



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000203141

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1005499-52.2016.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido VS4 PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram o reexame necessário. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REBOUÇAS DE CARVALHO (Presidente sem voto), OSWALDO LUIZ PALU E MOREIRA DE CARVALHO.

São Paulo, 19 de março de 2021.

DÉCIO NOTARANGELI

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 31.310

REEXAME NECESSÁRIO Nº 1005499-52.2016.8.26.0271 – ITAPEVI

RECORRENTE: JUÍZO *EX OFFICIO*

RECORRIDA: VS4 PARTICIPAÇÕES S/A.

Juiz de 1ª Instância: Antonio Manssur Filho

CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO –
DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA – APOSSAMENTO
ADMINISTRATIVO – INDENIZAÇÃO – PROVA
PERICIAL IMPRESTÁVEL – SENTENÇA ANULADA.
Indenização fixada em laudo pericial elaborado sem observância de critérios técnicos necessários à definição do valor de mercado do bem, sem aplicação de fatores de homogeneização entre os elementos comparativos ou consideração da elasticidade da oferta. Prova pericial imprestável. Sentença anulada. Reexame necessário acolhido.

A r. sentença de fls. 200/201, cujo relatório se adota, julgou procedente pedido de indenização por apossamento administrativo tendo por objeto parte do imóvel descrito na inicial, condenando o Município de Itapevi no pagamento de R\$ 1.660.949,64, acrescidos de correção monetária pelo IPCA-E desde a data do laudo, juros compensatórios de 12% ao ano a partir do apossamento indevido (setembro/2008) e juros moratórios de 6% ao ano a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele que o pagamento deveria ser feito, bem como honorários advocatícios fixados em 10% da condenação. Há reexame necessário.

Sem interposição de recurso, os autos subiram ao Tribunal para reexame necessário, ausente oposição ao julgamento virtual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

Insustentável a r. sentença recorrida.

Cuida-se de ação de indenização por apossamento administrativo ocorrido em 2013, ocasião em que o Município de Itapevi se apossou de parcela do imóvel da autora (área de 4.532,33m²) para construir uma rua, oficializando passagem outrora utilizada informalmente pela população local.

À época foi editado decreto expropriatório (Decreto nº 4.961, de 16/08/2013), mas a desapropriação não se efetivou. Os fatos relativos ao apossamento administrativo são incontroversos, porque reconhecidos pelo Município em petição atravessada antes do saneamento do processo (fls. 91/93). Petição, aliás, que foi a única manifestação do réu sobre o objeto da ação.

Incontroversa a necessidade de pagamento de indenização e sem que qualquer das partes indicasse valor que reputassem correto para a justa indenização pela perda de parcela do imóvel, determinou-se a produção de prova pericial, com a qual a autora concordou, sem manifestação do réu.

A sentença recorrida, sem maiores considerações ante a ausência de impugnação, adotou o valor encontrado na avaliação realizada, fixando o termo inicial de juros compensatórios na data do apossamento, que consignou ser setembro de 2008, data que não guarda relação com qualquer informação constante dos autos.

A ausência de impugnação das partes, porém, não justifica o acolhimento de prova pericial imprestável à solução da lide, a começar pelo fato de não ter sido realizada por engenheiro,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

profissional qualificado para esse tipo de perícia, que demanda conhecimentos especializados de natureza técnica que não podem ser supridos por profissionais da área de corretagem de imóveis. Ainda mais em se tratando de Comarca situada próxima da Capital e da região metropolitana, com grande oferta de profissionais qualificados para esse tipo de perícia, nada justificando a opção adotada pelo MM. Juízo *a quo*.

Daí decorrem todos os vícios que comprometem a qualidade do laudo apresentado. Por exemplo, pese a anunciada necessidade de levar em consideração a elasticidade da oferta, porque vendedores naturalmente pedem um valor maior pelo imóvel do que o seu real valor de mercado, o que será posteriormente equilibrado nas negociações com o adquirente, não houve aplicação de qualquer fator de regularização sobre o preço obtido em sítios eletrônicos.

Assim, a perícia adotou como elementos comparativos apenas imóveis colocados à venda, e não efetivamente negociados, o que infla artificialmente o valor do bem, pois é fato notório que o valor de oferta do vendedor via de regra é superior ao valor de mercado, assim definido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE como a “quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas” (grifei).

