



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440508

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021320-42.2014.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados JOSE ALEXANDRE DA SILVA NETO e APARECIDA JACINTO DA SILVA, é apelado/apelante DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO - DER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso interposto pelos expropriados e deram provimento ao recurso interposto pelo expropriante, v.u.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ (Presidente sem voto), PAULO GALIZIA E MARCELO SEMER.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MARTIN VARGAS
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1021320-42.2014.8.26.0053

Apelantes: Jose Alexandre da Silva Neto; Aparecida Jacinto da Silva e Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo - DER.

Apelados: Jose Alexandre da Silva Neto; Aparecida Jacinto da Silva e Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo - DER.

Juiz sentenciante: Otavio Tioiti Tokuda (10ª Vara de Fazenda Pública)

Voto n. 2462

DIREITO ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. VALOR INDENIZATÓRIO. LAUDO DEFINITIVO INFERIOR AO VALOR JÁ LEVANTADO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO DOS EXPROPRIADOS. PROVIMENTO INTEGRAL AO RECURSO DO EXPROPRIANTE.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de desapropriação ajuizada pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo – DER, com o objetivo de incorporar imóvel urbano situado em São Paulo ao patrimônio público para fins de utilidade pública, nos termos do Decreto Estadual n. 57.930/2012. A sentença julgou procedente o pedido, para fixar indenização no valor de R\$ 485.593,00, e condenou o expropriante ao pagamento das custas, despesas processuais, honorários advocatícios de 5% sobre a diferença entre a oferta inicial e a indenização final, bem como ao pagamento dos honorários periciais. Ambas as partes apelaram.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três principais questões em discussão: (i) definir se o ajuste realizado com base em fator de transposição, que não existia quando da elaboração do laudo de avaliação prévia, seria aplicável; (ii) verificar a adequação do quantum indenizatório com ponderação se o valor apurado no laudo definitivo ajustado perfaz montante inferior àquele já levantado dos autos pelos expropriados; (iii) estabelecer a responsabilidade pelo pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios e periciais à luz do resultado da demanda.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O laudo definitivo aplicou fator de transposição baseado na nova planta genérica de valores de 2015, com redução do valor do terreno. Referido procedimento está em conformidade com o princípio da

contemporaneidade da avaliação. No entanto, houve afronta aos princípios da justa indenização e da confiança legítima.

4. A fixação do valor indenizatório em montante inferior ao já levantado pelos expropriados afronta os princípios da justa indenização e da confiança legítima, pois estes receberam 80% do valor apurado em laudo prévio homologado judicialmente.

5. A indenização deve ser fixada em R\$ 509.480,00, correspondente ao valor efetivamente levantado pelos expropriados, em respeito ao caráter definitivo da imissão na posse e à necessidade de equilíbrio entre as partes.

6. O valor fixado na sentença, bem como nesta r. decisão Colegiada é inferior à oferta inicial, o que configura sucumbência dos expropriados, nos termos do art. 30 do Decreto-lei nº 3.365/41 e do art. 82 do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso dos expropriados parcialmente procedente. Recurso do expropriante provido.

8. Teses: A indenização na desapropriação deve respeitar o valor efetivamente levantado pelos expropriados com base em laudo prévio homologado, quando este for superior ao laudo definitivo ajustado por fator de transposição posterior.

9. Quando o valor da indenização fixado judicialmente for inferior ao da oferta inicial, configura-se a sucumbência dos expropriados, que devem arcar com as custas processuais e honorários advocatícios e periciais.

Dispositivos relevantes citados: Decreto-lei nº 3.365/41, arts. 26, 30, 32, § 2º, e 34; CPC, arts. 11, 82 e 85.

Jurisprudências relevantes citadas: AC n. 10070651620138260053, Rel.: Oscild de Lima Júnior, j. 09/06/2015, 11ª Câmara de Direito Público; AC n. 1006166-18.2013.8.26.0053, Rel.: Ponte Neto, j. 13/09/2017, 8ª Câmara de Direito Público.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos por **Jose Alexandre da Silva Neto; Aparecida Jacinto da Silva e Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo - DER** contra r. sentença de fls. 432/434, cujo relatório se adota integralmente, proferida nos autos da ação de desapropriação ajuizada pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de

São Paulo - DER contra Jose Alexandre da Silva Neto e Aparecida Jacinto da Silva em que a MM. Juiz “*a quo*” julgou procedente o pedido e condenou o expropriante ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios, no percentual de 5% (cinco por cento), sobre a diferença entre a oferta inicial e a indenização final, bem como ao pagamento do honorário pericial. (fls. 432/434)

Opondo-se ao desfecho empreendido pela r. sentença proferida em primeiro grau, apelaram expropriado e expropriante, conforme fls. 446/459 e 479/484, respectivamente.

