



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000443415

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 3026940-07.2013.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes/apelados EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS QUADRA DE AS S/C LTDA (E OUTROS(AS)), FRANCISCO ASSIS DE ALMEIDA JUNIOR E OUTROS (ESPÓLIO), FRANCISLENE ASSIS DE ALMEIDA CORREA (INVENTARIANTE) e IVONE DE ALMEIDA, é apelado/apelante DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO - DER.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Após sustentação oral da Dra. Alessandra Cristina de Paula Kasten, Deram parcial provimento ao recurso do DER e negaram provimento ao recurso Empreendimentos Imobiliários Quadra de ÁS S/C Ltda. VU.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PERCIVAL NOGUEIRA (Presidente) E LEONEL COSTA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

ANTONIO CELSO FARIA
Relator
Assinatura Eletrônica

ACF nº 17.963/2024

Apelação nº 3026940-07.2013.8.26.0224

Apelante: Empreendimentos Imobiliários Quadra de Ás S/C Ltda e DER

Apelados: Os mesmos

APELAÇÕES. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO RODOANEL - GUARULHOS. Sentença de procedência que fixou o valor da indenização, com fundamento no laudo técnico produzido pelo perito do Juízo. Possibilidade. O laudo de avaliação do perito judicial é de boa qualidade técnica, minucioso, composto com os dados do imóvel, vistoria, métodos e critérios de avaliação, cálculos e elementos comparativos, além de conclusivo quanto ao valor do bem a ser expropriado. Acrescente-se que, o perito judicial ostenta os atributos de imparcialidade, de isenção, de equidistância com relação ao autor e ao réu, não os favorecendo nem os prejudicando, e de objetividade; ao contrário do que ocorre com os assistentes técnicos das partes, que são por elas indicados, justamente para a defesa de seus respectivos interesses. Ausente nulidades na sentença, considerando que houve uma instrução processual demorada e muito bem analisada pelo Juízo. Verba honorária fixada dentro dos ditames legais, assim como os honorários do assistente técnico do expropriado. Recurso do DER, para que não prevaleça a penhora, já que o IPTU não seria devido, uma vez que a imissão na posse ocorreu em 21 de novembro de 2017, e as tais inscrições (fls 3755) são relativas aos anos de 2019 a 2022. O Município deve ingressar com ação direta para recebimento do valor alegado na petição de fls. 3754. Necessidade de ajuizamento da dívida, que é posterior à imissão na posse, havendo questão relevante de direito totalmente estranha ao objeto da ação de desapropriação. PRELIMINARES REJEITADAS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO DO DER PARCIALMENTE PROVIDO. IMPROVIDO O RECURSO DA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUADRA DE ÁS S/C LTDA.

A r. sentença de fls. 3912/3928, declarada às fls. 4003/4004, julgou procedente o pedido do autor para incorporar ao

patrimônio do DER o terreno de 201.356,70m², descrito nos autos, mediante a compensação financeira de **R\$ 13.410.356,22, válido para julho/2017**, descontando-se as eventuais importâncias depositadas pelo expropriante, montante que deve ser atualizado monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, a partir da data-base definida no laudo, até integral (Tema 810 do STF) e efetivo pagamento (Súmula 561 do STF).

A sentença determinou também, **que sobre o valor da indenização incidirá juros de mora correspondentes ao índice de remuneração básica da caderneta de poupança, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ter sido feito (Tema 210 do STJ). E, pela sucumbência, condenou o expropriante ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 5% sobre a diferença entre o valor da oferta e o valor da indenização**, ambos devidamente corrigidos monetariamente pelo valor acima disposto, incluindo-se nos cálculos eventuais juros moratórios e compensatórios (Súmula 617 do STF, Súmulas 131 e 141 do STJ). Arcará, ainda, o autor, **com honorários devidos ao perito judicial, adiantados pela expropriante. Ao assistente técnico do expropriado foi arbitrado honorários equivalentes a 2/3 dos fixados para o perito nomeado pelo Juízo, quantia que também deve ser paga pelo expropriante.**

Foi deferida a penhora solicitada pelo Município (fls. 3744), porque desse modo a presença do débito tributário eventualmente constatado em certidão negativa não obstará o eventual levantamento do remanescente.

Apela **Empreendimentos Imobiliários Quadra de ÁS S/C** e, mediante as razões de fls. 4035/4069, em preliminar, **requer o deferimento do preparo recursal para o final**, porque se encontra impossibilitada de arcar com as custas no atual momento, considerando que todo o patrimônio foi bloqueado na ação de desapropriação nº 3029149-46.2013.8.26.0224 (decisão de fls. 2.096 daqueles autos), desde o ano de 2018, tendo havido, ainda, a determinação de pen hora dos contratos de locação dos apelantes às fls. 2669 (daqueles autos). Assim, diz que se encontra sem recursos monetários para suportar o preparo recursal no momento.

Subsidiariamente, caso não seja deferido o recolhimento do preparo ao final, pugna pelo pagamento por mandado de levantamento no valor do preparo, ou seja, R\$ 102.780,00, cumprindo, parcialmente o quanto determinado no Agravo de Instrumento nº 2145564238.2021.8.26.0000 (fls. 3336/3340).

Ainda, preliminarmente, requer seja concedido **tutela provisória de evidência**, para cumprimento do v. acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 2145642-38.2021.8.26.0000, com imediata transferência de 80% da indenização depositada para os autos do processo nº 3029149-46/.2013.8.26.0224 (fls. 3683/3696, com trânsito em julgado em 18/08/2022).

Alega a **nulidade da sentença, ante a ausência de esclarecimentos periciais sobre o laudo adequação acolhido pela r. sentença, e necessidade de realização de nova perícia, sob pena de cerceamento do direito de defesa** (fls. 4049).

Alega, no mais, que quanto à quitação de dívidas fiscais,

esta já foi regularmente comprovada com a apresentação negativa de débitos municipais datada de 22/04/2019 (vide fls. 2164/2165 e 3737), sendo totalmente descabido o deferimento de penhora em sentença de dívida posterior à emissão na posse ocorrida em 30/11/2017 e ao arripio do devido processo legal (vide fls. 3975/3976), “porque sequer há execução fiscal ajuizada para que os expropriados possam exercer sua defesa” (fls. 4047/4048). Salienta que a sentença “relegou o levantamento da indenização ao trânsito em julgado da ação, descumprindo decisão hierarquicamente superior, proferida no Agravo de Instrumento nº 2145642-38.2021.8.26.0000, com trânsito em julgado, que assegura aos expropriados/apelantes o direito ao recebimento da prévia e justa indenização” (fls. 4048); que, considerando que o DER foi emitido na posse do imóvel (em 30 de novembro de 2017) a tutela de evidência deve ser concedida para determinar o levantamento de 80% da indenização depositada, com os acréscimos legais, em favor dos expropriados, mediante a transferência do numerário correspondente aos autos do processo nº 3029149-46.2013.8.26.0224, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Publica de Guarulhos (fls. 4049); que, o perito aplicou fator desvalorizante em duplicidade, o que foi objeto de impugnação às fls. 3162/3174, sem qualquer embasamento técnico; que a forma de cálculo do perito é incorreta e gera desvalorização, além do negado “bis in idem”, pois o relatório de comissão de peritos é claro ao estipular que as áreas referidas na primeira coluna dos valores médios são efetivamente aquelas necessárias às expropriações; que, o perito sequer foi intimado a se manifestar, em afronta ao artigo 477, § 2º, I e II, do CPC; que o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

