



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2025.0000667383**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024140-34.2014.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ----, são apelados ----, ----, ----, ----, ---- e ---- (ESPÓLIO).

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente), REBOUÇAS DE CARVALHO E PONTE NETO.

São Paulo, 30 de junho de 2025.

**CARLOS EDUARDO PACHI**

**relator**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 42.547**

**APELAÇÃO CÍVEL nº 1024140-34.2014.8.26.0053**

Comarca: SÃO PAULO

Apelante: ----

Apelados: ---- E OUTROS

(Juíza de Primeiro Grau: *Otavio Tioiti Tokuda*)

**EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO.  
DESAPROPRIAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.**

**I. Caso em Exame**

Ação de desapropriação embasada no Decreto Municipal nº 58.025/12, visando a incorporação de imóvel ao patrimônio público para a implantação da Linha 6-Laranja do Metrô. Sentença de primeiro grau de procedência, com fixação de indenização de R\$ 455.605,00, valor contestado pela expropriante.

**II. Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se o valor da indenização fixada na sentença deve ser reduzido conforme entendimento da expropriante, que aponta equívocos no laudo pericial e sugere valores inferiores para o terreno e benfeitorias.

**III. Razões de Decidir**



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

3. O laudo pericial foi considerado bem fundamentado, utilizando metodologia adequada e normas técnicas da CAJUFA e ABNT, garantindo justa indenização. 4. As alegações da expropriante foram devidamente consideradas pelo perito judicial, que ratificou o valor da indenização com base em cálculos objetivos e passíveis de conferência.

**4. Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Não se cogita de violação ao primado da justa indenização. 2. A fixação de honorários advocatícios em 5% sobre a diferença entre a oferta inicial e a indenização final é adequada e conforme a legislação.

**Legislação Citada:**

CPC, art. 473; Lei n.<sup>o</sup> 8.078/90, art. 39, inciso VIII; Lei 8.629/1993, art. 12; CF, art. 5<sup>o</sup>, inciso XXIV; Decreto-Lei n<sup>o</sup> 3.365/41, art. 28, § 1º, e art. 27, § 1º.

**Jurisprudência Citada:**

TJSP, Apelação Cível 1000827-40.2015.8.26.0625, Rel. Djalma Lofrano Filho, 13<sup>a</sup> Câmara de Direito Público, j. 26.09.2022.

TJSP, Apelação Cível 1047623-94.2016.8.26.0224, Rel. Marcos Pimentel Tamassia, 1<sup>a</sup> Câmara de Direito Público, j. 02.03.2022.

TJSP, Apelação Cível 3001257-34.2013.8.26.0493, Rel. Vicente de Abreu Amadei, 1<sup>a</sup> Câmara de Direito Público, j. 04.10.2021.

2

Vistos, etc.

Trata-se de apelação tempestivamente deduzida pelo expropriante contra a r. sentença de fls. 1.496/1.497, cujo relatório é adotado, que julgou procedente o pedido para incorporar ao patrimônio do Estado de São Paulo o imóvel objeto dos autos mediante a indenização de R\$ 455.605,00 para abril de 2015, que já foi depositada. Condenou a autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 5%, sobre a diferença entre a oferta inicial e a indenização final.

Alega que o montante fixado para a indenização deve ser reduzido para R\$ 388.919,91, sendo R\$ 151.602,04 pelo terreno e R\$ 237.317,87 pelas benfeitorias. Menciona o equívoco do laudo quanto ao procedimento de validação dos fatores, que culminou na



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

heterogeneização da pesquisa em desacordo com as regras ABNT, conforme pesquisa própria de fls. 737/753. Ressalta que também foi apresentado o trabalho feito por Jurisperito em outro processo em que se apurou para a região o valor de mercado de R\$1.194,21/m<sup>2</sup>. Questiona os esclarecimentos apresentados a fls. 1.056/1.063 e 1.322/1.329 pelo perito, que não teria enfrentado os pontos impugnados. Entende que a indenização fixada ofende o disposto nos artigos 473 do CPC, 39, inciso VIII, da Lei n.º 8.078/90, 12 da Lei 8.629/1993 e 5º, inciso XXIV, da CF. Pede a redução da alíquota dos honorários de para 0,5% sobre ou outro percentual inferior sobre a diferença entre o valor final da indenização e o valor da oferta (fls. 1.501/1.510).

Apresentadas as contrarrazões a fls. 1.516/1.520.

Processado o recurso, subiram os autos.

**É o Relatório.**

3

Cuida-se de ação de desapropriação proposta pelo -----, embasada no Decreto Municipal nº 58.025/12, que declarou de utilidade pública áreas de terras necessárias para desapropriação, ocupação temporária ou instituição de servidões dos imóveis privados, necessários à implantação da Linha 6-Laranja de Metrô de São Paulo.

O pedido foi julgado procedente em Primeiro Grau, sendo fixado o valor da indenização em R\$ 455.605,00, para abril de 2015, daí a interposição de recurso pela expropriante.