Nesse passo, irrisignados e com objetivo de reforma da r. sentença, os apelantes, **Jose Alexandre da Silva Neto e Aparecida Jacinto da Silva**, alegam, em síntese, que: **(i)** a sentença violou o princípio da irretroatividade da lei, ao aplicar retroativamente nova Lei de Zoneamento para reduzir o valor da indenização da desapropriação; **(ii)** o perito judicial Luiz Paulo Gião de Campos, ao retificar seu laudo, acatou indevidamente pedido da expropriante e reduziu drasticamente o valor do imóvel desapropriado, de R\$ 1.140,94/m² para R\$ 372,02/m², sem que houvesse fundamento jurídico para tanto; **(iii)** “*os Expropriados efetuaram o levantamento de R\$ 509.480,00 referente aos 80% depositados em Juízo (valor do Laudo Provisório de R\$ 636.850,00 / vide certidão as fls. 268). Ou seja, pela r. sentença apelada os Expropriados teriam que devolver para a DER o valor de R\$ 23.887,00*”; **(iv)** os expropriados demandaram intimação do Sr. Perito Judicial nomeado, pois alegaram que, ao acatar o pedido da expropriante para que a indenização do terreno desapropriado fosse calculada sob planta publicada em 2015, referente nova lei de zoneamento, houve invasão “*a seara do Direito*”; **(v)** o pedido para que o Sr. Perito Judicial fosse intimado para apresentar 2 (dois) cálculos indenizatório, ou seja, com e sem a aplicação da Nova Lei de Zoneamento, para que o Juiz realizasse a análise da aplicabilidade/retroatividade ou não da Nova Lei de Zoneamento não foi analisado pelo Juízo de primeiro grau; **(vi)** a decisão impugnada impõe insegurança jurídica, pois obriga os expropriados a devolverem valores já levantados judicialmente com base no laudo pericial provisório, o que afronta o princípio da proteção da confiança legítima; **(vii)** a sentença é nula por ausência de

fundamentação e por cerceamento de defesa, pois não analisou aspectos essenciais da controvérsia e rejeitou sumariamente os embargos de declaração; **(vii)** a fixação do valor indenizatório abaixo da oferta inicial da expropriante viola o princípio da justa indenização, ferindo o direito de propriedade dos apelantes; **(viii)** o perito judicial extrapolou suas atribuições ao decidir matéria de direito, quando deveria apresentar todas as alternativas possíveis para que o magistrado decidisse sobre a aplicação da nova legislação; **(ix)** a sentença afronta os arts. 1.022 do CPC, 5º, XXXVI, da CF e 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, que protegem o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.

Dessa forma, requereram a nulidade ou reforma da r. sentença de primeiro grau, nos moldes dos pleitos formulados e razões apresentadas.

De outra banda, também irresignado e objetivando reforma da r. sentença proferida em primeiro grau, o **Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo – DER**, alega, em síntese, que: **(i)** a intimação das decisões de fls. 470 e 471 é nula, pois não foi realizada por meio do portal da Procuradoria Geral do Estado, o que contraria os Comunicados 508/2018 e 681/2019 do Tribunal de Justiça; **(ii)** a Procuradoria Geral do Estado não teve ciência prévia da sentença que julgou os embargos de declaração; **(iii)** a condenação ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais imposta ao expropriante contraria o disposto no artigo 30 do Decreto-lei n. 3.365/41 e nos artigos 82 e 85, ambos do Código de Processo Civil, pois a parte sucumbente na demanda foi a parte expropriada; **(iv)** a indenização fixada na sentença foi inferior ao valor ofertado na inicial e ao montante pretendido pelos expropriados, o que evidencia sua sucumbência; **(v)** as custas e honorários deveriam ser suportados pelos expropriados, conforme a legislação aplicável.