encerramento da instrução ocorreu de forma prematura, pois a controvérsia trazida com sua impugnação ao laudo, não foi totalmente dirimida; que, o feito não poderia ter sido julgado somente com base nos trabalhos do segundo perito nomeado, pois tais sofrem de sérias falhas técnicas e destoam de todas as outras avaliações judiciais da região, impondo a realização de nova perícia por perito pertencente à Comissão de Peritos instituída pela Portaria Conjunta 01/2020 das Varas da Fazenda Pública de Guarulhos; que a decisão proferida às fls. 3471, que manteve os atos praticados pelo primeiro perito, antes de ser destituído, não deve prevalecer, pois obscura e omissão sobre pontos relevantes, por isso que foram interpostos embargos de declaração (fls. 3158/3522), os quais foram rejeitados (fls. 3654); que, o laudo do segundo perito nomeado, Shunji Nassuno é discrepante de todas as áreas da desapropriação e ainda destoa completamente do apurado no Parecer da Comissão de Peritos criada pela Portaria Conjunta nº 01/2020 da Vara das Fazenda Publica da comarca, em especial quanto à avaliação da área lindeira realizada por perito pertencente à citada comissão; que há sérios erros no laudo adequação apresentado às fls. 3056/3065, consoante impugnação de fls. 3162/3174 (Parecer Técnico de fls. 3175/3193 e laudo paradigma da área lindeira de fls. 3194/3230 elaborado por perito participante da referida comissão, Engenheiro Horácio Tanze Filho; que, há necessidade de julgamento em diligência para realização de nova perícia, com fundamento no art. 480 do CPC, sob pena de cerceamento de defesa; que, sobre a justa indenização, não podem ser acolhidos os trabalhos do perito Shunji Nassuno, pois há incorreção na medida em que considerou o valor unitário de R\$

66,60m², desprezando o impacto da desapropriação na área remanescente; que o perito aplicou o valor unitário da Tabela correspondente ao zoneamento ZPDS-3 (R\$ 148,00) e ainda aplicou fator desvalorizando de 0,45 sobre o unitário médio, sem qualquer embasamento técnico; que o cálculo correto da faixa expropriada é de R\$ 29.800.791,60, para novembro de 2013, correspondente a 201.356.70m² X R\$ 148,00/m² (unitário médio para novembro/2013), conforme Tabela 3 do Relatório de Comissão de Peritos; que, sobre o remanescente encravado e inaproveitável, a conclusão adotada pela perícia desconsiderou que a implantação do Rodoanel seccionou o terreno primitivo, remanescendo uma porção deste não apenas encravada entre o Córrego Tanque Grande e a faixa de domínio do Rodoanel, como também inaproveitável; que a área remanescente de 30.356,95m² restou completamente prejudicada, pois sancionada entre o Córrego Tanque Grande com faixa de preservação de 30 metros de largura e os limites do Rodoanel, que possui faixa *non aedificandi* de 15 metros, se sobrepõem e nada pode ser edificado, com ou sem cesso; que a área inaproveitável, segundo o relatório de comissão, alcançou o valor de R\$ 9.744.580,95, para novembro de 2013, conforme parecer técnico de fls. 3175/3193; que, sobre a área *non aedificandi*, o parecer técnico de fls. 3175/3193, apurou uma área de 38.953,65m², apontando o valor de R\$ 11.628.102,36 para novembro de 2013, conforme o relatório da comissão de peritos; que, sobre o a atualização do valor da indenização, deve ser contado da data da imissão na posse; que, sobre os juros compensatórios, não se trata de imóvel improdutivo, existindo projeto de loteamento sobre o imóvel, que foi frustrado pela indenização (fls.

1504/1505), sendo que o afastamento dos juros compensatórios na espécie não foi sustentado na petição inicial nem na instrução probatória, ante a ausência de previsão legal; que, a imissão na posse ocorreu em 30/11/2017 em momento anterior ao julgamento do mérito da ADI 2332/DF, com revogação da liminar, publicada em 16.04.2019; que inexistiu regular discussão sobre a produtividade do imóvel, razão pela qual deverão incidir os juros compensatório, também sobre os 80% a ser levantado; que, com relação aos honorários do assistente técnico dos expropriados, a r. sentença padece de erro material, pois o ônus pelo pagamento da referida verba é também do expropriante, nos termos do art. 30 do CL 3365/41, e, quanto ao valor da verba, considerando que mais de um perito e mais de uma perícia foram realizadas nos autos, de rigor que seja esclarecido que o mesmo terá direito a 2/3 do valor arbitrado para cada assistente nos autos; que, a determinação, de ofício, de penhora em favor de terceiro (em sede de desapropriação, relacionado ao IPTU lançado posteriormente à imissão na posse – fls. 3754/3757), estranho à lide, é nula de pleno direito.

Recorre, também, o DER (fls. 4078/4085), alegando que o laudo oficial, acolhido pela sentença, contém equívocos, decorrente da adequação da perícia aos parâmetros do Relatório de Comissão de Peritos de Guarulhos, que trazem algumas limitações técnicas, ocasionando um acréscimo indevido dos preços. Diz que, o relatório falhou ao somente avaliar áreas de no máximo 200.000m², “não alcançando imóveis maiores nos quais o unitário seria naturalmente menor, como é o caso do imóvel deste feito que tem 731.951,36m² de área total”; que, o zoneamento empregado no laudo

nunca foi alvo de efetivo detalhamento nos autos, sendo aplicado como ZPDS-3, mas que, na realizada a área total do imóvel se situa na divisa entre as zonas APA-ZUS-1 e ZPDS-3 como mostra o círculo vermelho na margem trazida às fls. 3094 dos autos. Com isso, ao ser empregada a tabela do relatório que contempla os dois referidos zoneamentos, tem-se um unitário não superior a R\$ 54,45m², o que reduziria o valor da indenização para R\$ 10.963.872,32 (junho/2017); que, sobre a penhora, foi autorizada pela sentença em favor da Municipalidade, da totalidade do imposto devido pela expropriada, nos termos da manifestação da fazenda municipal de fls. 3754 e 3972. Porém, a penhora é indevida, pois a dívida apontada pela Municipalidade não existe, já que não é devido o recolhimento do IPTU relativo ao imóvel expropriado após o exercício de 2017, uma vez que a imissão da expropriada na posse do imóvel ocorreu em 20/11/2017 (fls. 1671); que, após a imissão na posse, a expropriada deixou de ser sujeito passivo da obrigação tributária, já que a posse passou a ser da expropriante; que, o DER, por ser autarquia estadual, também não está obrigado a recolher o imposto após a data da imissão na posse, eis que beneficiado pela imunidade recíproca (art. 150, VI, “a”, da Constituição Federal); que, ainda que subsistente a dívida, o numerário depositado nos autos já se encontra penhorado a fls. 1141, em benefício da ora expropriante até o limite de R\$ 31.364.330,78 para ser transferido para a ação 3029149-46.2013.8.26.0224. Como a penhora em benefício do DER ocorreu primeiro, esta que deve prevalecer, e toda a indenização devida à expropriada, nesta ação, encontra-se penhorada em benefício do DER, uma vez que a indenização foi fixada em R\$ 13.410.356,22, bem