Registre-se não ser o caso de reconhecimento de interposição de recurso de ofício, tendo em vista que o valor da indenização fixado na r. sentença não é superior ao dobro oferecido pelo expropriante, consoante o artigo 28, parágrafo 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41.



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Não socorrem os argumentos recursais que buscam a fixação do valor da indenização com base no que foi apurado pelo assistente técnico da apelante a fls. 754/759 e no parecer de fls. 1.068/1.077.

É certo que o Magistrado não está restrito ao laudo apresentado pelo perito judicial nomeado (laudo prévio de 26.04.2015 - fls. 408/454 e laudo definitivo de 10.01.18 - fls. 624/726, com esclarecimentos a fls. 1.056/1.063 e 1.322/1.329), todavia, não menos certo está em acolher a conclusão do assistente da parte, de nítido interesse unilateral, eis que apresenta valor significativamente inferior.

De fato, o valor da indenização foi criteriosamente fixado, com base em laudo definitivo de fls. 624/726 e complementado a fls. 1.056/1.063 e 1.322/1.329, bem fundamentado, levado a efeito com

4

os cuidados que a espécie estava a comportar, sendo certo que o perito utilizou métodos aplicáveis ao caso em tela para garantir a justa indenização.

O *expert* esclareceu que seguiu as normas 2004 da CAJUFA, ao utilizar a metodologia de avaliação consistente no Método da Composição, assim definido a fls. 663:

*(...) é aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.*

*O mesmo é básico e independente da aplicação de outros critérios, pois, enquanto o valor do terreno advém da pesquisa da região, o valor da construção é dado através da comparação desta, com o Estudo "Edificações - Valores de Venda 2002 - Adequação", elaborado pela Comissão de Peritos da CAJUFA.*

Especificou a fls. 664 e seguintes que:

**"O valor unitário básico foi extraído do estudo de Comissão de Peritos – Linha 6 – Laranja do**



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*Metropolitano de São Paulo, resultando para o para o imóvel avaliando localizado na Rua Prof. Viveiros Raposo, nº 442 – Capital. (Setor 107, Quadra 193), o valor de:*

$$Vu = R\$ 1.445,00/m^2 \times (418,8778 : 396,8078)$$

$$Vu = R\$ 1.525,37/m^2$$

*Sendo*

$$R\$ 1.445,00/m^2 - \text{unitário terreno julho/2014}$$

$$418,8778 - \text{índice IPC/FIPE março/2015}$$

$$396,8078 - \text{índice IPC/FIPE julho/2014}$$

*O valor do terreno, por força do critério empregado, será calculado de acordo com a seguinte expressão:*

$$Vt = At \times Vu \times Cf \times Cp \times Ftop \text{ onde:}$$

*Vt: valor do terreno*

$$At: \text{área do terreno} = 200,00m^2$$

$$Vu: \text{Valor unitário básico} = R\$ 1.525,37/m^2 (\text{Rua Prof. Vivieros Raposo}).$$

$$Cf: \text{Fator testada} = (Fp / Fr)0,25, \text{ onde:}$$

$$Fp = 10,00m, \text{ em projeção;}$$

$$Fr = 10,00m$$

$$Cf = (10,00/10,00)0,25 = 1,0000$$

$$Cp: \text{Fator profundidade} = (Pe / Pmi)0,50, \text{ onde:}$$

$$Pe = \text{profundidade equivalente} = 20,00m$$

5

$$(200,00/10,00m) \text{ Limitado a } 2/Pmi$$

$$Pmi = \text{profundidade mínima} = 20,00m$$

$$Cp = (20,00/25,00)0,50 = 0,8944$$

$$Ftop: \text{Fator topografia} = 0,80 (\text{abaixo do nível da rua – item 5.7.2 da norma})$$

*Substituindo, obtém-se:*

$$Vt = 200,00m^2 \times R\$ 1.525,37 \times 1,0000 \times 0,8944 \times 0,8000$$

$$Vt = \mathbf{R\$ 218.287,00}$$

*Valor das benfeitorias: R\$ 237.318 (conforme tabela de fls. 666).*

**TOTAL: R\$ 455.605,00”**

E persistindo o inconformismo da expropriante após sucessivas complementações em resposta às impugnações apresentadas (fls. 1.056/1.063 e 1.068/1.077), o perito apresentou minucioso esclarecimento final a fls. 1.322/1.329, com nosso destaque em relação às questões ora controvertidas:



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**"(...uma das críticas apontadas pela expropriante ao cálculo do unitário para o local extraído do relatório da Comissão de Peritos, é que os elementos comparativos de números 6, 9 e 11 (fls. 1072/1074), tem sua benfeitoria subestimada, o que faz o valor unitário ser maior do que o desejado.**

**Pois bem, para espancar de vez este impasse, o expert desconsiderou estes 03 (três) paradigmas nos seus cálculos, refazendo o cálculo do valor unitário, encontrando:**  
(VIDE TABELA DE FLS. 1.323/1.324 DO LAUDO)