Por fim, requereu o reconhecimento da nulidade das intimações de fls. 470 e 471 e, consequentemente, o conhecimento da apelação. Subsidiariamente, pleiteou o recebimento do recurso como apelação adesiva. No mérito, postulou o provimento do recurso para afastar a condenação do expropriante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais e

periciais, para reverter essa obrigação aos expropriados

Com relação ao recurso de apelação interposto pelos expropriados, o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo – DER apresentou contrarrazões, conforme fls. 475/478. Por outro lado, não houve apresentação de contrarrazões por parte dos apelados em relação à apelação interposta pelo DER, conforme indica certidão de fl. 491.

Observado o prazo estabelecido na Resolução n. 903/2023 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Insta constar previamente à análise dos recursos que a sentença não está submetida ao reexame necessário, por força da isenção disposta no artigo 28, parágrafo 1º, do Decreto-lei 3.365/41.

O autor, Departamento de Estradas de Rodagem, ajuizou a presente ação de desapropriação para incorporar área situada na Travessa Antonio Inácio Torres, n. 27, lote G, Bairro Estância Jaraguá, São Paulo, com 204,75 m², objeto da Matrícula n. 116.115 do 18º Cartório de Reg. Imóveis da Capital, tendo em vista Decreto Estadual n. 57.930, de 30 de março de 2012, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 31 de março de 2012, cujo objetivo foi a implementação do RODOANEL METROPOLITANO – Trecho Norte.

Convém, para melhor elucidação dos fatos, apresentar breve histórico acerca dos valores apurados pelos peritos consultados, bem como oferta inicial realizada pelo DER através de estudo técnico, conforme fls. 09/74, realizado pelo Desenvolvimento Rodoviário S/A – DERSA.

O laudo inicial de avaliação desenvolvido pelo DERSA, no qual o autor juntou aos autos com a inicial, apurou o valor, que foi arredondado, de R\$ 538.000,00 (quinhentos e trinta e oito mil reais), para o mês de março de 2014. Desse montante, R\$ 102.580,00 (cento e dois mil quinhentos e oitenta reais)

representava o valor dado ao terreno e R\$ 434.957,00 (quatrocentos e trinta e quatro mil novecentos e cinquenta e sete reais) o valor total das benfeitorias. O valor apurado para o metro quadrado foi de R\$ 501,00 (quinhentos e um reais). (fls. 09/52)

Nomeado perito pelo Juízo de primeiro grau, Sr. Carlos Eduardo Devienne Ferraz, apresentou Laudo de Avaliação Prévia, o qual fixou valores assim distribuídos: Valor do Terreno fixado em R\$ 123.724,52 (cento e vinte e três mil setecentos e trinta e quatro reais e cinquenta e dois centavos) e da construção/benfeitorias em R\$ 435.299,04 (quatrocentos e trinta e cinco mil duzentos e noventa e nove reais e quatro centavos), totalizando o montante prévio de R\$ 559.024,00 (quinhentos e cinquenta e nove mil e vinte e quatro reais). O valor apurado para o metro quadrado foi de R\$ 604,32 (seiscentos e quatro reais e trinta e dois centavos). (fls. 135/191)

O assistente técnico do expropriado, Sr. Michel Muriyama Gualberto da Silva, apresentou como indenização justa, para julho de 2015, o montante total de R\$ 943.599,72 (novecentos e quarenta e três mil quinhentos e noventa e nove reais e setenta e dois centavos). Desse valor, o terreno foi avaliado em R\$ 352.751,49 (trezentos e cinquenta e dois mil setecentos e cinquenta e um reais e quarenta e nove centavos) e as benfeitorias em R\$ 590.848,23 (quinhentos e noventa mil oitocentos e quarenta e oito reais e vinte e três centavos). O valor do metro quadrado considerado foi de R\$ 1.722,84 (um mil setecentos e vinte e dois reais e oitenta e quatro centavos). (fls. 201/209)