inferior ao teto da penhora de R\$ 31.364.330,78; que o estado federado e suas autarquias devem ser preferidos em relação à Municipalidade (art. 187, PU, CTN); que, a responsabilidade pelas despesas processuais e pelos honorários periciais é da parte agravada, isto porque ela foi a real sucumbente, uma vez que pleiteou indenização bem superior ao valor da condenação (fls. 4083); que o valor ofertado pelo DER foi aproximadamente 20% inferior ao fixado, enquanto o valor perseguido pelos expropriados representava mais de 400% do quanto justo; que, a apelante não pode ser a única e exclusiva condenada a custas e despesas, simplesmente por se tratar de feito expropriatório, sob pena de todo e em qualquer feito expropriatório os expropriados se lançarem irresponsavelmente em busca de indenizações “estratosféricas” sem o receio de qualquer prejuízo/contrapartida ao final (fls. 4083/4084); caso não seja este o entendimento, que seja reduzida a verba honorária entre 1,5% e 5%, ante os valores milionários envolvidos na ação; que, ademais disso, o valor da oferta inicial não pode mais ser considerado como parâmetro para cálculo da base dos honorários de sucumbência, porque a parte expropriante concordou com a indenização em valor superior ao da oferta inicial, ou seja, na prática, modificou sua pretensão processual, reduzindo quantitativamente o limite da controvérsia.

Recursos respondidos às fls. 3984/3986.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 4103).

É o relatório.

Antes de mais nada, cabe salientar que o pedido da Empreendimentos Imobiliários Quadra de ÁS S/C, de **deferimento de Justiça Gratuita (ou, alternativamente, de recolhimento do preparo**

recursal para o final, porque se encontra impossibilitada de arcar com as custas no atual momento), já foi devidamente analisada conforme despacho de fls. 4227/4237, tendo sido indeferida a Justiça Gratuita, determinado o recolhimento do preparo, o que foi atendido pela parte apelante, conforme documentos de fls. 4242/4247.

Ainda, preliminarmente, a apelante requereu a concessão de **tutela provisória de evidência**, para cumprimento do v. acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 2145642-38.2021.8.26.0000, com imediata transferência de 80% da indenização depositada para os autos do processo nº 3029149-46/.2013.8.26.0224 (fls. 3683/3696, com trânsito em julgado em 18/08/2022). Sobre referido pedido, **tutela pleiteada**, a própria parte, posteriormente à apelação, **juntou petição de desistência**, no que foi atendida pela decisão de fls. 4287 e 4495).

A respeito do pedido de habilitação feito por **Walid Khaled El Hindi**, a questão restou decidida, conforme se verifica às fls. 2746, 4208/4212 e 4492/4495.

Sobre a sentença, não se **vislumbra nulidade por ter acolhido as conclusões do perito judicial**, ou mesmo, **porque não houve esclarecimentos sobre as impugnações ao laudo adequação**, com requerimento de realização de nova perícia, sob pena de **cerceamento do direito de defesa**.

De acordo com o artigo 131 do Código de Processo Civil, *“o juiz apreciará livremente a prova, atendendo aos fatos e circunstâncias constantes dos autos, ainda que não alegados pelas partes; mas deverá indicar, na*

sentença, os motivos que lhe formaram o convencimento”.

Cuida-se do livre convencimento motivado do Magistrado, que, conforme preceitua Costa Machado, “(constitui) norma de valoração da prova pericial dirigida ao órgão julgador, cuja inspiração se atrela evidentemente ao princípio do livre convencimento (ou persuasão racional) instituído pelo art. 131.

O juiz deve estar atento à imparcialidade do perito, às circunstâncias em que foram produzidos os laudos e escrutinar muito mais cuidadosamente os estudos apresentados no contexto da demanda judicial, sendo rigoroso na apreciação e todos os laudos periciais trazidos aos autos.

Dispondo sobre a estruturação do laudo pericial, **o artigo 473 do Código de Processo Civil exige que o perito judicial apresente:**

a) a exposição do objeto da perícia – trata-se de uma explanação clara do perito sobre os elementos que integram o objeto da perícia, inclusive destacando as principais questões a serem esclarecidas pelo trabalho pericial.

b) a análise técnica ou científica realizada – o perito deve relatar detalhadamente e através de linguagem simples como desenvolveu o trabalho técnico ou científico, de modo a permitir que o juiz, as partes e o Ministério Público compreendam todos os fundamentos que o levaram a uma determinada conclusão.

c) a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou – além de relatar a “análise técnica ou científica realizada”, deve o perito indicar e esclarecer qual método utilizou para alcançar

suas conclusões, comprovando que tal metodologia é a predominantemente aceita pelos especialistas dessa área do saber.

d) respostas conclusivas a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público – no laudo o perito tem o dever de apresentar “respostas conclusivas” a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo Ministério Público. Somente não deverá responder aos quesitos impertinentes indeferidos pelo magistrado. Também não terá o dever de apresentar, no laudo, respostas aos quesitos suplementares formulados pelas partes durante o trabalho pericial, podendo optar por respondê-los apenas na audiência de instrução e julgamento (art. 469, CPC).

No caso em exame, a sequência processual foi a seguinte:

Foi apresentado Laudo Provisório, pelo perito **Alessandro de Oliveira Machado** (fls. 217/262), e houve impugnação e manifestação das partes (fls. 268/274 e fls. 275/323). Após, esclarecimentos pelo perito (fls. 328/329). Sobre tais esclarecimentos, as partes ofereceram manifestações (fls. 335/343 e fls. 344/348). Saliente-se que nesta mesma oportunidade, houve emenda à petição inicial, com alteração do pedido e modificação da área a ser desapropriada, de 244.791 metros para 200.684,08 metros, motivo pelo qual nova perícia foi determinada pelo Juízo (fls. 412).

Novo laudo provisório foi apresentado pelo Perito **Alessandro de Oliveira Carvalho** (fls. 495/539), e, em seguida, houve manifestação das partes (fls. 575/587, fls. 588/608 e 670/682). O perito prestou esclarecimentos às críticas das partes (fls. 712/742) e houve nova manifestação sobre os esclarecimentos (fls. 1094/1105 e

1179/1198).

Por meio do **Agravo de Instrumento nº 2094309-23.2016.8.26.0000**, da relatoria do então eminente Relator Des. Ponte Neto (fls. 1184/1198), foi determinada a substituição do perito nomeado, e, por conta dessa determinação, o magistrado “a quo” solicitou ao CAJUFA a lista de peritos que integram o quadro (fls. 1204), e nomeou o perito **Dr. Shunji Nassuno**, profissional indicado pelo CAJUFAA para a realização de nova avaliação provisória do imóvel (fls. 1300/1301).

O perito então nomeado, apresentou laudo de avaliação provisória (fls. 1343/1385), e houve manifestação (fls. 1408/1425). O perito juntou esclarecimentos a pedido do Juízo (fls. 1514 e fls. 1550/1574).

Houve cumprimento ao mandado de imissão na posse (fls. 1670/1671), em 30/11/2017.

