforme se constata no laudo pericial –**

Precedentes – Juros compensatórios afastados – Recursos voluntário e oficial providos.” (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1020124-12.2017.8.26.0577; Relator (a): Luciana Bresciani; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro de São José dos Campos – 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 26/04/2024; Data de Registro: 26/04/2024) (g.n.)

“APELAÇÃO – REMESSA NECESSÁRIA – Ação de indenização – Apossamento administrativo – Pretensão à justa indenização – Possibilidade – Montante fixado corretamente nos termos do laudo pericial – Prova técnica regular e satisfatoriamente elaborada – **Juros compensatórios indevidos – Ausência de demonstração de perda de renda sofrida em razão de alegada imissão na posse** – Art. 15-A, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941 – ADI 2332 – **Precedentes – Honorários advocatícios sucumbenciais corretamente fixados nos parâmetros do art. 27, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941** – Sentença de procedência mantida – Recurso de Apelação e Remessa Necessária desprovidas.” (TJSP; Apelação Cível 1026828-07.2017.8.26.0071; Relator (a): Ana Liarte; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Público; Foro de Bauru – 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 11/04/2024; Data de Registro: 11/04/2024) (g.n.)

“APELAÇÃO – AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO – JUSTA INDENIZAÇÃO – Irresignação dos apelantes quanto ao valor fixado pelo Juízo “a quo” a título de justa indenização – Desacerto – Laudo oficial hígido e que serviu de adequado suporte à convicção do Juízo – Não demonstração de inadequação do método avaliativo utilizado pelo d. Perito Judicial – Descabimento de inclusão de área remanescente no montante indenizatório, sobretudo porque ausente comprovação de que esta restou encravada – **CONSECTÁRIOS LEGAIS – Juros compensatórios que não se mostram devidos, diante da inexistência de prova no sentido de que o imóvel expropriada é**

produtivo (STF - ADI nº 2.332/DF e STJ - Tema Repetitivo nº 282)
— **Sentença reformada em parte, apenas para afastar a condenação ao pagamento de juros compensatórios** — Recurso da expropriante provido em parte e recurso da expropriada desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 0005253-47.2008.8.26.0338; Relator (a): Paulo Barcellos Gatti; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Público; Foro de Mairiporã - 1ª Vara; Data do Julgamento: 15/02/2024; Data de Registro: 15/02/2024) (g.n.)

6. **Por fim**, no que atina aos honorários advocatícios de sucumbência, observa-se que foram definidos em 5% sobre o valor fixado para a indenização, com observância os parâmetros estabelecidos no § 1º, do artigo 27 do Decreto-lei nº 3.365, com a redação dada pela medida provisória nº 2.183/2001, aplicável também às desapropriações indiretas. Nada a alterar aqui, portanto.

7. **Destarte**, acolho em parte a remessa necessária, para alterar o termo inicial dos juros moratórios e afastar a condenação do ente público ao pagamento de juros compensatórios, na forma acima esposada, mantidos os demais termos da r. sentença.

8. Ante o exposto, pelo meu voto, **dou parcial provimento ao recurso oficial**.

OSWALDO LUIZ PALU
Relator