



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2018.0000174991

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1001339-56.2013.8.26.0281, da Comarca de Itatiba, em que é apelante CONCESSIONÁRIA ROTA DAS BANDEIRAS S/A, são apelados SERGIO PROVENZANO e LENIR MARIA ANDOLPHO PROVENZANO.

ACORDAM, em 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao apelo e ao reexame necessário. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FLORA MARIA NESI TOSSI SILVA (Presidente sem voto), FERRAZ DE ARRUDA E RICARDO ANAFE.

São Paulo, 14 de março de 2018

SPOLADORE DOMINGUEZ

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 6945

Apelação Cível nº 1001339-56.2013.8.26.0281

Comarca: Itatiba

Apelante: Concessionária Rota das Bandeiras S.A.

Apelados: Sérgio Provenzano e Lenir Maria Andolpho Provenzano

MM.^a Juíza: Renata Heloisa da Silva Salles

DESAPROPRIAÇÃO – Duplicação da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra (SP-360), com supedâneo nos Decretos Estaduais nº 56.158/2010, e nº 58.612/2012 – Sentença de parcial procedência – Valores da terra nua e das benfeitorias bem justificados pelo perito oficial – Honorários advocatícios reduzidos para 0,5% da diferença entre a oferta inicial e a indenização, corrigidas – Reforma parcial da sentença.

– Apelo e reexame necessário, considerado interposto, parcialmente providos.

Trata-se de ação de desapropriação promovida por Concessionária Rota das Bandeiras S.A. em face de Sérgio Provenzano e Lenir Maria Andolpho Provenzano, objetivando, inicialmente, um terreno com 515,38m², e suas benfeitorias, parte de área maior, com Matrícula nº 5.369, perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba-SP, para duplicação da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra (SP-360), com supedâneo nos Decretos Estaduais nº 56.158/2010, e nº 58.612/2012, ofertando, para tanto, a importância de R\$ 47.387,20 (quarenta e sete mil, trezentos e oitenta e sete reais e vinte centavos).

A expropriante requereu a emenda da petição inicial (fls. 202/204), porque constatou a necessidade de desapropriar área maior, com 1.264,82m², ofertando R\$ 79.342,31 (setenta e nove mil, trezentos e quarenta e dois reais e trinta e um centavos).

O perito informou, no curso da produção da prova técnica, que a área



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

efetivamente ocupada era de 1.643,37m² (fls. 471/472), o que contou com a aquiescência da expropriante, que pediu, novamente, a emenda da exordial (fls. 486/489), ofertando R\$ 97.521,54 (noventa e sete mil, quinhentos e vinte e um reais e cinquenta e quatro centavos – fl. 493).

A r. sentença de fls. 597/602, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente o pedido, fixando o valor da indenização em R\$ 195.875,00 (cento e noventa e cinco mil, oitocentos e setenta e cinco reais), para julho de 2013, a ser corrigido pela Tabela Prática do TJSP e acrescido de juros compensatórios de 6% ao ano, desde a imissão na posse ocorrida em julho de 2013, e juros moratórios, a contar do trânsito em julgado, ambos incidentes sobre eventual diferença apurada, porque do valor total devido serão abatidos os já depositados. Reconheceu a sucumbência parcial, arbitrando os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação, para cada parte, nos moldes do artigo 85, §§ 2º e 14, do NCPC, que arcarão com 50% das custas e despesas processuais, cada uma.