Daí porque o próprio IBAPE recomenda que “a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado” (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011), o que não foi feito no caso.

Além disso, foram utilizados os valores de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

três imóveis bastante diferentes entre si, um deles de apenas 176m², sem a aplicação de qualquer fator de homogeneização. Pior, o valor do metro quadrado de imóveis na região foi obtido apenas com o cálculo da média simples do valor do metro quadrado destes três imóveis, sem qualquer consideração a respeito da diversidade de características ou influência da metragem total do imóvel no valor de seu metro quadrado, fato de conhecimento notório para qualquer pessoa que lide, direta ou indiretamente, com a avaliação judicial de imóveis.

Imprestável, portanto, a prova pericial produzida, porque insuficiente para inspirar confiança na apuração do justo do valor ainda que não tenha havido impugnação das partes. Por óbvio, a ausência de impugnação não é fundamento jurídico válido para acolhimento de conclusões periciais que não foram obtidas mediante aplicação de técnica apurada e compatível com a necessidade de pagar ao administrado desaposado de seu bem a justa indenização.

Por outro lado, segundo dispõe o art. 26, *caput*, do Decreto-lei nº 3.365/41, o valor da indenização “será contemporâneo da avaliação”, que no contexto da lei não é a perícia oficial, mas o exame dos bens determinado pelo juiz “ao despachar a inicial” (art. 14).

A norma, no entanto, tem que ser lida em harmonia com a exigência de prévia e justa indenização inscrita no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal. Além disso, no caso da indenização por desapossamento administrativo, inverte-se a ordem natural dos fatos relativos à desapropriação e a ação judicial é proposta pelo particular, muitas vezes vários anos após a perda da posse do bem. Nessas circunstâncias, a jurisprudência do Colendo STJ admite o afastamento do art. 26 de Decreto-lei nº 3.365/41 e a apuração, tanto quanto possível, do valor do imóvel ao tempo da perda da posse. Nesse sentido:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. DECRETO-LEI Nº 3365/41, ART. 26. JUSTA INDENIZAÇÃO. VALOR DO IMÓVEL À ÉPOCA DA OCUPAÇÃO.

1. Trata-se de recurso especial em que se discute a aplicação ou não do art. 26 do Decreto-Lei 3.365, de 1941, em desapropriação indireta.

2. Precedente desta Egrégia Primeira Turma da lavra do eminente Min.

Teori Albino Zavascki (REsp n. 502.519/MA, DJU de 15.03.04), afirma que:

'1 a chamada desapropriação "indireta", ao contrário do que ocorre no procedimento legal de desapropriação, em primeiro lugar há a ocupação do bem e sua afetação ao domínio público, e somente depois, por iniciativa do proprietário, é que se desencadeia o processo judicial e a avaliação.

2. Em casos tais, a regra do art. 26 do Decreto-Lei 3.365/41 não pode ser aplicada cega e impositivamente, sob pena de se comprometer o preceito constitucional da justa indenização. No interregno, geralmente longo, entre a data da ocupação do bem pelo Estado e a sua avaliação no âmbito da ação de desapropriação indireta, é possível que ocorram mudanças substantivas no bem, que podem levar ou à sua valorização ou, ao contrário, à sua depreciação.

3. Não será justo, em nome do art. 26, reconhecer ao proprietário o direito de ser indenizado pela valorização decorrente de ato estatal superveniente à perda da posse. É indispensável, sempre, levar em consideração o preceito constitucional que impõe o justo preço.'

3. Recurso especial não-provido" (REsp nº 912.778/RS, 1ª Turma, Rel. Min. José Delgado, j. 03/05/07).

“ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ART. 26 DO DECRETO-LEI 3.365/1941. INDENIZAÇÃO. DATA DO APOSSAMENTO. AVALIAÇÃO. ART. 105, INCISO III, ALÍNEA "C". NÃO DEMONSTRAÇÃO DA DIVERGÊNCIA.

1. Trata-se de Recurso Especial em Ação de Desapropriação Indireta em que os recorrentes se insurgem contra a fixação da indenização com base no valor do imóvel na oportunidade do esbulho, sob o argumento de que deve corresponder ao preço de mercado contemporâneo à avaliação.