O laudo de avaliação prévia foi homologado pelo Juízo de primeiro grau, pois *“o valor a que chegou o senhor Perito é próximo do da oferta inicial, e mais, que seu Laudo de avaliação prévia bem pormenoriza de que elementos de informação se utilizou. Tudo, pois, a recomendar que o Laudo de avaliação prévia seja homologado, o que efetivamente ocorrer, fixando-se, pois, o valor de R\$636.850,00 (seiscentos e trinta e seis mil, oitocentos e cinquenta reais), como o valor da indenização para fim de imissão na posse. Correção monetária desde a data em que elaborado o Laudo.”* (fl. 211)

houve substituição pelo perito, Dr. Luiz Paulo Gião de Campos, que apresentou laudo definitivo, conforme fls. 284/363. Após apresentar metodologia utilizada para o cálculo do terreno e benfeitorias, o valor apurado para o terreno foi de R\$ 233.609,00 (duzentos e trinta e três mil e seiscentos e nove reais), para julho de 2016, e para as benfeitorias foi de R\$ 409.421,00 (quatrocentos e nove mil e quatrocentos e vinte um reais), totalizando R\$ 643.030,00 (seiscentos e quarenta e três mil e trinta reais). O valor do metro quadrado apurado foi de R\$ 1.243,00 (um mil, duzentos e quarenta e três reais).

O Departamento de Estradas de Rodagem – DER impugnou o laudo definitivo apresentado, pois alegou que o índice utilizado para apurar o valor do terreno estava equivocado. Informou que *“o índice a ser adotado na transposição do valor unitário fixado pela Comissão de Peritos é o índice real da quadra 002 do setor fiscal 216 igual a 40 e não como foram induzidos erroneamente os laudos prévio e definitivo a adotarem hipóteses que não se confirmaram com a publicação da planta de 2015.”*

Nesse passo, apresentou, através de seu assistente técnico, o valor de R\$ 485.593,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil quinhentos e noventa e três reais) a título indenizatório, no qual R\$ 76.172,00 (setenta e seis mil cento e setenta e dois reais) são referentes ao terreno e R\$ 409.421,00 (quatrocentos e nove mil e quatrocentos e vinte e um reais), referentes as benfeitorias. (fls. 370/383)

Anota-se incontroverso o valor estimado às benfeitorias, fixado em R\$ 409.421,00 (quatrocentos e nove mil e quatrocentos e vinte e um reais).

Após exercício do contraditório e produção de prova técnica sobre a avaliação da área em questão, sobreveio r. sentença que julgou procedente o pedido nos seguintes termos:

“Em assim sendo, as conclusões do perito, que tiveram como base as normas técnicas, em conformidade com a ABNT e orientações da CAJUFA, devem prevalecer, pois retratam a justa indenização,

*totalizando em R\$485.593,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e noventa e três reais), para janeiro/2016. Não cabem, no caso vertente, juros compensatórios ou moratórios, vista que o valor da avaliação prévia, utilizado para imissão na posse, ultrapassa o valor final do bem. Posto isso, JULGO PROCEDENTE o pedido e o faço para INCORPORAR ao patrimônio da expropriante o bem imóvel descrito no laudo pericial, para fins de utilidade pública, pelo valor de R\$485.593,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e noventa e três reais), para janeiro/2016, valor a ser pago aos expropriados, corrigido monetariamente desde a data do laudo pericial definitivo. Condeno a expropriante ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios, no percentual de 5% (cinco por cento), sobre a diferença entre a oferta inicial e a indenização final. **Condeno ainda no pagamento de honorários periciais.**” – (fls. 433/434).*

Pois bem.

Com relação à apelação interposta pelos expropriados, no que tange ao juízo de admissibilidade do recurso voluntário, é o caso de conhecer a apelação interposta, porquanto tempestiva, legalmente isenta de preparo em virtude da gratuidade de justiça (fl. 228) e presentes os pressupostos de admissibilidade.

Preliminarmente, foi argumentada a nulidade da r. sentença do MM. juízo *a quo*, por alegada ausência de fundamentação, cerceamento de defesa e supressão de instância. Não é o caso, pois a r. sentença de fls. 432/434, apesar de sucinta, é fundamentada e elenca os artigos de lei e elementos probatórios que guiaram o MM. juízo a proferir o *decisum*, em consonância com o artigo 11 do CPC.

Tampouco perdura a adução de cerceamento de defesa, uma vez que a decisão foi fundamentada em laudo pericial definitivo que foi elaborado sob o crivo do contraditório. Consequentemente, abate-se também o argumento de que haveria supressão de instância.

No mérito, o pedido dos apelantes no sentido de reforma da r. sentença merece provimento, pelas razões expostas a seguir.

