



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446117

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000418-90.2015.8.26.0681, da Comarca de Louveira, em que é apelante/apelado MUNICÍPIO DE LOUVEIRA, são apelados/apelantes ELEUS JOAQUIM DO NASCIMENTO, ADAILTON MENDES CORDEIRO, CRISTIANO DE CARVALHO, TELMA MARIA DA SILVA e LEANDRA CAITANO DO NASCIMENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **NEGARAM PROVIMENTO ao apelo e ao recurso adesivo e DERAM PARCIAL PROVIMENTO ao reexame necessário, considerado interposto. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO ANAFE (Presidente sem voto), ISABEL COGAN E DJALMA LOFRANO FILHO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

SPOLADORE DOMINGUEZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 23000

Apelação nº 1000418-90.2015.8.26.0681

Comarca: Louveira

Apelantes/Apelados: Município de Louveira e Eleus Joaquim do Nascimento e outros

MM.^a Juíza: Camila Corbucci Monti Manzano

DESAPROPRIAÇÃO – UTILIDADE PÚBLICA – RECUPERAÇÃO AMBIENTAL E DE MANANCIAL EM BENEFÍCIO DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA DO MUNICÍPIO DE LOUVEIRA - Sentença de procedência – Prevalência do valor da indenização fixado na r. sentença, de acordo com o laudo pericial definitivo e consoante especificidades do caso concreto – Sentença mantida.

JUROS COMPENSATÓRIOS – Não incidência – Ausência de comprovação de efetiva perda de renda – Inteligência do artigo 15-A, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941, cuja constitucionalidade foi reconhecida pelo A. STF, na ADI nº 2.332/DF – Reforma.

JUROS MORATÓRIOS – Incidentes a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deve ser feito, nos termos do art. 100 da Constituição Federal (art. 15-B do Decreto-lei 3.365/1941) – Manutenção.

HONORÁRIOS – Fixação em 5% sobre a diferença entre a oferta inicial e a indenização – Cabimento – Inteligência do art. 27, § 1, do Decreto-lei nº 3.365/41 – Manutenção.

Apelo e recurso adesivo desprovidos e reexame necessário, considerado interposto, parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo Município de Louveira e de recurso adesivo interposto por Eleus Joaquim do Nascimento e outros contra a r. sentença de fls. 1443/1446, cujo relatório se adota, que, nos autos de ação de desapropriação ajuizada por aquele em face destes, julgou procedente o pedido “*nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, e o faço para declarar incorporado ao patrimônio da Municipalidade a área objeto da demanda, qual seja, de matrícula nº 2821, expedida pelo CRI de Vinhedo. Deverá ser utilizada a Tabela Prática disponibilizada pelo E. TJSP para realização da correção monetária, a*

partir da fixação do valor devido através do laudo pericial definitivo até a data do depósito integral da indenização. Os juros moratórios incidirão sobre o valor de indenização corrigido monetariamente (a eventual diferença entre o valor depositado por conta do laudo provisório e o valor definido em sentença), e serão em percentual de 6% ao ano a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser realizado, conforme dispõe o art. 15-B do Decreto-lei 3.365/41, introduzido pela Medida Provisória 2.183-56 de 24 de agosto de 2001 isto é, se o precatório for apresentado até 1º de julho, não incidirão juros de mora até 31 de dezembro do exercício seguinte; se for apresentado depois de 1º de julho, não incidirão os juros até 31 de dezembro do segundo exercício em sequência). Arcará a expropriante com juros compensatórios de 6% ao ano (em eventual diferença entre o valor depositado por conta do laudo provisório e o valor definido em sentença). O termo inicial para contagem dos juros compensatórios é a data da imissão na posse, e incidirão sobre a diferença entre o valor ora fixado e 80% da avaliação provisória (ADIN nº 2.332 e REsp nº 958.258-MT) até a data do efetivo pagamento da indenização. Os juros moratórios não incidirão sobre os juros compensatórios para não ocorrer dupla incidência de juros. Sem custas e despesas processuais, tendo em vista que a requerente é isenta. Fixo os honorários advocatícios em 5% sobre a diferença entre o valor da oferta e a indenização fixada, excluindo-se o depósito complementar e a indenização encontrada (cf. STJ, AgRg no Ag 481.236-SP, Rel. Min. Luiz Fux, j. 20.5.03), corrigidos monetariamente. Sem juros de qualquer espécie para a verba honorária. Após o trânsito em julgado, servirá a presente como título hábil à transferência de domínio à Prefeitura Municipal expropriante, expedindo-se o necessário. Observe-se, por fim, as penhoras deferidas no rosto dos autos.”

