

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026927-36.2014.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes CONCESSIONÁRIA LINHA UNIVERSIDADE S/A (SUCESSOR(A)) e CONCESSIONARIA MOVE SAO PAULO S/A (SUCEDIDO(A)), é apelado JULIETA DESDEMONA CATROPPA MELILLO PAPA (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores OSCILD DE LIMA JÚNIOR (Presidente) E JARBAS GOMES.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

RICARDO DIP

Relator

Assinatura Eletrônica

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

11ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível 1026927-36.2014.8.26.0053

Procedência: São Paulo

Relator: Des. Ricardo Dip (Voto 62.911)

Apelante: Concessionária Linha Universidade S/A

Apelados: Tânia Rita de Carvalho

Augusto Albernaz de Carvalho

DESAPROPRIAÇÃO.

- Além de, já em princípio, equidistante dos contrapostos interesses das partes, o perito judicial, calcando-se, no caso sob exame, em parâmetros identificados e em critérios sugeridos pelas normas técnicas em vigor, apresentou laudo que não se desvestiu de plausibilidade, não se indicando elementos com força iniludível para alterar-lhe a conclusão.

- A expropriante realizou o depósito integral do valor fixado para fins de imissão provisória na posse —que é maior do que o apurado para fins de indenização, inclusive—, sendo que referida importância consignada judicialmente sofre repotenciação monetária de forma automática pela instituição bancária, além de constituir pagamento de parte da indenização antes da imissão na posse e o trânsito em julgado da demanda, não devendo, portanto, incidir juros moratórios sobre referida verba, tampouco correção monetária a ser suportada pela autora.

- Igualmente, não há falar em incidência de juros compensatórios no caso em tela. Isso porque inexistente prova nos autos de que a área expropriada era utilizada pelos demandados, não havendo a «comprovada perda de renda» exigida pelo §1º do art. 15-A da Lei das desapropriações, conforme entendimento do STF no julgamento da ADI 2.332.

- No tocante com a expedição da carta de adjudicação, em que pese à recorrente possuir legitimidade para propor a presente ação desapropriatória, o bem imóvel em tela deve ser transferido ao domínio do poder concedente, e não ao patrimônio da concessionária expropriante, nos termos

do contrato de parceria público-privada firmado com a Fazenda pública paulista.

- Dispõe o § 1º do art. 27 do Decreto-lei 3.365/1941 que a verba honorária, em ações de desapropriação e constitutiva de servidão administrativa (art. 40), deva assinar-se com a taxa de meio a cinco por cento sobre o valor da diferença entre a indenização estabelecida na sentença e a oferta inicial.

O r. *decisum* recorrido não se divorciou dessa disposição legal, tendo-se por moderado e equitativo para a espécie o percentual de 2,5% arbitrado na origem, cabendo, pois, mantê-lo.

Provimento em parte da apelação.

RELATÓRIO:

Com apoio no Decreto paulista 58.025/2012 (de 7-5), a Concessionária Move São Paulo S/A (sucédida pela Concessionária Linha Universidade S/A – e-págs. 678-788) ajuizou demanda contra o espólio de Julieta Desdemona Juliano Catroppa, visando a desapropriar-lhes uma área correspondente a 210,30m² de um imóvel, objeto da transcrição n. 50.164 do 1º Registro Predial de São Paulo, oferecendo indenização equivalente a R\$ 963.894,30.

Realizada a partilha dos bens deixados pelo espólio, e transferida a propriedade do citado imóvel para Tânia Rita de Carvalho e Augusto Albernaz de Carvalho (e-págs. 398-405), deferiu-se a retificação do polo passivo da demanda (e-pág. 406).

Após o depósito do valor apurado em laudo prévio (e-págs. 94 e 211-9) -R\$ 1.565.682,00 para fevereiro de

2015 (e-págs. 139-56)-, efetivou-se a imissão provisória na posse em 31 de agosto de 2016 (e-pág. 245).

O perito judiciário apresentou estudo definitivo, calculando a indenização em R\$ 1.558.684,00 para fevereiro de 2015 (e-págs. 458-85). Ambas as partes discordaram do laudo pericial (e-págs. 492-548, 650-2, 655-68, 825-35 e 869), mas o *expert* ratificou suas conclusões anteriores (e-págs. 607-46, 790-822 e 856-66).