Apela a expropriante, arguindo, preliminarmente, a nulidade da sentença, ao argumento de que a instrução probatória deveria ter prosseguido, porquanto o perito, no seu entender, não esclareceu, articuladamente, as críticas que lhe foram endereçadas. Aponta, no particular, que seu assistente técnico, ao divergir, no tocante ao valor da terra nua, destacou que os elementos de pesquisa nº 1 e nº 2, pertencentes ao mesmo vendedor, possuem o valor unitário mais elevado da pesquisa, R\$ 193,70/m², quando o segundo maior valor ficou em R\$ 112,68m². Disse que um dos lotes foi objeto da ação de desapropriação (Processo nº 1001916-34.2013.8.26.0281), ainda em trâmite, não podendo ser equiparado a oferta disponível, além do perito nomeado na indicada ação ter apurado, para esse lote, R\$ 81,31/m², referentes a agosto de 2013. Acrescenta, como crítica principal, a informação obtida em relação aos elementos de pesquisa nº 3 e nº 4, no sentido de que são desconhecidos da imobiliária referida pelo *expert*. E, quanto o valor do metro quadrado/benfeitorias, ter havido majoração excepcional em curto espaço de dois meses, entre a avaliação prévia e a data referência da avaliação definitiva. Pontua o valor do *totem/outdoor*, de R\$ 850 para R\$ 2.000,00; da cerca-viva de R\$ 2.700,00 ao ser alterada a metragem de 10,00m para 150,00m; e a inclusão de R\$ 3.500,00 pelas benfeitorias denominadas postinho/refletores/energia/telefonias, por não haver prova de que tenham sido atingidas pela desapropriação. Diz haver, pois, questões de natureza técnica em aberto, a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ensejar a anulação da sentença para prosseguimento da prova pericial na origem. Postula, no mérito, a redução do valor da indenização, porque o valor unitário de R\$ 97,36/m² não representa o justo preço. Repisa os argumentos utilizados na arguição da preliminar, tanto para a indenização do terreno, quanto para a indenização das benfeitorias. Destaca a existência de acordos extrajudiciais e judiciais pela média de R\$ 32,12/m², um ano antes da perícia, equivalentes a um terço do adotado de R\$ 97,36/m². Ainda, que o perito não justificou a elevação substancial do valor da indenização em dois meses, se consideradas as datas de referência do laudo prévio e do definitivo, maio de 2013 e julho de 2013, respectivamente. Invoca o artigo 26 do Decreto-lei nº 3.365/1941, para sustentar que havendo mais de uma avaliação, o justo preço deve ser definido de acordo com a data de referência da primeira avaliação, no caso, a do laudo prévio – maio de 2013, para o qual foram ofertados R\$ 42,00/m² e apurados, no aludido laudo prévio, R\$ 57,05/m². Para as benfeitorias, imputa como correta a indenização de R\$ 28.676,31 (vinte e oito mil, seiscentos e setenta e seis reais e trinta e um centavos), encontrados no seu parecer divergente. Pede a redução da indenização para R\$ 97.697,85 (noventa e sete mil, seiscentos e noventa e sete reais e oitenta e cinco centavos). Subsidiariamente, requer o acolhimento do valor do metro quadro apurado na perícia prévia (R\$ 57,05/m² – maio/2013). No que diz respeito aos honorários advocatícios, afirma que o artigo 27, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/1941 estabelece sejam arbitrados entre 0,5% e 5%, sobre a diferença entre a oferta e a indenização final, tema que já foi objeto de recurso repetitivo, a ser observado por força do disposto no artigo 927, inciso III, do NCPC (fls. 604/620).

Contrarrazões nos autos (fls. 624/628).

O julgamento recursal foi convertido em diligência para que o perito se manifestasse, articuladamente, a respeito das críticas que lhe foram endereçadas pelo assistente técnico da expropriante (fls. 632/636).

Prestados os esclarecimentos (fls. 644/656), as partes se manifestaram (fl. 661 e 663/682).

Eis o breve relato.

Inicialmente, considera-se interposto o reexame necessário, com fulcro no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

artigo 28, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/1941: “§ 1º A sentença que condenar a Fazenda Pública em quantia superior ao dobro da oferecida fica sujeita ao duplo grau de jurisdição”, na medida em que o valor, efetivamente, ofertado (R\$ 97.521,54 para agosto/2013 – fl. 493) duplicado perfaz a quantia de R\$ 195.043,08 e, portanto, foi superado pelo montante fixado na r. sentença (R\$ 195.875,00 para julho/2013 – fl. 601).

Prosseguindo, o apelo e o reexame necessário comportam parcial provimento.

No tocante ao valor da indenização, as críticas formuladas ao trabalho técnico do perito judicial, apresentadas pela apelante, foram bem afastadas, cabendo a manutenção da r. sentença nesse ponto.

O valor unitário do m² da terra nua apontado no laudo definitivo (fls. 507/534), equivalente a R\$ 97,36 (noventa e sete reais e trinta e seis centavos) em julho/2013, foi impugnado pela apelante, que insiste na fixação do valor de R\$ 42,00 (quarenta e dois reais), ou, subsidiariamente, no valor de R\$ 57,05 (cinquenta e sete reais e cinco centavos), estimado pelo perito judicial, quando da realização do laudo prévio (maio/2013), para efeito de imissão na posse.

A expropriante impugnou algumas das amostras utilizadas na perícia definitiva para cálculo do valor da indenização. Entretanto, os esclarecimentos prestados pelo perito judicial (fls. 644/656) foram suficientes para afastar aquelas alegações, cabendo, aqui, a reprodução de alguns trechos:

“Alega o assistente técnico da expropriante que os elementos “1” e “2” utilizados pelo perito não poderiam estar à venda em julho de 2013, época da imissão na posse e data de referência do laudo definitivo, pois parte de sua área era objeto de desapropriação em outro processo que tramitou na 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba (autos nº 1001916- 34.2013.8.26.0281).

Não procede a crítica do assistente técnico da expropriante.

Vejamos os motivos.