Inconformada, requer a Municipalidade “o conhecimento e o provimento da presente apelação para que reforme a r. sentença, a fim de afastar as benfeitorias no cálculo indenizatório, e acolher o valor apontado pelo Município na inicial. Subsidiariamente, requer-se que o pagamento da indenização se dê em observância ao regime de precatório, nos termos do RE 922144 (tema nº 865) - STF.” (fls.1458/1467)

Os requeridos, por sua vez, em recurso adesivo, requerem, inicialmente, seja deferida a gratuidade de justiça. Após, requerem a reforma da sentença para que a indenização alcance a data fixada em laudo pericial, independente do decreto expropriatório, por este refletir o melhor preço de mercado.

Contrarrazões às fls. 1526/1532.

A douta Procuradoria Geral de Justiça não ofertou parecer (fls.1547/1550).

Determinada a comprovação do preenchimento dos pressupostos legais para a concessão da gratuidade (fl.1555), foram apresentados documentos às fls. 1559/1590 e 1596/1598.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Eis o breve relato.

Inicialmente, tendo em vista o conteúdo dos documentos de fls. 1559/1590 e 1596/1598, que comprovam a hipossuficiência financeira dos expropriados, fica concedido o pedido de justiça gratuita. Anote-se.

No mesmo âmbito, considera-se interposto o reexame necessário, nos termos do artigo 28, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941, tendo em vista que o valor da indenização fixada é superior ao dobro da oferta inicial.

Prosseguindo, cuida-se, o processo originário, de ação de desapropriação ajuizada pelo Município de Louveira em face de Eleus Joaquim do Nascimento e outros, objetivando a incorporação de parte do imóvel objeto da matrícula nº 2821 CRI de Vinhedo, “Gleba 6 – C”, Bairro Abadia, declarado de utilidade pública (Decreto Municipal nº 4.121, de 05 de agosto de 2014), destinado à recuperação ambiental e de manancial em benefício do abastecimento de água do Município.

Apresentado como oferta o valor de R\$ 404.226,60, depositando-se tal valor nos autos (fl.123).

Houve a imissão na posse do imóvel (fls. 481). Laudo pericial definitivo (fls. 1118/1360) fixou o valor da indenização em R\$ 2.305.000,00 (dois milhões, trezentos e cinco mil reais).

A r. sentença conforme relatado, acolhendo o parecer ministerial no sentido de que a indenização deve alcançar tão somente o valor do bem e das benfeitorias realizadas antes do decreto expropriatório, bem como a valorização imobiliária, estando tais valores especificados no laudo de fls. 1118/1360, julgou o pedido procedente, *“para declarar incorporado ao patrimônio da Municipalidade a área objeto da demanda, qual seja, de matrícula nº 2821, expedida pelo CRI de Vinhedo.”*

Pois bem.

No tocante ao valor da indenização, pontuou a r. sentença que acolhia o parecer ministerial no sentido de que a indenização deve alcançar tão somente o valor do bem e das benfeitorias realizadas antes do decreto expropriatório, bem como a valorização imobiliária, estando tais valores especificados no laudo de fls. 1118/1360.

Vejamos referido parecer:

“Saliente-se que, como a Lei de Uso e Ocupação do solo do município de Louveira (Lei n. 2.332/13) classificou a área do bairro Abadia como “Zona de Conservação Urbana – 4” (ZCU-4)1, revela-se possível, em tese, o parcelamento do solo, com fulcro na Lei n. 6.766/79. Neste caso, caberia ao INCRA proceder à atualização do cadastro rural, condicionada à aprovação do projeto de parcelamento pela Prefeitura de Louveira e registro dele junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Tal procedimento, no entanto, não foi adotado pelos requeridos.