A r. sentença julgou procedente o feito, acolhendo o preço apontado no último laudo pericial (R\$ 1.558.684,00), atualizado pela Tabela prática para atualizações de débitos judiciais editada por este Tribunal de Justiça e, a partir de 9 de dezembro de 2021, pela taxa do Selic, nos termos da Ec 113/21. Sobre a quantia, determinou-se a incidência de juros compensatórios desde a imissão na posse, sobre a diferença entre os valores apurados na avaliação provisória e na avaliação definitiva, com a taxa anual de 6%, e de juros moratórios de 6% ao ano, computados a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte a que a indenização deveria ser paga, nos termos do decidido pelo col. STF no julgamento da ADI 2332. Os honorários advocatícios foram arbitrados em 2,5% da diferença entre a avaliação definitiva e a oferta inicial (e-págs. 890-5).

Do decidido, apelou a expropriante, sustentando, *ad summam*, excessividade da quantia indenizatória fixada, entendendo que o valor correto é o apresentado na oferta inicial. Aduz que (i) o valor das benfeitorias apurado em parte das amostras apresentadas não corresponde à

realidade, (ii) o elemento n. 1 não poderia ser adotado no caso em tela, pois apresenta um valor de transporte superior a dois, em desacordo com as normas técnicas; (iii) as amostras n. 13 e 15 apresentam características distintas da indicada na pesquisa de comissão, o que afasta a idoneidade destes elementos; (iv) o trabalho elaborado pela comissão de peritos apresentou vícios em sua concepção, o que impede sua adoção para que seja definido o valor justo para o imóvel; (v) o trabalho pericial violou o que dispõe o art. 473, inciso III do Código de processo civil, e art. 39, inciso VIII do Código de defesa do consumidor; (vi) a área desapropriada deve ser incorporada ao patrimônio do poder concedente, nos termos do contrato de parceria público-privada celebrado com o Governo do Estado de São Paulo e; (vii) não deve arcar com correção monetária, juros compensatórios e moratórios, uma vez que o valor integral da indenização já se encontra depositado nos autos. Subsidiariamente, pugna pelo afastamento da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – Selic para fins de repotenciação monetária, aplicando-se, para tanto, a Tabela prática para atualizações de débitos judiciais editada por este Tribunal de Justiça, e pela não cumulatividade dos juros moratórios e compensatórios. Por fim, pleiteia a redução dos honorários advocatícios ao patamar mínimo estabelecido pelo Decreto-lei 3.365/1974 (de 21-6) ou, ao menos, para um percentual inferior ao assinado na origem (e-págs. 925-42).

Respondeu-se o recurso (e-págs. 958-63).

É o relatório do necessário.

VOTO:

1. Por primeiro, cabe ressaltar não atrair o caso em tela a remessa obrigatória, uma vez que a expropriante é pessoa jurídica de direito privado e a indenização fixada não supera o dobro da oferta inicial.

2. Não há forma tarifária que evite, de todo, a subsistência de alguma dúvida quanto ao valor pecuniário correspondente a bens singulares.

Por isso, é razoável fundar, inicialmente, a solução do tema avaliatório na presumida equidistância do perito em relação aos contrapostos interesses das partes, de sorte que, aferida a objetividade fundacional de seu laudo, se atribua aos litigantes o ônus da contra-argumentação.

3. O perito judiciário elaborou seu trabalho com base em normas técnicas vigentes, utilizando-se do método da composição para apurar o *quantum* indenizatório, valendo-se, para tanto, de 17 elementos comparativos da comissão de peritos, homogeneizados de acordo com os parâmetros normativos aplicáveis (e-págs. 272-88).

No que tange com a utilização de «fator transporte» superior a dois no elemento comparativo n.1, consignou o *expert* :

*«Partindo de amplos estudos e debates, todas as normas (CAJUFA, Ibape e ABNT) passam por constantes alterações e atualizações, **recomendando** procedimentos para melhor*

confiança nos resultados matemáticos.

Não há o que se falar em permissão rígida e indelével de procedimentos normativos. As considerações preambulares da CAJUFA são claras sobre isso, conforme reproduzimos:

(...)