Primeiro. Os elementos “1” e “2” estavam à venda em 11/09/2013, conforme comprova o documento que segue (página disponível na internet). Perfeitamente possível, portanto, que sejam utilizados no laudo definitivo, já que contemporâneos à época da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

imissão na posse (julho de 2013). Segundo normas de avaliação vigentes, os valores coletados devem ser próximos à data de referência da avaliação (6 meses).

...

Segundo. Afirma o assistente técnico da expropriante que outro perito, em outro processo (autos nº 1001916-34.2013.8.26.0281), que tramitou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba, avaliou parte do imóvel pelo valor de R\$ 81,31 / m². Ocorre que, em consulta a esses autos digitais, foi observado que o valor informado pela expropriante foi obtido da leitura do laudo prévio. Todavia, o valor atribuído ao unitário de terreno pelo perito, em perícia definitiva (fls. 524/528 dos autos nº 1001916-34.2013), é de R\$ 116,55 / m² (R\$ 49.057,62 / 420,92 m² = R\$ 116,55), com validade para outubro/2013, maior, portanto, que o valor adotado pelo signatário no laudo definitivo (R\$ 97,36 / m²).

Ou seja, o processo paradigma utilizado pelo próprio assistente técnico da expropriante comprova que a sua impugnação, relativa aos elementos “1” e “2” utilizados no laudo definitivo, é infundada.

No mais, alega o assistente técnico da expropriante que o elemento “3” utilizado pelo perito não pode ser confirmado, já que não conseguiu contato com a fonte da pesquisa (fls. 558).

Não procede a crítica do assistente técnico da expropriante. Isto porque o elemento “3” estava à venda na época da pesquisa realizada pelo signatário, pelo preço informado, e ainda continua à venda (agora com preço majorado), conforme comprova o documento que segue (página disponível na internet). Os dados da fonte da pesquisa também estão disponíveis na página da internet (DOMUS IMÓVEIS - (11) 4524-1391 / 99619-5233 - Rua Benjamin Constant, 433 - Sala 1 - Centro - Itatiba- São Paulo - CEP 13250-340 – Creci 27.644 J - leandro.domusimoveis@hotmail.com).

...

Ainda, alega o assistente técnico da expropriante que os elementos “4” e “5” utilizados pelo perito não podem ser avaliados, já que a fonte de pesquisa informada não confirmou a venda do elemento “4”, e o elemento “5” refere-se a uma oferta atual (fls. 558).

Não procede a crítica do assistente técnico da expropriante.

Vejamos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Conforme já exposto, todos os elementos de pesquisa são reais e foram coletados no mercado, após cuidadosa pesquisa de valores. Todas as amostras, portanto, depois do devido processo de compatibilização e homogeneização são aptas à formação do valor unitário de terreno do imóvel avaliando, sobretudo porque contemporâneos à data de referência do laudo definitivo (julho de 2013).

Por fim, quanto ao elemento “5”, também não procede a crítica formulada pelo assistente técnico da expropriante. Isto porque o elemento “5” estava à venda na época da pesquisa realizada pelo signatário, pelo preço informado, conforme dados da fonte informada no laudo definitivo (FELSEN NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – (11) 4487-0190 - Rua Atílio Lanfranchi, 126, Vila Bela Vista, Itatiba, SP).

Assim, a especulação imobiliária sustentada pelo assistente técnico da expropriante, já que a avaliação oficial teria sido realizada após a implantação das obras de duplicação da rodovia, não existiu.

...

*Pelo que se vê das lides utilizadas como paradigmas pela expropriante (fls. 559/563), **DENTRE AS QUAIS DIVERSAS TRAMITAM EM OUTRA COMARCA (DOS OITO IMÓVEIS PARADIGMAS, SEIS PERTENCEM À COMARCA DE JUNDIAÍ – VIDE FLS. 563)**, houve manifestação de aquiescência dos expropriados quanto aos valores ofertados, **ANTES** da realização de perícia que determinasse o valor real de mercado das áreas afetadas pelo interesse público.*

*Assim, a **média obtida nas composições pontuadas pela expropriante, cujos motivos pessoais dos expropriados são ocultados pela aquiescência, não possui condições técnicas de impor a formação do valor de mercado ao imóvel objeto da lide, que pressupõe realização de perícia segundo métodos de avaliação ditados pelas normas em vigência.***” (fls. 647/651 – sic)