A controvérsia, *in casu*, resume-se a dois pontos

fundamentais: *(i)* se o ajuste realizado com base em fator de transposição que não existia quando da elaboração do laudo de avaliação prévia seria aplicável e *(ii)* ao fato de o valor apurado no laudo definitivo ajustado perfazer montante menor do que o valor já levantado dos autos pelos expropriados.

Conforme já relatado, o MM. juízo de primeiro grau fundamentou sua r. sentença no laudo definitivo (fls. 284/363) após o ajuste de fls. 395/397, pelo que reconheceu como devido o valor indenizatório de R\$ 485.593,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil quinhentos e noventa e três reais).

O mencionado ajuste no laudo definitivo, como bem indicado pelo autor nas contrarrazões, é oriundo da aplicação de valores diferentes do chamado *fator de transposição*, cujo cálculo compreende a utilização dos índices fiscais municipais referentes à localização do imóvel. Ocorre que, quando da elaboração do laudo de avaliação prévia, foi utilizado o valor médio de 56,56 fixado pela Comissão de peritos referente ao RODOANEL METROPOLITANO – Trecho Norte.

Todavia, em 2015, a Prefeitura do Município de São Paulo elaborou nova planta genérica de valores e fixou o índice fiscal da quadra em que o imóvel se situa em 40 pontos. Essa divergência causou a diminuição do valor definido para o terreno desapropriado, que foi de 233.609,00 (duzentos e trinta e três mil seiscentos e nove reais) para 76.172,00 (setenta e seis mil cento e setenta e dois reais).

A atualização do valor realizada pelo perito conforme o índice fiscal de 2015 encontra respaldo legal no princípio da contemporaneidade da avaliação (art. 26 do DL 3.365/41) e, dessa forma, foi acertada *(i)*.

Todavia, a fixação do valor indenizatório pela r. sentença pautada no laudo definitivo atualizado segundo fato novo e sem qualquer ressalva não parece adequada.

Ora, o Decreto-lei 3.365/41, em seu artigo 32, §2º, determina

que o desapropriado poderá levantar até 80% (oitenta por cento) do valor depositado em juízo para fim da justa indenização que deve preceder a desapropriação.

Assim foi feito e procedeu-se com o levantamento de 80% (oitenta por cento) do valor definido no laudo de avaliação prévia que havia sido homologado pelo MM. juízo *a quo*, em observância ao artigo 34 do Decreto-lei 3.365/41. Nesse passo, em 30 de agosto de 2016, foi levantado em favor dos expropriados o valor de R\$ 509.480,00 (quinhentos e nove mil quatrocentos e oitenta reais). (fl. 268)

Art. 34. O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros.

Como apontado na apelação interposta, o reconhecimento de valor inferior àquele já levantado pelos expropriados sem qualquer ressalva, como foi feito na r. sentença, poderia abrir espaço para que os apelantes fossem obrigados a reverter R\$ 23.887,00 (vinte e três mil oitocentos e oitenta e sete reais) corrigidos monetariamente em favor do DER.

Fato é que o laudo de avaliação prévia elaborado em 2015 foi plenamente capaz de resolver a situação da posse do imóvel em observância ao valor de mercado dos imóveis da época, ao equilíbrio entre as partes e ao princípio da justa indenização. O laudo de avaliação prévia, apesar de não ser sujeito ao contraditório, passa pelo crivo da parte autora e do Judiciário e, no caso em tela, seguiu as recomendações da própria Comissão de peritos formada para a desapropriação dos terrenos afetados pelo RODOANEL METROPOLITANO – Trecho Norte.

Desta feita, não há solução outra do que o reconhecimento da suficiência do valor já levantado pelos expropriados como novo *quantum* indenizatório.