Houve apresentação de **Laudo Definitivo** (fls. 1788/1815). O DER requereu aditamento à inicial, para a extensão da área a desapropriar em 672,62m² (fls. 1820/1824), e ante a concordância da parte expropriada, foi deferido pelo magistrado (fls. 1853). Ante tal acontecimento, **nova perícia foi determinada**, tendo sido intimado o perito **Shunji Nassuno**, integrante do CAJUFA (fls. 1853 e fls. 1865/1866, 1886/1887).

Novo **Laudo Definitivo** foi reunido aos autos (fls. 1890/1921), sobre ele, as partes se manifestaram (fls. 1927/1931 e fls.

1949/1954). Houve rejeição do pedido de desconstituição do perito Shunji Nassuno (fls. 2075 e fls. 2120). O perito judicial apresentou **Laudo Complementar** sobre os esclarecimentos, laudos prévio e definitivo (fls. 2125/2149), e sobre ele, as partes ofereceram manifestações (fls. 2159/2165 e fls. 2172/2188). Outros esclarecimentos do perito foram juntados aos autos (fls. 2653/2664).

O perito judicial, por determinação, procedeu a adequação do laudo ao estudo da Comissão de Peritos, em total alinhamento com as decisões do Juízo (fls. 3056/3065). Posteriormente a este fato e à manifestação de todos, com alegações finais, inclusive, a sentença de procedência foi proferida (fls. 3912/3928).

Verifica-se que todos os requisitos do art. 473, do CPC, foram cumpridos pelo perito judicial, o qual, aliás, **adequou seu laudo definitivo aos Estudos da Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública de Guarulhos**, e esclareceu que foram definidos Métodos e Critérios “com separação para fins de Avaliação de Áreas Urbanizáveis de dimensões maiores, iniciando em 5.000m² com escalonamento também de 5.000m² até atingir 200.000m², criando 4 (quatro) tabelas de valores paradigmas, classificados segundo Zoneamento definido pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, conforme Lei 6.253 de 24/05/2007. E, um segundo grupo, constituído de lotes urbanos de áreas menores (abaixo de 5.000m²).” (fls. 3056/3060). Foi encontrado, pelas análises do perito, valor indenizatório de **R\$ 13.410.356,22** (em 07/2017 – fls. 30620), e ressaltado, ainda, que restaram “duas áreas remanescentes, uma de cada lado da faixa de

domínio do Rodoanel. Ocorre que a gleba originária toda está cercada de loteamento urbanizado e com ruas públicas terminando na divisa externa da gleba, daí, pelo fácil acesso, com prolongamentos, os remanescentes não são encravados”, sendo desnecessário a desapropriação; se fosse encravada conforme Relatório Técnico da Comissão teria que ser incluído no apossamento com indenização.” (fls. 3063).

Assim, pelo que se verifica do que foi acima transcrito, **o laudo definitivo, que foi devidamente adequado aos padrões CAJUFA (fls. 1/2020)**, levou em consideração as particularidades do imóvel, objeto da desapropriação, valendo-se dos critérios de avaliação elaborados pela Comissão CAJUFA composta pelos Juízes das Varas da Fazenda Pública de Guarulhos. Pese embora o inconformismo das partes, fundado em diversos laudos periciais relativos a processos semelhantes na região não há como se afastar as conclusões do senhor Perito Judicial no caso em exame.

Saliente-se, ainda, que, o *expert* atua no processo através de nomeação feita pelo Juízo, estabelecendo-se entre este e aquele uma relação de confiança, que permite ao magistrado decidir com maior segurança, valendo-se não apenas dos dados objetivos apresentados no laudo técnico, mas também de seu livre convencimento, fundado na convicção subjetiva quanto à idoneidade dos elementos trazidos à colação pelo expert oficial.

Esclarece-se, finalmente, que os argumentos tecidos pelas partes, quanto aos critérios e valor indenizatório encontrado, são genéricas e não encontram amparo, “considerando que o raciocínio

desenvolvido pelo *expert* nomeado está fundamentado e ostenta coerência, tem-se que este deve prevalecer, em especial, por tratar de profissional imparcial e que utilizou critérios estipulados pela Comissão de Peritos nomeados pelos Juízos das Varas da Fazenda Pública de Guarulhos, com a finalidade de parametrizar os valores unitários das áreas atingidas pela obra do Trecho Norte do Rodoanel.” (fls. 3925).

O laudo de avaliação do perito judicial é de boa qualidade técnica, minucioso, composto com os dados do imóvel, vistoria, métodos e critérios de avaliação, cálculos e elementos comparativos, além de conclusivo quanto ao valor do bem a ser expropriado.

Acrescente-se que, o perito judicial ostenta os atributos de imparcialidade, de isenção, de equidistância com relação ao autor e ao réu, não os favorecendo nem os prejudicando, e de objetividade; ao contrário do que ocorre com os assistentes técnicos das partes, que são por elas indicados, justamente para a defesa de seus respectivos interesses.

A r. sentença, **neste ponto, reflete a apreciação equitativa dos elementos que formaram o convencimento do magistrado.**

Sabe-se que “*a função judicial é prática, só lhe importando as teses discutidas no processo enquanto necessárias ao julgamento da causa. Nessa linha, o juiz não precisa, ao julgar procedente a ação, examinar-lhe todos os fundamentos. Se um deles é suficiente para o resultado, não está obrigado ao exame dos demais*” (EDcl no REsp nº 15.450/SP, 2ª T., Rel. Min. Ari Pargendler, j. 1º/04/1996”).

Tenha-se em mente, ainda que “*a garantia de acesso ao*

Judiciário não pode ser tida como certeza de que as teses serão apreciadas de acordo com a conveniência das artes” (RE nº 113.958, 1ª T., Rel. Min. Ilmar Galvão, j. em 15/10/1996)” - Apud TJSP, Apelação nº 0020128-28.2013.8.26.0053, Rel. Des. Jarbas Gomes, j. em 23/02/2016).

Impende destacar que todas as alegações propostas pelos Assistentes Técnicos das partes foram devidamente rechaçadas pelo “expert”. Não se verifica, portanto, qualquer incorreção no método empregado e cálculos contidos no laudo oficial adequado, os quais se coadunam com as normas pertinentes e apresentam valores adequados a uma indenização justa.

Dessa forma, **ausente nulidade da sentença. Rejeita-se a prejudicial arguida.**

Também não houve o alegado **cerceamento do direito de defesa**, pois, conforme acima citado, a instrução processual foi longa, com muitas intervenções das partes, e o d. magistrado “a quo”, tomou todo o cuidado para que as partes e o perito judicial se manifestassem acerca de todos os atos e petições reunidas. Tanto isso é verdade, que as partes puderam apresentar alegações-finais e recorrer da sentença.

Não há qualquer indício de incorreção do laudo, que demonstra, detalhadamente, a forma de elaboração dos cálculos e os critérios adotados, com fundamento na Portaria CAJUFA 01/2020. Portanto, os valores do laudo remanescem válidos e permitem auferir o “*quantum*” da indenização devida pela desapropriação, pois foram apurados pelo perito judicial, com observância às normas técnicas

aplicáveis à espécie.