<Salienta-se ainda que os parâmetros e metodologias aqui emanados visam sistematizar os procedimentos avaliatórios. Quando o engenheiro avaliador, em circunstâncias atípicas de mercado ou singularidades do imóvel avaliando, tenha razões efetivas para alterá-los, poderá fazê-lo, explicitando e fundamentando os motivos, de maneira clara, objetiva e comprovável>.

Além disso, caso o experiente AT realizasse uma breve simulação matemática, remanejando o IF para atingir o limite máximo ($F_{trans} = 2$ vezes), poderia notar que a variação final na média seria ínfima.

Portanto, não há nenhuma distorção nos cálculos, em decorrência do pequeno excesso do "fator local" observado em apenas um dos dezessete comparativos da Comissão » (e-págs. 616-7 – o destaque é do original).

Quanto às críticas elaboradas pelo parecerista da expropriante em relação aos itens n. 10, 11, 13 e 15 da amostra, esclareceu o perito judiciário:

« Neste caso, além da irrelevância do valor construtivo em relação ao total, os ajustes unitários sobre o CUBR8N possuem faixas sobrepostas dos multiplicadores, sendo:

*Casa simples: **1,06** a 1,39 do R8N; e
Galpão simples: 0,572 a **1,116** .*

*As análises de fatores de depreciação e, as condições gerais dos acabamentos **na época da pesquisa (2014)** também corroboram o valor*

construtivo indicado pela Comissão.

(...)

O talentoso jogo de palavras poderia colocar em dúvida o valor unitário avaliado de R\$ 7.900,00. Afinal, segundo a tese do assistente, se pudéssemos adquirir um imóvel a R\$ 3.400,00/m², não haveria nenhuma razão para pagarmos R\$ 7.900,00.

Respeitado o cenário trazido pelo conceituado engenheiro, no terreno de hipóteses, após analisarem os valores homogeneizados dos 17 elementos da Comissão (fls 289), os desapropriados também questionariam o fato de receberem uma indenização que partiu do unitário de terreno **de apenas R\$ 7.900/m²**, quando existiam seis elementos comparativos com valores unitários tratados **superiores a R\$ 10.000,00/m²** (comparativos 1, 6, 7, 8, 9 e 13).

Apesar de aparentemente abstrusa, a análise é simples:

Nenhuma avaliação é feita por um único elemento comparativo.

Apenas exemplificando, uma família que, por razões pessoais, queira vender rapidamente sua casa, aceitará uma proposta imediata, sem o devido aprofundamento mercadológico, correndo o risco de entregar seu bem por um valor mais baixo.

Da mesma forma e do lado oposto, um construtor incorporador estará disposto a pagar um pouco acima do mercado, se a aquisição for importante para a realização de sua obra.

É exatamente por isso que **as normas técnicas eliminam os extremos de mais ou menos 30%**, como no caso CAJUFA 2013, trecho que conferimos:

<4.1.3 Grau de Precisão

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o intervalo admissível para saneamento da

amostragem será de 30% para mais ou para menos da amostra >.

Ainda nestes esclarecimentos, mais adiante, apresentaremos quatro aquisições de incorporador de empreendimento vizinho (transações reais e registradas), corroborando os valores do Estudo CAJUFA, utilizados em nosso laudo.

(...)

Não há irregularidades e, considerando a autenticidade das imagens street view, as descrições CAJUFA dos elementos 13 e 15 estão corretas, conforme demonstraremos:

Sobre o elemento 13 — Rua Peixoto Gomide, 168, caracterizado por um pequeno prédio sem recuos, com 150m² construídos, em terreno dom 75m² :

Na linha do tempo que nos interessa, temos:

Street view maio de 2011 (antiga): Predinho antigo original, térreo e dois superiores:

(...)

Street view fevereiro de 2014 (antiga **imediatamente anterior a abril de 2014**): Predinho idêntico, a venda e em mau estado:

(...)

Street view setembro de 2014 (imediatamente posterior a abril de 2014): O mesmo predinho de três andares, reformado e transformado em hotelzinho de curta permanência (Hotel do Gomide):

(...)

Sobre o curto prazo da obra (apenas cinco meses), entendemos que não há nenhuma excepcionalidade, uma vez que o Hotel do Gomide é o mesmo predinho com três pavimentos (térreo e dois superiores), apenas reformado, ainda que na

totalidade dos acabamentos, sendo plenamente aceitável o lapso de tempo.