Nessa toada, insta ressaltar que o valor do metro quadrado fixado no primeiro laudo não destoaria daquele fixado a outras propriedades da

localidade, como é possível verificar pela jurisprudência deste E. Tribunal Bandeirante:

DESAPROPRIAÇÃO DIRETA – RODOANEL – TRECHO NORTE – Procedência – Apelo do DER – Redução do valor da indenização, redução do valor dos honorários advocatícios e utilização para fins de correção monetária da Lei nº 11.960/2009 – Sucumbência recíproca - Inadmissibilidade – Valor da indenização perfeitamente arbitrado segundo o bem elaborado laudo oficial, em observância ao Relatório da Comissão de Peritos do CAJUF – Não incidência de juros moratórios e compensatórios – Valor da indenização depositado integralmente antes da imissão na posse que não seu deu – Inconstitucionalidade por arrastamento do art. 5º da Lei Federal nº 11.960/09, consoante restou decidido pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal, em 14 de março de 2013, por ocasião do julgamento das ADIs nº 4357 e 4425 – Inaplicabilidade do dispositivo legal . – Aplicação da Tabela Prática do Tribunal de Justiça para cálculo de correção monetária – Honorários advocatícios bem arbitrados em 5% da diferença entre a oferta inicial e o quantum fixado ao final como indenização – Sucumbência integral do DER – Sentença mantida. Recursos não providos. (TJ-SP - APL: 10070651620138260053 SP 1007065-16.2013 .8.26.0053, Relator.: Oscild de Lima Júnior, Data de Julgamento: 09/06/2015, 11ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 14/07/2015)

No caso acima o terreno, cuja metragem era de 203 m², distante apenas 26 metros¹ do terreno objeto destes autos, foi avaliado em R\$ 135.324,00 (cento e trinta e cinco mil reais e trezentos e vinte e quatro reais), para fevereiro de 2014, conforme laudo acostado às fls. 181/232 dos autos acima mencionado. Valor do m²: R\$ 903,32 (novecentos e três reais e trinta e dois centavos)

APELAÇÃO – DESAPROPRIAÇÃO – DER/SP – EXCESSO DE INDENIZAÇÃO E INEXATIDÃO DOS TERMOS E ÍNDICES DA CORREÇÃO MONETÁRIA, JUROS DE MORA, JUROS COMPENSATÓRIOS, VERBAS SUCUMBENCIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. 1. Indenização – Valores corretamente apontados em perícia para justa indenização –

¹ [de Tv. Antônio Inácio Torres, 27 - g - Estância Jaraguá a Travessa Cândido Nazaré - Google Maps](#)

Inteligência do art. 26, do DL n.º 3.365/41 – Fixação mantida. 2. Correção monetária - aplica-se a Tabela Prática do TJSP da data do laudo pericial. 3. Juros Compensatórios – Não incidência – Não houve imissão na posse nem mesmo a perda da posse por parte dos expropriados. 4. Juros Moratórios – Base de cálculo – 6% ao ano, a partir do exercício seguinte àquele em que o pagamento seria devido – Necessidade de observância da regra do art. 100, § 12, da CF, com a redação dada pela EC n.º 62/09 – Inteligência da Súmula 618 do STF. 5. Lei n.º 11.960/2009 – Inaplicabilidade ao caso concreto - A Lei n.º 11.960/2009, de caráter geral, não se aplica à indenização em caso específico de desapropriação, já que o Decreto-lei n.º 3.365/41 estabelece critérios próprios para fixação de juros de mora e compensatórios. 5. Honorários advocatícios sucumbenciais – Mantidos em 3%, como constou na r. sentença, por extenso, uma vez que observado o disposto no art. 27, § 1º, do Decreto-lei n.º 3.365/41. 6. Verbas sucumbenciais – Devidas pelo expropriante, nos termos do artigo 82, § 2º, 84 combinados com o artigo 95, todos do CPC/2015. RECURSOS DE APELAÇÃO PROVIDOS EM PARTE. (TJ-SP - Apelação Cível: 1006166-18.2013.8.26.0053 São Paulo, Relator.: Ponte Neto, Data de Julgamento: 13/09/2017, 8ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 13/09/2017)

Nestes autos, o terreno, cuja metragem era de 270 m², distante apenas 180 metros² do terreno objeto destes autos, foi avaliado em R\$ 410.406,59 (quatrocentos e dez mil quatrocentos e seis reais e cinquenta e nove centavos), para julho de 2014, conforme laudo acostado às fls. 387/428 dos autos acima mencionado. Valor do m²: R\$ 1.490,22 (um mil quatrocentos e noventa reais e vinte e dois centavos)