Se mais não fosse, os requeridos construíram benfeitorias em área non edificandi, dada sua natureza de mananciais.

Logo, a intervenção na área, com o embargo das obras e demolição das edificações, justificava-se, independentemente de decisão judicial, amparada no exercício do Poder de Polícia do ente municipal e autoexecutoriedade dos atos administrativos.

O Município, contudo, optou pela via menos onerosa aos requeridos, que foi a desapropriação da área, na medida em que, ao menos, propicia a sua justa indenização.

Contra a desapropriação, não há, contudo, como se oporem os requeridos, exceto quanto ao valor da indenização da terra e supostas benfeitorias. E isto porque, segundo o artigo 9º, do Decreto n. 3.365/41: “Ao Poder Judiciário é vedado, no processo de desapropriação, decidir se se verificam ou não os casos de utilidade pública.”

Verifica-se que o perito, à fl. 220, fixou o valor total indenizatório em R\$854.261,12, dos quais R\$542.696,58 referem-se a terra nua e R\$311.564,54 às edificações.

Todavia, o valor integral não deve ser considerado. A indenização deveria alcançar apenas a nua propriedade e a residência identificada como “1” no laudo pericial (única preexistente), posto que os documentos que instruem a inicial demonstram a existência de embargos das demais construções, que foram construídas posteriormente ao ato administrativo, por conta e risco dos requeridos.

Consigne-se que, nos termos do artigo 26, § 1º, Decreto n. 3.365/41: “Serão atendidas as benfeitorias necessárias feitas

após a desapropriação; as úteis, quando feitas com autorização do expropriante.” Diante disto, poder-se-ia cogitar que a construção de moradias seriam benfeitorias necessárias. Contudo, cuida-se de área de proteção de mananciais, que não admite construção alguma. Assim, de rigor a indenização apenas sobre a terra nua e primeira propriedade, única benfeitoria necessária preexistente ao decreto expropriatório.

Ante o exposto, é o parecer ministerial pela procedência da presente ação, indenizando-se os requeridos no valor de R\$599.055,69, que corresponde a soma dos valores da primeira residência e do terreno, descritos no laudo pericial de fls. 219/220. (fls.901/904)

E, após a realização do pericial definitivo, reiterou o Ministério Público às fls. 1437/1438:

“Reitero, quanto ao mérito, o parecer do Ministério Público de fls. 901/904 (...). Ressalto que a indenização deve abranger o valor do bem e das benfeitorias realizadas antes do decreto expropriatório. A indenização deve abranger, por óbvio, a valorização imobiliária, inclusive a verificada após o ajuizamento da ação (FILHO, Marçal, Justen, Curso, 2023, p. 412).”

Assim, embora tenha constado no referido parecer, no último parágrafo, o valor total apurado no laudo definitivo, é certo que houve fundamentação específica no sentido de que se reiterava o parecer do Ministério Público de fls. 901/904, ressaltando-se (assim como disposto no parecer anterior) que a indenização deveria

abranger o valor do bem e das benfeitorias realizadas antes do decreto expropriatório, ou seja, a indenização compreenderia **a soma dos valores da primeira construção (casa 1) e do terreno,** que, no laudo definitivo e atualizado de fls. 1118/1360 significa:

R\$ 231.883,13 (casa 1 – fl.1340)

R\$ 862.539,86 – Janeiro/2.023 (terreno – fl.1337)

Total = R\$ 1.094.422,99

É este, pois, o valor total da indenização.

Destarte, o valor alcançado merece integral acolhimento, observando-se as especificidades do caso concreto, ou seja, a indenização deve alcançar apenas a nua-propriedade e a residência identificada como “1” no laudo pericial (única preexistente), porquanto os documentos que instruem a petição inicial, de fato, demonstram a existência de embargos das demais construções, que foram construídas posteriormente ao ato administrativo, por conta e risco dos requeridos.