Retomando :

Sobre o elemento 15 — Rua Paim 417, caracterizado por uma edificação simples (casa simples EVV), com 201m², sobre terreno com 111m² (situação original CAJUFA em abril de 2014):

Neste segundo caso, houve ampliação mais expressiva, existindo hoje um pequeno edifício com quatro pavimentos (térreo sobreloja e dois superiores).

No entanto, a sequência temporal não se opõe às informações pesquisadas, conforme demonstraremos na linha a seguir:

Street View janeiro de 2011 (situação antiga) — Rua Paim, 417, cenário original com uma casa mista, loja térrea, pequena sobreloja e residência superior:

(...)

Street View março de 2014 (data próxima à CAJUFA) — Rua Paim, 417, na mesma situação, sendo observado o início de pequenas reformas de ampliação:

(...)

Street View julho de 2014 (data imediatamente posterior à CAJUFA) — imóvel já ampliado, com loja, pequena sobreloja e dois superiores de apartamentos:

(...)

Neste segundo caso (pesquisa 15), seria surpreendente uma ampliação expressiva em apenas cinco meses (ou até três meses, segundo nossa reprodução de street view). No entanto, as informações específicas de abril de 2014 foram prestadas de forma correta, conforme comprovamos

nas imagens anteriores. Desta forma, a pesquisa CAJUFA nº 15 é idônea » (e-págs. 622, 624-6, 628-33 e 635-6 – os realces são do original).

Essas conclusões não foram adversadas, a contento, pelo parecerista da ora recorrente em suas manifestações posteriores (e-págs. 657-68 e 828-35).

4. A manifestação da autora na origem sobre o laudo pericial cingiu-se a apontar as divergências entre o estudo técnico juntado com a petição inicial e aquele elaborado pelo perito judiciário, sem, todavia, fundamentar tecnicamente sua discordância em relação a esses pontos de modo suficiente a ensejar alteração no *quantum* fixado pelo M. Juízo de origem.

Verifica-se, assim, que o trabalho do *expert* não se desvestiu de plausibilidade, não se indicando elementos com força iniludível para alterar a conclusão do perito judicial quanto ao valor indenizatório da área expropriada, pois calcada em parâmetros identificados e em critérios sugeridos pelas normas técnicas em vigor.

5. A expropriante realizou o depósito do valor fixado para fins de imissão provisória na posse –que é maior do que o apurado para fins de indenização, inclusive–, sendo que referida importância consignada judicialmente sofre repotenciação monetária de forma automática pela instituição bancária, além de constituir pagamento de parte da indenização antes da imissão na posse e o trânsito em julgado da demanda, não devendo, portanto, incidir juros moratórios sobre referida verba, tampouco correção monetária a ser suportada pela expropriante.

Igualmente, não há falar em incidência de juros compensatórios no caso em tela.

Isso porque inexistente prova nos autos de que a área expropriada era utilizada pelos demandados, não havendo a «comprovada perda de renda» exigida pelo §1º do art. 15-A da Lei das desapropriações, conforme entendimento do STF no julgamento da ADI 2.332.

6. No tocante com a expedição da carta de adjudicação, em que pese à recorrente possuir legitimidade para propor a presente ação desapropriatória, o bem imóvel em tela deve ser transferido ao domínio do poder concedente, e não ao patrimônio da concessionária expropriante, nos termos da cláusula 37.13 do contrato de parceria público-privada firmado com a Fazenda pública paulista, *in verbis* :

«A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar, em até 30 (trinta) dias, contados da expedição da carta de adjudicação do imóvel que tenha sido desapropriado ou submetido à servidão administrativa, às suas expensas, o registro no Cartório de Registro de imóveis, em nome do PODER CONCEDENTE.»

Assim, a carta de adjudicação do imóvel *sub examine* deverá ser expedida em favor do Estado de São Paulo.