RECURSOS OFICIAL E DE APELAÇÃO – AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO – JUSTA INDENIZAÇÃO – IMPUGNAÇÃO - INADMISSIBILIDADE. 1. O valor da justa indenização foi, corretamente, fixado, de acordo com o laudo pericial oficial, devidamente fundamentado, mediante a adoção dos parâmetros da Comissão de Peritos do Trecho Norte do Rodoanel Governador Mário Covas e, também, das regras do CAJUF. 2. É injustificável a renovação da prova pericial, com fundamento, apenas, na divergência de valores apresentados pelos assistentes

² [de Tv. Antônio Inácio Torres, 27 - g - Estância Jaraguá a Travessa Aurélio Linhares - Google Maps](#)

técnicos das respectivas partes litigantes, ante a ausência de equívocos ou vícios no laudo apresentado. 3. O valor das benfeitorias deve compor o montante da justa indenização, sendo irrelevante a eventual regularidade da construção perante o Município. 4. Os honorários advocatícios decorrentes da sucumbência podem ser fixados, por equidade, de acordo com o artigo 20, § 4º, do CPC/73, por equidade, se a aplicação da norma especial, prevista no artigo 27, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/41, revelar remuneração aviltante ao trabalho do profissional na lide. 5. Na hipótese dos autos, a verba honorária advocatícia comporta adequação. 6. Ação de desapropriação, julgada procedente, em Primeiro Grau. 7. Sentença, parcialmente, modificada, apenas e tão somente, com relação à fixação dos honorários advocatícios decorrentes da sucumbência, mantido o resultado inicial da lide. 8. Recurso de apelação, oferecido pela parte expropriada, parcialmente, provido. 9. Recursos oficial e de apelação, apresentado pela parte expropriante, desprovidos. (TJ-SP - AC: 10135616120138260053 SP 1013561-61.2013.8.26.0053, Relator.: Francisco Bianco, Data de Julgamento: 04/11/2016, 5ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 04/11/2016)

Já nos autos acima, o terreno, cuja metragem era de 256 m², distante apenas 180 metros³ do terreno objeto destes autos, foi avaliado em R\$ 272.350,72 (duzentos e setenta e dois mil trezentos e cinquenta reais e setenta e dois centavos), para março de 2014, conforme laudo acostado às fls. 308/372 e esclarecimento de fls. 513/525 dos autos acima mencionado. Valor do m²: R\$ 1.063,87 (um mil e sessenta e três reais e oitenta e sete centavos)

Ademais, impera reconhecer que o instituto da imissão provisória na posse, apesar do nome, não é verdadeiramente provisório. É uma ferramenta necessária para possibilitar que o Estado aja com a devida celeridade quando houver urgência, mas não segue o mesmo procedimento da desapropriação comum, não obstante ter resultado prático extremamente similar.

Elucidativa a explicação de Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

“Embora se reconheça a utilidade e mesmo necessidade da imissão provisória na posse, não há justificativa aceitável para

³ [de Tv. Antônio Inácio Torres, 27 - g - Estância Jaraguá a Travessa Aurélio Linhares - Google Maps](#)

transformá-la em instrumento de prejuízo ao proprietário, diante da exigência constitucional de que a indenização seja prévia. E também não há justificativa para chamar de provisória uma imissão na' posse que se torna desde logo definitiva. O vocábulo “provisória”, para qualificar a imissão na posse, na desapropriação, é uma farsa. É uma máscara para ocultar a burla à exigência constitucional de indenização prévia. No entanto, essa farsa poderia ser abrandada pela adequada utilização do instituto, de modo a equilibrar a perda definitiva da posse pelo proprietário com a necessidade urgente de dar destinação pública ao bem expropriado. Na realidade, a inexistência de qualquer provisoriedade na imissão de posse é inerente ao instituto.” (Maria Sylvia Zanella Di Pietro, O Caráter Definitivo da Imissão Provisória na Posse, 2016) – (g.n.)

Por conseguinte, se houve no laudo de avaliação prévia uma solução compatível com o valor de mercado do imóvel – bem como com casos análogos –, e se foi definida justa indenização pelo imóvel, da qual 80% (oitenta por cento) desse justo valor já foi pago à parte expropriada (em observância à exigência constitucional de prévia indenização), é o caso de reconhecer a plena estabilização da tutela.

Seria inconcebível, quase uma década após o levantamento de 80% (oitenta por cento) do valor definido por laudo pericial homologado em juízo, solicitar da parte expropriada que devolvesse parte da indenização paga à época (ii).