Este tribunal já julgou neste sentido:

“DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA – Laudo pericial elaborado pelo perito do Juízo, bem estruturado em sua contextura, não vindo as críticas que lhe foram feitas pelo assistente técnico da ré a alterar suas conclusões – Juros compensatórios calculados a partir da data da posse, cumuláveis com os moratórios – Honorários advocatícios corretamente fixados, ante o valor da indenização – Apelação e recurso oficial improvidos.” (Apelação n.º 18.339-5, 6ª Câmara de Direito Público, rel. Des. LUIGI CHIENCHETTI, j. 16/09/1996, V.U.);

“DESAPROPRIAÇÃO – Indenização – Estando o laudo do perito judicial respaldado em forte pesquisa do valor do bem expropriado, sendo este estabelecido em consonância com critérios técnicos e superiores às críticas feitas pelos assistentes, tem de prevalecer o laudo oficial equidistante das partes, por representar a justa indenização a ser dada – Sentença que, na aferição dos consectários legais adotou os critérios de jurisprudência pacificada – Sentença mantida – Recurso não provido.” (Apelação n.º 272.442-2, 1ª Câmara de Férias de Janeiro/96 de Direito Público, rel. Des. FELIPE FERREIRA, j. 30/01/1995, V.U.);

“DESAPROPRIAÇÃO – Indenização – Divergência de valores entre perito e assistente técnico – Apelante deseja adotar o parecer técnico de seu assistente – Inadmissibilidade – Laudo pericial que bem descreve as áreas, estabelecendo o real valor da indenização – Recurso não provido.” (Apelação n.º 227.211-2, rel. Des. ROBERTO STUCCHI, j. 04/02/1994);

Quanto ao mérito, ao analisar a desapropriação e o

Decreto-lei nº 3.365/1941 à luz da Constituição Federal, Maria Sylvia Zanella di Pietro ensina: *“A desapropriação é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização.”* (Direito Administrativo, 31ª edição, 2018, Ed. Forense, p. 235)

No que tange à **busca da justa indenização**, compartilha-se do entendimento do colendo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que **o conceito de justa indenização deve ser aplicado para ambas as partes, não podendo os expropriados receberem valores inferiores aos realmente devidos, nem tampouco o Estado pagar mais do que o valor de mercado** (Resp. 875.256, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, j. 16.10.2008).

Com efeito, quando se fala em desapropriação, deve-se analisar, além da Constituição Federal, que garante em seu art. 5º, XXIV, que *“a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição”*, a impossibilidade de enriquecimento ilícito para ambas as partes.

Neste sentido, para que se possa concluir a justa indenização no caso concreto, a prova dos autos foi realizada de forma objetiva, razoável e convincente, bem como respeitou todos os requisitos legais exigidos pela legislação sobre o tema.

Pois bem.

Na hipótese, o MM. Juízo *a quo* analisou pontualmente os argumentos contidos nos laudos do perito judicial e nos pareceres técnicos apresentados pelas partes, acolhendo as conclusões do “expert”, na medida em que coerente com a realidade do local.

Nestes termos, a r. sentença deve ser mantida nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste Tribunal, que possibilita ao Relator, nos recursos em geral, “*limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Importante ressaltar que a aplicabilidade do mencionado artigo encontra respaldo em jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça.

Desse modo, tendo a r. sentença recorrida analisado corretamente esta questão suscitada, desnecessária a repetição pormenorizada dos termos nela dispostos, impondo-se a aplicação da norma acima mencionada.

Sobre as questões tratadas nestes autos, decidiu o MM. Juízo *a quo*:

“(…)

É incontestável a necessidade de desapropriação a ser exercida pelo DER- Departamento de Estradas de Rodagem, cuja finalidade é a implantação do trecho norte do rodoanel mediante a justa compensação.

A lide fica restrita ao valor a ser indenizado ao

proprietário do terreno que fora desapropriado pela autora da ação.

Com efeito, nas ações de desapropriações relacionadas à construção do Trecho Norte do Rodoanel Metropolitano foram realizadas diversas perícias em processos distintos para determinar o valor indenizatório dos imóveis em suas respectivas zonas, sendo que havia uma grande oscilação nos valores unitários e nos critérios e métodos utilizados para a avaliação. Houve, até mesmo, grandes variações do valor unitário para imóveis muito próximos.

Essa discrepância não se justificava, pois havia certa homogeneidade entre os imóveis que estão localizados em áreas mais remotas do Município de Guarulhos, em sua imensa maioria sem prédios construídos ou com prédios rústicos.

Diante disso, foi constituída pela Portaria nº 1/2020 uma comissão de Peritos nomeados pelos Juízos das Varas da Fazenda Pública de Guarulhos com a finalidade de parametrizar os valores unitários das áreas atingidas pela obra do Trecho Norte do Rodoanel Metropolitano, assim como para definir quais métodos deveriam ser aplicados para a avaliação e uniformizar os critérios que deveriam ser adotados.

A Comissão de Peritos considerou os critérios estabelecidos nas normas ABNT NBR 14653: Avaliações de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos e Norma CAJUFA/2019, as legislações municipais sobre o uso e ocupação do solo urbano e as restrições ambientais.

Destaco que a entrega do relatório, disponível em:

https://tjsp-my.sharepoint.com/:f:g/personal/jonyduque_tjsp_jus_br/EmFhjzYhW9ZOmLluTYA-HVA8BFsNkzpJSKkfIo7cwF8x-Q?e=B21Ccm , se deu em audiência pública, com ciência da Subseção de Guarulhos da Ordem dos Advogados do Brasil e da Procuradoria do Estado de São Paulo.

Essa medida permite a entrega da prestação jurisdicional com maior qualidade e segurança pois, agora, as avaliações são realizadas em um mesmo padrão, sem deixar, contudo, de observar às especificidades de cada imóvel a ser avaliado.

No caso em tela, o laudo pericial está adequado aos critérios avaliativos e parametrização de valores indicados pela Comissão de Peritos.

Segundo o experto, a área expropriada de 201.356,70 metros quadrados, se enquadra na categoria de ÁREAS LOTEÁVEIS – superiores a 5.000 metros quadrados. Essa parcela faz parte de uma área de 731.951,35 metros quadrados, conforme registrado no documento número 88.865 do Segundo Registro de Imóveis de Guarulhos.

Para essa área de 731.951,35 metros quadrados, foi desenvolvido um projeto de loteamento considerado o critério “antes e depois” aprovado pela Comissão com uma planta (ainda não aprovada), anexada à página 1473 do processo, cujos elementos foram obtidos através de um esclarecimento em 18/10/2017 – vide ANEXO III-3.

Há um total de 329.378,11 metros quadrados loteados,

divididos em 1.526 lotes.

Nesse loteamento, há áreas designadas como reservadas e Áreas de Preservação Permanente, formadas pelo Córrego Tanque Grande e um afluente, portanto, separadas das áreas loteadas. As áreas reservadas são as seguintes:

Para Vias: 20%

Área Verde Normal: 15%

Área de Preservação Permanente: 15%

Área Institucional: 5%.