7. Nesse sentido, recrutam-se precedentes cônsonos deste Tribunal:

«AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA MOVIDA POR CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS DO OESTE DE SÃO PAULO – VIAOESTE S/A COM PEDIDO DE IMISSÃO NA POSSE. Pretensão da expropriante de desapropriação de imóveis situados às margens de rodovia para realização de obras. R. sentença de procedência. REEXAME NECESSÁRIO. Inaplicabilidade do disposto no Art. 28, §1º, do Dec. Lei Nº 3.365/41, em razão de a expropriante ser concessionária de serviço público, ou seja, pessoa jurídica de direito privado. RECURSO DE APELAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA EXPROPRIANTE. Recurso que versa exclusivamente quanto à expedição da carta de adjudicação em favor do Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo - DER/SP, conforme art. 2º do Decreto Estadual nº 59.326, de 26 de junho de 2013, bem como à fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais. CARTA DE ADJUDICAÇÃO. Expedição em favor do DER conforme requerido na petição inicial e em observância ao artigo 2º do Decreto Estadual de Utilidade Pública nº 59.326, de 26 de junho de 2013. Precedentes. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Verba arbitrada em 10% sobre a diferença entre o valor da oferta e o valor da indenização final. Impossibilidade. Modificação que se impõe diante da previsão em lei específica. Inteligência do art. 27, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41. Redução para 5% sobre a diferença entre o valor da oferta e o da indenização final. R. sentença de procedência parcialmente reformada. REEXAME NECESSÁRIO NÃO CONHECIDO. RECURSO DE APELAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA EXPROPRIANTE PROVIDO » (AC 3015622-57.2013, Rel. Des. FLORA MARIA NESI TOSSI SILVA, j. 3-10-2024).

«APELAÇÃO CÍVEL – Ação de Desapropriação – Implantação da 3ª faixa da Rodovia Fernão dias BR 381 Sentença que julgou procedente a ação, consignando que a Carta de Adjudicação deve ser expedida em favor da concessionária – Insurgência da expropriante circunscrita à expedição da Carta de Adjudicação – Cabimento – Conquanto a concessionária de serviço público possua legitimidade para propor Ação de Desapropriação,

nos termos do Contrato de Concessão firmado com a Agência Nacional de Transportes Terrestres ANTT, o bem imóvel objeto da desapropriação será incorporado ao patrimônio público, e não ao patrimônio da concessionária – Carta de Adjudicação que deve ser expedida em favor do Poder Concedente, no caso a União Federal – Precedentes dessa Corte Paulista – Sentença de procedência reformada parcialmente, apenas e tão somente para a expedição da Carta de Adjudicação à União Federal – Recurso provido » (AC 1005955-79.2022, Rel. Des. MARCOS PIMENTEL TAMASSIA, j. 27-3-2024; confira-se, ainda: AC 1005947-05.2022, Rel. Des. ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ, j. 22-8-2023; AC 1005957-49.2022, Rel. Des. PAOLA LORENA, j. 28-4-2023; AC 1024484-15.2014, Rel. Des. CAMARGO PEREIRA, j. 3-11-2020).

8. Dispõe o § 1º do art. 27 do Decreto-lei 3.365/1941 que a verba honorária, em ações de desapropriação e constitutiva de servidão administrativa (art. 40), deva assinar-se com a taxa de meio a cinco por cento sobre o valor da diferença entre a indenização estabelecida na sentença e a oferta inicial.

O r. *decisum* recorrido não se divorciou dessa disposição legal, tendo-se por moderado e equitativo para a espécie o percentual de 2,5% arbitrado na origem, cabendo, pois, mantê-lo.

9. Observa-se, por fim, em ordem ao prequestionamento indispensável ao recurso especial e ao recurso extraordinário, que todos os preceitos referidos nos autos se encontram, *quodammodo*, albergados nas questões decididas.

ISSO POSTO, meu voto dá parcial provimento à

apelação da Concessionária Linha Universidade S/A para (i) afastar a incidência de correção monetária –a ser suportada pela expropriante–, bem como de juros moratórios e compensatórios sobre valor indenizatório e, (ii) determinar que a carta de adjudicação seja expedida em nome do Estado de São Paulo, mantida, no mais, a r. sentença prolatada nos autos de origem 1026927-36.2014 da digna 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo.

Eventual inconformismo em relação ao decidido será objeto de julgamento virtual, cabendo às partes, no caso de objeção quanto a esta modalidade de julgamento, manifestar sua discordância por petição autônoma oportuna.

É como voto.

Des. Ricardo Dip –relator