2. Não se conhece do Recurso Especial em relação à ofensa ao art. 535 do CPC quando a parte não aponta, de forma clara, o vício em que teria incorrido o acórdão impugnado. Aplicação, por analogia, da Súmula 284/STF.

3. Não se aplica irrestritamente o art. 26 do DL 3.365/1941 às desapropriações indiretas. Diante das particularidades desses



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

casos, em que pode transcorrer longo período entre o apossamento e a propositura da demanda e, conseqüentemente, a avaliação judicial, o justo preço não necessariamente corresponde ao valor contemporâneo à perícia. Precedentes do STJ.

4. A divergência jurisprudencial deve ser comprovada, cabendo a quem recorre demonstrar as circunstâncias que identificam ou assemelham as hipóteses confrontadas, com indicação da similitude fático-jurídica entre elas. Indispensável a transcrição de trechos do relatório e do voto dos acórdãos recorrido e paradigma, realizando-se o cotejo analítico entre ambos, com o intuito de bem caracterizar a interpretação legal divergente. O desrespeito a esses requisitos legais e regimentais (art. 541, parágrafo único, do CPC e art. 255 do RI/STJ) impede o conhecimento do Recurso Especial com respaldo na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

5. Agravo Regimental não provido" (AgRg no REsp nº 1.460.348/SC, 2ª Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 09/09/14).

"DIREITO ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. UTILIDADE PÚBLICA. ARBITRAMENTO. INDENIZAÇÃO. PRINCÍPIO. CONTEMPORANEIDADE. AVALIAÇÃO JUDICIAL. EXCEÇÃO. IMPUGNAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REAVALIAÇÃO. CRITÉRIOS. LAUDO PERICIAL. SÚMULA 07/STJ.

1. O art. 26 do Decreto-Lei 3.365/1941 atribui à justa indenização o predicado da contemporaneidade à avaliação judicial, sendo desimportante, em princípio, o laudo elaborado pelo ente expropriante para a aferição desse requisito ou a data da imissão na posse.

2. A jurisprudência deste Tribunal Superior admite haja a exceção a tal regramento quando houver longo prazo entre a desapropriação e a elaboração do laudo pericial. Precedentes.

3. Assim firmado o entendimento judicial da origem, o recurso especial que não impugna corretamente essa motivação apresenta-se deficiente em sua fundamentação. Súmula 284/STF.

4. Tampouco se admite o apelo extremo para a discussão do valor da justa indenização em ação de desapropriação quando a verificação disso exigir a revisão dos critérios e da metodologia utilizados nos laudos do assistente técnico e do perito judicial. Súmula 07/STJ.

5. Agravo regimental não provido" (AgRg no AREsp nº 517.150/RJ, 2ª Turma, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 07/08/14).

No caso dos autos, o apossamento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

remonta ao ano de 2013 e a avaliação foi efetuada em novembro de 2017, quando já finalizada a obra pública que ensejou o decreto expropriatório. Não se sabe, à falta de qualquer tentativa nesse sentido, se é possível calcular o valor de mercado da área ao tempo do apossamento e então proceder a sua atualização pela Tabela Prática deste Tribunal, o que evitaria que as obras públicas que ensejaram a desapropriação, ou seja, a própria atuação estatal, influenciem no valor que deverá pagar pela aquisição do bem.

Inadmissível, nesse cenário, a definição do valor da indenização devida pelo Município à autora da ação, o que impõe a anulação da sentença e do processo, fundada em prova pericial imprestável, e o retorno dos autos à origem para renovação da produção da prova.

Pela complexidade da avaliação retroativa da área e da possível necessidade de adoção de método de avaliação diverso do comparativo direto, como o método involutivo, por exemplo, a nova prova pericial deve ser produzida por profissional da área de engenharia com experiência em avaliações imobiliárias, a ser nomeado pelo MM. Juízo *a quo*.

Por essas razões, acolhe-se o reexame necessário para anular a sentença recorrida determinando o retorno dos autos à origem e a realização de nova perícia técnica, nos termos acima especificados, com abertura de oportunidade para manifestação das partes, outra devendo ser proferida ao final, como de direito.

DÉCIO NOTARANGELI
Relator