Nesse diapasão, é o caso de **reformular referido capítulo da sentença apelada, para reconhecer-se a incorporação do bem imóvel descrito no laudo pericial ao patrimônio da expropriante, pelo valor de R\$ 509.480,00** (quinhentos e nove mil, quatrocentos e oitenta reais), que já foi pago aos expropriados (fl. 268), e determinar o levantamento de eventuais valores que ainda estiverem retidos em juízo em favor do expropriante.

Em relação à apelação adesiva do expropriante, no que concerne ao juízo de admissibilidade da apelação interposta pela D. Procuradoria (fls.

479/484), é o caso de conhecê-la, porquanto tempestiva, legalmente isenta de preparo e presentes os pressupostos de admissibilidade, conclusão que resulta em prejudicar a pretensão de nulidade pela ausência de intimação formulada.

No mérito, a apelante sustenta pela imprecisão da r. sentença no constante à fixação dos honorários sucumbenciais. A r. sentença determinou, *in verbis*: “*Condene a expropriante ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios, no percentual de 5% (cinco por cento), sobre a diferença entre a oferta inicial e a indenização final. Condene ainda no pagamento de honorários periciais.*”.

A apelante argumenta que os expropriados sucumbiram integralmente por conta da fixação do valor indenizatório em valor significativamente inferior àquele da oferta inicial, bem como àquele pretendido pelos apelados. Dessarte, pugna pela inversão integral do ônus sucumbencial e das custas processuais em desfavor dos expropriados.

É caso de provimento da irresignação do expropriante, tendo em vista ter ofertado, inicialmente, a título de indenização, valor superior ao fixado na r. sentença a esse título, bem como o estabelecido nesta r. decisão Colegiada.

A matéria é tratada na Lei de Desapropriação, Dec. Lei nº 3.365/41, que dispõe em seu art. 27, §1º e em seu art. 30, o seguinte:

Art. 27. O juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente, à estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse que deles auferir o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu.

§ 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](#).

(...)

Art. 30. As custas serão pagas pelo autor se o réu aceitar o preço oferecido; em caso contrário, pelo vencido, ou em proporção, na forma da lei.

O deslinde da controvérsia encontra substrato nos artigos acima mencionados, uma vez que, apesar do caráter incomum de uma desapropriação cujo valor apurado *sub iudice* se torna menor do que aquele inicialmente definido pelo laudo de avaliação prévia, o legislador foi claro quanto à definição da sucumbência.

Revela-se, em razão do disposto e disciplinado na norma mencionada que não cabe sanção ao expropriante em relação ao pagamento de honorários quando o valor indenizatório se mostra inferior ao ofertado. Exatamente como verificado nestes autos, pois a indenização fixada pela r. sentença de primeiro grau, bem como valor definido neste v. Acórdão se mostram inferiores ao da oferta inicial, uma vez que a expropriante ofereceu o valor de R\$ 538.000,00 (quinhentos e trinta e oito mil reais).

Logo, como o valor da indenização foi fixado em montante menor do que aquele da oferta inicial, devem os apelados serem condenados ao pagamento das despesas processuais, honorários periciais e sucumbenciais, em conformidade ao artigo 82 do CPC.

Nessa esteira, é hipótese de **reformular tal capítulo da r. sentença, a fim de determinar aos expropriados o pagamento de honorários advocatícios ao patrono da adversa, arbitrados em 5% do proveito econômico obtido (diferença entre o valor da oferta inicial e o valor da indenização), bem como ao pagamento de custas processuais e honorários do perito**, ressalvada a assistência judiciária gratuita concedida aos autores e a condição suspensiva do art. 98, § 3º, do mesmo diploma normativo.

Ressalte-se, em remate, que o presente Acórdão enfocou as matérias necessárias à motivação do julgamento, tornando claras as razões pelas quais chegou ao resultado, de modo que a sua leitura permite identificar com

clareza os fundamentos do *decisum*. É o que basta para o respeito às normas de garantia do Estado de Direito, entre elas a do dever de motivação (CF, art. 93, IX).

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (AgRg nos EDcl no REsp 966229/RS, Ministro OG FERNANDES, Sexta Turma, j. 05/02/2013, DJe 18/02/2013).

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso interposto pelos expropriados; **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso interposto pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo – DER, expropriante.

MARTIN VARGAS
Relator