Isso totaliza 55% de área não loteável. Portanto, resta uma porcentagem de $100\% - 55\% = 45\%$ de área loteada. Além disso, de acordo com a Lei Municipal 6253 de 24/05/2007, a área apossada está enquadrada na Zona Especial de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – 3. Seguindo as quatro tabelas estabelecidas pela Comissão, com intervalos de 5.000 metros quadrados, o valor correspondente a 200.000 metros quadrados é de R\$ 148,00 por metro quadrado. Essa área apossada se enquadra nessa categoria, portanto, o valor adotado para a área apossada de 302.356,70 metros quadrados é o valor unitário paradigma considerando o aproveitamento mensurado em 45% desse valor é de R\$ 66,60m².

Por fim, o Sr. Perito esclareceu que inexistem remanescentes encravados.

Dessa forma, considerando que o raciocínio

desenvolvido pelo expert nomeado está fundamentado e ostenta coerência, tem-se que este deve prevalecer, em especial, por tratar de profissional imparcial e que utilizou critérios estipulados pela Comissão de Peritos nomeados pelos Juízos das Varas da Fazenda Pública de Guarulhos com a finalidade de parametrizar os valores unitários das áreas atingidas pela obra do Trecho Norte do Rodoanel.

Nesse sentido, justo o valor apurado para a indenização do imóvel estipulado em R\$ 13.410.356,22 (treze milhões, quatrocentos e dez mil, trezentos e cinquenta e seis reais e vinte e dois centavos), válido para julho/2017, nos termos da manifestação de fls. 3056/3057. Portanto, em que pese os trabalhos periciais anteriores, o último laudo pericial apresentado deve prevalecer pois segue a boa técnica e parâmetros de avaliação habitualmente usados em ações do gênero, sem qualquer elemento capaz de indicar equívoco ou imperícia do técnico nomeado pelo juízo. As críticas dos patronos dos expropriados e expropriantes, e seus assistentes, malgrado a notável e digna de elogios combatividade, não contém elementos aptos a alterar as assertivas do perito judicial.

Nos termos do art. 15-A, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/41, julgado constitucional pelo STF na ADI 2.332 (4. Constitucionalidade dos §§ 1º, 2º e 4º, do art. 15-A, do Decreto-lei nº 3.365/1941, ao determinarem a não incidência dos juros compensatórios nas hipóteses em que (i) não haja comprovação de efetiva perda de renda pelo proprietário com a imissão provisória na posse (§ 1º), (ii) o imóvel tenha “graus de utilização da terra e de

eficiência na exploração iguais a zero” (§ 2º), e (iii) sobre o período anterior “à aquisição da propriedade ou posse titulada pelo autor da ação” (STF, ADI 2.332, Relator Roberto Barroso, j. 17/05/2018), os juros compensatórios são devidos quanto há comprovada perda de renda pelos expropriados. No caso dos autos, não há qualquer prova de que houve essa perda. Aliás, o imóvel não tem prédio algum e estava desocupado quando foi realizada a imissão provisória na posse.

Os demais argumentos apresentados pelas partes não são capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada (art. 489, IV, do Código de Processo Civil). (...)” (fls. 3912/3928 – grifos originais).

Em que pese as alegações das partes apelantes, não há nos autos elementos concretos que possam infirmar a exatidão do laudo oficial acolhido pela r. sentença, máxime a ponto de declarar a sua imprestabilidade.

Acerca do laudo do perito judicial:

“O perito judicial respondeu superiormente as críticas do assistente técnico da expropriante, devendo prevalecer suas conclusões mesmo porque equidistante dos interesses das partes.

Como anota Jônatas Milhomens 'Se o laudo apresentado pelo perito indicado pelo Juízo é escorreito, não se conseguindo evidenciar erro nele existente, deve ser adotado pelo julgado, até por cautela, pois traz consigo a presunção de estar alheio aos interesses das partes em litígio. Assim agindo, e ante a disparidade dos laudos, o julgamento terá sido pelo menos cauteloso' ('A Prova no Processo Civil', 1ª ed., Forense, AC da 2ª Câmara Civil do TJRJ).

Recomenda a jurisprudência que sempre 'que o laudo do perito judicial, que necessariamente há de ser idôneo, competente e criterioso, conseguir a fixação de um 'valor' tão próximo da realidade objetiva, quanto possível, deve ser ele adotado na decisão do magistrado' (Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, vol. V/25)". (Apelação nº 420.002.5/0-00 (9068454-06.2005.8.26.0000), rel. **Des. Celso Bonilha**, j. 12/12/2007)

“DESAPROPRIAÇÃO – Indenização – Não comprovação pela expropriante da inadequação do laudo pericial – Sentença mantida nesse ponto – Deve ser mantido laudo pericial se não houve demonstração de erro ou não atendimento das normas técnicas (...)” (TJSP, Apelação nº 0213286-86. 2008.8.26.0000, 11ª Câmara de Direito Público, Rel. **Des. Luís Ganzerla**, j. em 23/09/2014).

O trabalho realizado perito judicial foi precedido de vistoria do imóvel e possui elementos comparativos para fins de apuração do valor de mercado, amparados pelo Relatório Final da Comissão de Peritos nomeada pela Portaria **CAJUFA 01/2020**, estabelecendo critérios, parâmetros, valores unitários de terrenos e metodologia para as avaliações do imóvel atingido nesta ação expropriatória.

Repita-se, impunha-se a adoção integral do laudo avaliatório elaborado pelo digno perito de confiança do juízo, visto que se cuida de trabalho equilibrado e de alta qualidade técnica, até porque, o trabalho foi adequado integralmente ao Relatório da Comissão, para

atende à decisão do magistrado “a quo”, para fins de definição do valor unitário para transporte ao apossado.

Houve “adoção de métodos e critérios, de áreas urbanizáveis de dimensões maiores, iniciando em 5.000m² com escalonamento também de 5.000m² até atingir 200.000m², criando 4 (quatro) tabelas de valores paradigmas, classificados segundo Zoneamento definido pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, conforme a Lei nº 6.253, de 24/05/2007.

E, um segundo grupo, constituído de lotes urbanos de áreas menores (abaixo de 5.000m²).

A área apossada, de 201.356,70m² se enquadra no grupo de ÁREAS LOTEÁVEIS – acima de 5.000m²; é parte da área maior de 731.951,35m² conforme matrícula 88.865 do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos.

A esta área de 731.951,35m² foi projetado loteamento com planta (ainda não aprovada), anexada às fls. 1473 do processo, cujos elementos foram levantados no ESCLARECIMENTO de 18/10/2017 – no Anexo III-3./

Consta loteado 329.378,11m² com 1.526 lotes.

Neste loteamento constam áreas reservadas e Áreas de Preservação Permanente formadas pelo Córrego Tanque Grande e um afluente, portanto, separadas do loteamento bruto áreas reservadas de:

Para vias: 20%

Área Verde Normas: 15%

Área A.P.P.: 15%

Área Institucional: 5%

Total: 55% não loteável, restando, portanto, 100% - 55%=45%

loteável.

Por outro lado, temos:

Área de lotes: 329.378,11m²

Gleba toda: 731.951,36m²

O quociente é: $\frac{329.378,11m^2}{731.951,36m^2} = 0,45$ ou 45%.