Assim, a fixação da indenização no montante de R\$ 1.094.422,99, válido para janeiro de 2023, para o fim de compensar os expropriados pela desapropriação do imóvel de sua propriedade, declarado de utilidade pública pelo Decreto Municipal objeto destes autos, deve ser mantido.

Prosseguindo, como não houve, na espécie, sequer, alegação de eventual perda de renda sofrida pelos expropriados, impõe-se afastar, no caso, a incidência de juros compensatórios, nos termos do artigo 15-A, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941 (“Os juros compensatórios destinam-se, apenas, a compensar a perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário”), cuja constitucionalidade foi reconhecida pelo A. Supremo Tribunal Federal, no julgamento da ADI nº 2.332/DF,

Relator Ministro ROBERTO BARROSO, em 17.05.2018:

“Administrativo. Ação Direta de Inconstitucionalidade. Regime Jurídico dos Juros Compensatórios e dos Honorários Advocatícios na Desapropriação. Procedência Parcial.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o controle judicial dos pressupostos constitucionais para a edição das medidas provisórias tem caráter excepcional, justificando-se apenas quando restar evidente a inexistência de relevância e urgência ou a caracterização de abuso de poder do Presidente da República, o que não ocorre no presente caso.

2. É constitucional o percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para a remuneração do proprietário pela imissão provisória do ente público na posse do seu bem, na medida em que consiste em ponderação legislativa proporcional entre o direito constitucional do proprietário à justa indenização (art. 5º, XXIV, CF/88) e os princípios constitucionais da eficiência e da economicidade (art. 37, caput, CF/88).

3. Declaração da inconstitucionalidade do termo “até” e interpretação conforme a Constituição do caput do art. 15-A, de maneira a incidir juros compensatórios sobre a diferença entre 80% do preço ofertado pelo ente público e o valor fixado na sentença.

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”. Voto reajustado para expressar o entendimento da maioria.

5. É constitucional a estipulação de parâmetros mínimo e máximo para a concessão de honorários advocatícios, previstos no § 1º, do art. 27, do Decreto-lei nº 3.365/1941.

6. Declaração da inconstitucionalidade da expressão “não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais)” por inobservância ao princípio da proporcionalidade e por possibilitar violação reflexa ao justo preço na indenização do expropriado (art. 5º, XXIV, CF/88).

7. Ação direta julgada parcialmente procedente. Fixação das seguintes teses: “(i) É constitucional o percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para a remuneração pela imissão provisória na posse de bem objeto de desapropriação; (ii) A base de cálculo dos juros compensatórios em desapropriações corresponde à diferença entre 80% do preço ofertado pelo ente público e o valor fixado na sentença; (iii) São constitucionais as normas que condicionam a incidência de juros compensatórios à produtividade da propriedade; (iv) É constitucional a estipulação de parâmetros mínimo e máximo para a concessão de honorários advocatícios em desapropriações, sendo, contudo, vedada a fixação de um valor nominal máximo de honorários.” (d.n.)

Afasta-se, portanto, a incidência de juros compensatórios, provendo-se, nesse aspecto, o reexame necessário, considerado interposto.

Os juros moratórios e a verba honorária foram bem fixados na r. sentença, nada havendo a reparar.

Por fim, incabível, na espécie, a majoração dos honorários advocatícios, tendo em vista a inaplicabilidade da regra do artigo 85, § 11, do CPC, ante a especialidade do procedimento da ação de desapropriação, observando-se, ainda, que a fixação da origem já foi realizada no máximo legal (art. 27, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/41).

Para efeito de prequestionamento, cumpre assinalar que foram apreciadas todas as questões invocadas e não ter havido violação a qualquer dispositivo constitucional ou infraconstitucional.

Observa-se, por fim, que eventuais embargos de declaração serão julgados em ambiente virtual (Resolução 549/2011, deste E. Tribunal de Justiça, com a redação dada pela Resolução 772/2017).

Ante o exposto, NEGA-SE PROVIMENTO ao apelo e ao recurso adesivo e DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao reexame necessário, considerado interposto, afastando a incidência dos juros compensatórios, como acima constou.

SPOLADORE DOMINGUEZ

Relator