Não bastasse, o perito judicial apresentou quadro (fl. 652), no qual indica diversos processos de desapropriação, em tramitação na Comarca de Itatiba, que fazem parte do mesmo projeto de ampliação da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra (SP-360), com os respectivos valores unitários de metro quadrado, do qual se destaca, por simples amostragem, o processo nº 1001913-79.2013.8.26.0261, referente ao imóvel localizado na altura do Km 77+900m da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra (SP-360), pista norte,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

no Bairro do Pinhal, Município e Comarca de Itatiba – SP (enquanto que o imóvel aqui tratado está localizado na altura do Km 80+100m da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra (SP-360), Bairro do Pinhal, Município de Itatiba – SP), com avaliação prévia do metro quadrado em R\$ 81,77, laudo elaborado por Luis Fernando C. Guimarães, datado de 26 de julho de 2013 (fl. 230 daqueles autos) e avaliação definitiva do valor unitário em R\$ 215,45, laudo datado de 01 de abril de 2015 (fl. 589 daqueles autos). Aliás, chama a atenção naqueles autos que foram utilizadas duas amostras idênticas às utilizadas no laudo prévio deste feito (fl. 220 daqueles autos).

Diante dos dados constantes do quadro de fl. 652, vê-se que o valor de R\$ 97,36 para o unitário do metro quadrado, considerando o mês de julho de 2013, como apontado pelo perito judicial, não está fora da realidade daquela região e afasta o argumento de que a própria obra teria influenciado na valorização do imóvel dos réus. Por fim, não infirma tal conclusão do laudo definitivo, o fato de o mesmo perito ter apresentado valor inferior (R\$ 57,05/m²), no laudo de avaliação prévia, apresentado em maio de 2013 (fls. 71/98), já que foram consideradas as informações técnicas apresentadas na petição inicial e as amostras utilizadas no laudo definitivo, diversas daquelas usadas no laudo prévio, pelas dimensões das áreas, melhor se ajustavam ao imóvel dos expropriados, que tem área total de 25.900 m².

Daí, em que pese a insistência da expropriante-apelante, a existência de acordos extrajudiciais e judiciais celebrados, um ano antes da perícia, pela média de R\$ 32,12/m², ou, ainda, sua aferição do valor de R\$ 42,00/m² para maio de 2013, além das críticas lançadas, não foram suficientes para afastar a correção do laudo oficial (fls. 507/534), produzido por perito de confiança do Juízo e equidistantes das partes.

No mais, quanto às benfeitorias, não há prova técnica capaz de infirmar a conclusão pericial, visto que o Sr. Perito justificou, às fls. 653/656, o valor atribuído no laudo definitivo às benfeitorias (R\$ 35.875,00 – julho de 2013, fl. 528) e, ademais disso, a expropriante não logrou comprovar a alegação, como poderia fazê-lo, de que algumas daquelas benfeitorias (“postinho/refletores/energia/telefonía”) não foram atingidas pela área expropriada (fls. 615 e 681), circunstâncias estas que, com efeito, ilidem a pretendida redução do valor atribuído às benfeitorias de R\$ 35.875,00 para R\$ 29.094,28 (fl. 681).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Portanto, o montante da indenização (R\$ 195.875,00 equivalente a R\$ 160.000,00 da terra nua + R\$ 35.875,00 das benfeitorias), como fixado na r. sentença, deve ser mantido.

Por derradeiro, os honorários advocatícios, por sua vez, fixados na sentença em 10% sobre o valor da condenação para cada uma das partes, com arrimo no artigo 85, §§ 2º e 14, do novo Código de Processo Civil, comportam redução para 0,5%, com fundamento no artigo 27, *caput* e § 1º, do Decreto-lei 3.365/1941 (regramento próprio para o processo expropriatório), calculados sobre a diferença entre a indenização e a oferta, corrigidas.

A causa não se mostrou complexa e, sem menosprezo ao trabalho desenvolvido, foi definida com base no trabalho pericial.

Observa-se, no particular, que por oferta deve ser considerada somente a inicial (R\$ 97.521,54 – noventa e sete mil, quinhentos e vinte e um reais e cinquenta e quatro centavos – para agosto/2013, fl. 493), sem eventual complementação.

Nesses termos, dispõe a Súmula 141 do STJ: “*Os honorários de advogado em desapropriação direta são calculados sobre a diferença entre a indenização e a oferta, corrigidas monetariamente*”.

Confira-se, nesta C. 13ª Câmara de Direito Público:

“Honorários advocatícios – base de cálculo – Diferença entre o valor singelo da oferta e da indenização – Aplicação do enunciado da Súmula nº 141 do A. STJ, pautada na dicção do art. 27, § 1º do Decreto-Lei nº 3.365/41” (Apelação nº 0128290 - 30.2007.8.26.0053, Relator Desembargador SOUZA MEIRELLES, j. 8.10.2014).

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Pelo exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo e ao reexame necessário, somente para alterar a fixação dos honorários advocatícios, para 0,5% sobre a diferença entre a oferta e a indenização, corrigidas, como acima constou.

SPOLADORE DOMINGUEZ

Relator