731.951,36m²

*Por outro lado, conforme Lei Municipal 6253 de 24/05/2007, a área apossada se enquadra na **Zona Especial de Proteção e Desenvolvimento Sustentável-3**, e pelas 4 tabelas definidas pela Comissão com escalonamento de 5.000m² para cada intervalo, o correspondente a 200.000m² = R\$ 148,00/m² e esta área apossada se enquadra nesta classe, portanto, o valor da área apossada de 201.356,70m² pelo valor unitário paradigma adotado.*

Atendendo também o Relatório definidos o valor total da gleba (“antes e depois”) – loteável.

VALOR TOTAL: 731.951,35m² X R\$ 148,00/m² X 0.45 = R\$ 48.747.959,91

E, o unitário = $\frac{R\$ 48.747.951,91}{731.951,35} = R\$ 66,60m^2$

731.951,35

O valor da área apossada de 201.356,70 m² é:

V_{tap} = 201.356,70m² X R\$ 66,60/m² = R\$ 13.410.356,22.

O valor da indenização da área apossada com os cálculos adequados ao Relatório da Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública de Guarulhos é de:

I = R\$ 13.410.356,22 (07/2017).

Restaram duas áreas remanescentes, uma de cada lado da faixa de domínio do Rodoanel. Ocorre que a gleba originária toda está cercada de loteamento urbanizado e com ruas públicas terminando na divisa externa da gleba,

dai, pelo fácil acesso, com prolongamentos, os remanescentes NÃO SÃO ENCRAVADOS. Portanto, desnecessário a desapropriação; se fosse encravado, conforme Relatório Técnico da COMISSÃO teria que ser incluído no apossamento com indenização. (...)” (fls. 3056/3065).

Dessa forma, o laudo do perito judicial apresenta boa qualidade técnica, minucioso, composto com os dados do imóvel, vistoria, métodos e critérios de avaliação, cálculos e elementos comparativos, além de conclusivo quanto ao valor do bem expropriado. Nota-se que as impugnações das partes não foram suficientes para guerrear a exposição técnica do perito judicial.

Assim, **a r. sentença recorrida, quanto ao mérito**, está devidamente fundamentada e reflete a apreciação dos elementos que formaram o convencimento do magistrado. Sabe-se que *“a função judicial é prática, só lhe importando as teses discutidas no processo enquanto necessárias ao julgamento da causa. Nessa linha, o juiz não precisa, ao julgar procedente a ação, examinar-lhe todos os fundamentos. Se um deles é suficiente para o resultado, não está obrigado ao exame dos demais”* (EDcl no REsp nº 15.450/SP, 2ª T., **Rel. Min. Ari Pargendler**, j. 1º/04/1996”).

Tenha-se em mente, ainda, que *“a garantia de acesso ao Judiciário não pode ser tida como certeza de que as teses serão apreciadas de acordo com a conveniência das partes”* (RE nº 113.958, 1ª T., **Rel. Min. Ilmar Galvão**, j. em 15/10/1996)” - *Apud* TJSP, Apelação nº 0020128-28.2013.8.26.0053, **Rel. Des. Jarbas Gomes**, j. em 23/02/2016).

De acordo com o artigo 131 do Código de Processo Civil, *“o juiz apreciará livremente a prova, atendendo aos fatos e circunstâncias*

constantes dos autos, ainda que não alegados pelas partes; mas deverá indicar, na sentença, os motivos que lhe formaram o convencimento”.

Cuida-se do livre convencimento motivado do Magistrado, que, conforme preceitua Costa Machado, “(constitui) *norma de valoração da prova pericial dirigida ao órgão julgador, cuja inspiração se atrela evidentemente ao princípio do livre convencimento (ou persuasão racional) instituído pelo art. 131. Porque o juiz é o perito dos peritos (peritus peritorum), pode ele simplesmente desconsiderar as conclusões do 'expert', desde que se convença do seu desacerto em razão de outros elementos e provas constantes dos autos. É claro que para isso o juiz precisa fundamentar a sua decisão (art. 131 c/c o art. 458, II)*”¹.

No caso, o MM. Juízo 'a quo' analisou pontualmente os argumentos contidos nos Laudos do Perito Judicial e nos pareceres técnicos apresentados pelas partes, acolhendo integralmente as conclusões do perito judicial, chegando à conclusão de que as divergências apontadas pelos pareceres dos assistentes técnicos levam a variações não significativas do valor defendido pela perícia, o que estaria dentro de uma margem de subjetividade aceitável para avaliações como a feita nos autos.

Logo, considerando que o raciocínio desenvolvido pelo 'expert' nomeado está fundamentado e ostenta coerência, tem-se que este deve prevalecer, em especial considerando que se trata de profissional imparcial e que utilizou critérios que são observados em casos análogos.

As impugnações dos assistentes das partes foram

¹In “Código de Processo Civil Interpretado e Anotado”, 2ª edição, Editora Manole, p. 758.

esclarecidas pelo Sr. Perito de forma precisa, apontando os critérios técnicos que adotou e a subsistência deles. Assim, entre a divergência de critérios, preferível aquele adotado pelo auxiliar do juízo, porquanto imparcial.

A propósito, e sem desmerecer os trabalhos dos assistentes técnicos das partes, é cediço que eles apresentaram resultados visando aos interesses dos contratantes, seja para diminuir o valor da indenização, seja para aumentá-lo, ainda que adotado critérios válidos tecnicamente. Fato é que os parâmetros identificados pelo Perito são adequados e pertinentes e devem, pois, prevalecer.

Sobre a **controvérsia entre laudo pericial e crítica assistencial**, esta colenda 8ª Câmara de Direito Público já se pronunciou:

“Não são números, portanto, desprovidos de fundamento, e as críticas contra o laudo não prosperam porquanto, especificamente, nada se demonstrou ou indicou a desamparar as informações coletadas.

Assim, por critério de circunstâncias, 'se o laudo apresentado pelo perito indicado pelo Juízo é correto, não se conseguindo evidenciar erro nele existente, deve ser adotado pelo julgador, até por cautela, pois traz consigo a presunção de estar alheio aos interesses das partes em litígio. Assim agindo, e ante a disparidade dos laudos, o julgamento terá sido pelo menos cauteloso' (Jônatas Milhomens. A Prova no Processo Civil, 1ª ed., Ed. Forense, Ap. Cível da 2ª Câmara Civil do TJRJ).

Portanto, os valores do laudo remanescem válidos e

permitem auferir o quantum da indenização devida pela desapropriação” (AC nº 1000438-09.2014.8.26.0587, Rel. Des. Ponte Neto, j. 29/04/2015).

Acerca do tema, ainda temos:

“DESAPROPRIAÇÃO – Indenização – Não comprovação pela expropriante da inadequação do laudo pericial – Sentença mantida nesse ponto – Deve ser mantido laudo pericial se não houve demonstração de erro ou não atendimento das normas técnicas (...) (TJSP, Apelação nº 0213286-86.2008.8.26.0000, Rel. Des. Luís Ganzerla, j. em 23/09/2014).

“Desapropriação direta de parte de áreas destinadas a Implantação de Estação de Tratamento de Esgoto. Sentença que fixa como valor da desapropriação aquele encontrado pelo perito judicial. (...) Reexame necessário e apelo da Municipalidade providos para excluir a condenação ao pagamento de juros de moratórios e compensatórios, bem como para reduzir a verba honorária advocatícia” (TJSP, Reexame necessário nº 0256996-25.2009.8.26.0000, Rel. Des. Aroldo Viotti, j. em 19/09/2013). (grifo nosso).

O encerramento da instrução **não ocorreu de forma prematura**, na medida em que este feito foi ajuizado em 2013, houve manifestação das partes em todos os atos, incluindo a prova pericial, a qual, aliás, em todos os momentos, foi impugnada de forma genérica pelas partes e seus assistentes técnicos. Cabe enfatizar, que nos autos

houve troca de profissional, com nomeação de novo perito (e realização de novas perícias), componente da Comissão de Peritos do CAJUFA de Guarulhos, o qual, em seus trabalhos, se utilizou dos critérios e metodologia estabelecidos pela Comissão, para o caso de desapropriação destinada à implantação do empreendimento rodoviário de interligação com trechos sul, leste e oeste que já estavam implantados.

Dessa forma, o valor da indenização fixado na sentença, de **R\$ 13.410.356,22** (válido para julho/2017, descontando-se as eventuais importâncias depositadas pelo expropriante) foi amparado em fundamentação técnica e objetiva e reflete a justa indenização a que refere o art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal. Referido valor será devidamente corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir da data-base definida no laudo, até integral (Tema 810 do STF) e efetivo pagamento (Súmula 561 do STF).

Incidirá **sobre o valor da indenização**, ainda, apenas juros moratórios correspondentes ao índice de remuneração básica da Caderneta de Poupança, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ter sido feito (Tema nº 210 do STJ).

Sobre os **honorários advocatícios**, em se tratando de desapropriação, o percentual fixado deverá incidir sobre a diferença entre o valor atualizado da oferta inicial e o montante arbitrado a título de justa indenização, nos exatos termos do que dispõe o art. 27, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41 (RTJ 91/1.064, RSTJ 89/100, *apud* THEOTÔNIO NEGRÃO, Código de Processo Civil e Legislação Processual em vigor, Ed.

Saraiva, 42ª ed., 2010, pág. 1.266) e cfe. Súmula 141, do STJ.

Sobre o tema: TJSP Apelação n.º 0004401-09.2010.8.26.0417, 9ª Câmara Extraordinária de Direito Público, Rel. Des. **Paulo Barcellos Gatti**, julg. 12/12/2016; Apelação n.º 0000015-22.2013.8.26.0516, 8ª Câmara Extraordinária de Direito Público, Rel. Des. **Luís Francisco Aguilar Cortez**, julg. 06/12/2016; Apelação n.º 0014672-07.2008.8.26.0269, 8ª Câmara de Direito Público, Rel. **Des. Manoel Ribeiro**, julg. 23/11/2016.

O percentual de 5% do correspondente à diferença entre o valor da oferta e o fixado na sentença, se mantém, pois obedece

aos termos do artigo 27, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/41:

*“**Art. 27** – (...).*

***§ 1º** - A sentença que fixa o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido, condenará o desapropriante a pagar honorários de advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença, observando o disposto no § 4º do art. 2º do Código de Processo Civil, não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000 (cento e cinquenta e um mil reais).*

Correta a fixação de pagamento de honorários pela parte autora, bem como, os honorários ao assistente técnico do expropriado. (equivalentes a 2/3 dos fixados para o “expert” nomeado pelo Juízo), quantia que também deve ser paga pela parte expropriada

Por fim, quanto ao recurso do **DER**, para **que não**

prevaleça a penhora (já que o IPTU, no caso, não seria devido, **uma vez que a imissão na posse ocorreu em 21 de novembro de 2017**, e as **tais inscrições (fls. 3755) são relativas aos anos de 2019 a 2022**), entendendo que, por analogia, aplica-se ao caso o art. 20 do Decreto-lei nº 3.365/41, devendo o **Município, eventualmente, ingressar com ação direta para recebimento do valor alegado na singela petição de fls. 3754** (R\$ 7.313.020,66), até porque o art. 32, § 1º, do mesmo Decreto-lei, também prevê que "*as dívidas fiscais serão deduzidas dos valores depositados, quando inscritas e ajuizadas*". Além de não ter sido ajuizada ação, essa dívida seria posterior à imissão na posse, tratando-se de questão relevante de direito totalmente estranha ao objeto da ação de desapropriação.

Assim, a **penhora** solicitada pela Municipalidade e deferida na sentença, **não deve prevalecer** (fls. 3927), considerando que houve a juntada de **certidão negativa de débitos tributários anteriores à imissão na posse** (fls. 2164/2165), e como já salientado, os débitos posteriores a imissão na posse não se incluem no requisito legal do art. 34, do Decreto-lei nº 3.365/41, conforme estabelecido no acórdão de fls. 3741/3743, de relatoria do eminente Des. Ponte Neto (ED nº 2145642-38.2021.8.26.0000/50000 -trânsito em julgado em 16/08/2022), que trata da mesma questão, e cujo trecho, abaixo se reproduz:

“(…)

A partir da data da imissão na posse, os tributos passam a ser de responsabilidade da entidade expropriante.

Esta é a posição sustentada por Hely Lopes Meirelles que, em sua obra, Direito Administrativo Brasileiro (20ª edição, Malheiros), ensina:

“A imissão definitiva na posse, em qualquer hipótese, só se dará após o integral pagamento do preço conforme o fixado no acordo ou na decisão judicial final, que adjudicará o bem ao expropriante, transferindo-lhe o domínio com todos os seus consectários. Mas é de observar-se que desde a imissão provisória na posse o expropriante auferirá todas as vantagens do bem, e cessa para o expropriado a sua fruição, devendo cessar também todos os encargos correspondentes, notadamente os tributos reais.”

O documento acostado às fls. 04 pelo embargante demonstra que os débitos de IPTU sobre o imóvel desapropriado são do ano de 2018 em diante, não podendo os embargados responder por eles.”

Dessa forma, a r. sentença merece pequena reforma, para fim de se dar parcial provimento ao recurso do DER, nos termos acima explanados.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, a fim de viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, lembrando ser desnecessária a menção de dispositivos legais para esse efeito, bastando que seja apreciada para ensejar o manejo desses recursos (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

Nesse sentido:

“O órgão judicial, para expressar a sua convicção, não precisa aduzir comentários sobre todos os argumentos levantados pelas partes. Sua fundamentação pode ser sucinta, pronunciando-se acerca do motivo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

que, por si só, achou suficiente para a composição do litígio”
(STJ-1ª T., AI 169.073-SP-AgRg, Min. José Delgado, j.
4.6.98, v.u., DJU 17.8.98). No mesmo sentido: RSTJ
148/356, RT 797/332, RJTJESP 115/207, JTJ 349/638
(AP 991.09.051344-5-EDcl)”²

Ante ao exposto, dá-se parcial provimento ao recurso do DER e nega-se provimento ao recurso Empreendimentos Imobiliários Quadra de Ás S/C Ltda.

ANTONIO CELSO FARIA

Relator

²Código de Processo Civil e legislação processual em vigor / Theotonio Negrão, José Roberto F. Gouvêa Luis Guilherme A. Bondioli e João Francisco N. da Fonseca. – 45ª ed. – São Paulo: Saraiva, 2013, p. 708 – Nota 3ª ao artigo 535.