**Somatório : R\$ 18.414,52**

**Média Geral : R\$ 1.674,05/m<sup>2</sup>**

**Limites (+/\_ 30%) = R\$ 2.176,26 e R\$ 1.171,84**

**MÉDIA SANEADA : R\$ 1.674,05/m<sup>2</sup>**

*Assim, com a desconsideração dos 03 (três) elementos comparativos trazidos no estudo da Comissão de Peritos da Linha Laranja do Metrô, não há mais óbices sobre o valor das construções calculadas pelo estudo Edificações Valores de Venda – CAJUFA/2002 – Atualizada, e por conseguinte dos paradigmas contestados pela expropriante. É possível verificar que o unitário para o terreno é superior ao trazido pela Comissão de Peritos. O*

6

**resultado acima exposto, é o desfecho da aplicação da norma CAJUFA/13. Simples assim.**

**Em outra divergência apontada ao laudo pela expropriante, trata-se da aplicação dos fatores corretivos, quando da homogeneização dos elementos comparativos.**

**No caso dos elementos comparativos calculados pela Comissão de Peritos, todos, sem exceção, tiveram como égide as normas avaliatórias CAJUFA/2013, com a aplicação de seus fatores corretivos, inclusive o fator profundidade, que tanto alude de maneira negativa o assistente técnico da expropriante. E nota-se que não houve, nenhuma, diferença no unitário de terreno para o local nos cálculos emanados pela Comissão de Peritos, como o trazido pela expropriante em seus cálculos.** É a credibilidade trazida aos cálculos indenizatórios para o avaliando, o que não foi concretizado pela expropriante.



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*Afinal, o que vem a ser o fator profundidade aplicado no presente trabalho?*

*Fator profundidade: Traz Luiz Carlos Berrini em seu livro "A Avaliação de Terrenos Urbanos" sobre o fator profundidade: Se uma parcela de terreno, tendo uma dada frente, em uma só rua, for aumentada pela adição de um lote de fundo, normalmente terá seu valor aumentado, porém o aumento de valor não será em proporção ao aumento de profundidade.*

*O princípio de influência de profundidade ensina que cada faixa sucessiva tem algum valor, mas que o valor das faixas decresce sucessivamente, a medida que nos afastamos do alinhamento da rua, na direção da linha de fundo do lote. Isto é: as porções mais profundas de um lote tem menos valia que as porções fronteiriças (conceito de aproveitamento eficiente).*

*Importante mencionar que a formação física do lote terá influência no fator profundidade e de seu preço, em razão de seu aproveitamento físico e consequentemente econômico dado ao lote. Assim sendo, exceto casos especiais e/ou terrenos de configurações peculiares, a forma do terreno é estudada com base nas medidas de frente e de fundos, em função do aproveitamento econômico e eficiente para o local em que se insere o lote, o que não é o presente caso*

***Com o exposto acima, o expert reafirma e ratifica, quanto a validação da aplicação de fatores de homogeneização; estes, são fatores***

7

***que visam corrigir o valor unitário quando há diferença ou influência das áreas entre a do imóvel avaliado e pesquisado. E, dentro destas configurações, de estabelecer uma base regular ou um fundo base, é que há os fatores corretivos que equalizam a formação de valores dos lotes, o que destrói e/ou espanca totalmente a tese de heterogeneização de valores, defendida pelo técnico da expropriante.*** Importante destacar que o trabalho de determinação do unitário de terreno feito para o local, pela Comissão de Peritos, seguiu, em sua íntegra, a norma CAJUFA/13, que considerou a ***Norma NBR 14.653 da ABNT.***

*(...)*

*(...)para que não pare ainda dúvidas sobre o trabalho elaborado pela Comissão de Peritos e seus resultados práticos para o caso em tela, se faz necessário tecer*



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*como foi realizado. A homogeneização dos elementos comparativos foi realizada através do modelo estatístico "Tratamento por fatores", enfocado pela NBR 14.653-2. Esta metodologia tem por objetivo tornar comparáveis dados coletados das pesquisas de mercado à média através de fatores indicados pelas entidades de classe – no caso CAJUFA, ou seja, homogeneizá-los tornando as amostras o mais semelhante possível ao avaliando, justificando-a do ponto de vista teórico e prático, demonstrando-a de forma clara, objetiva e passível de conferência todos os seus cálculos. O que foi realizado.*

Já a "Inferência estatística" utilizada nos cálculos pelo técnico da expropriante, tem por objetivo produzir afirmações sobre dadas características amostrais, no qual se está interessado, a partir de coleta de dados que se estuda, e dependendo da conveniência, o nível de confiança pode ser mudado sem as devidas justificativas técnicas e, passíveis de conferência. Ou seja, o "teste de hipóteses" fornecem estrutura para decidir um particular interesse em decidir sobre a verdade ou não da hipótese específica (como foi realizado pela expropriante).

A matriz que determina o levantamento dos paradigmas na inferência estatística pode ser a mesma que orienta a metodologia por tratamento por fatores. Porém, diferentemente do tratamento por fatores que expõe os cálculos de forma objetiva, justificada e passível de conferência, a inferência estatística, além de não possibilitar a revisão de seus

8

cálculos quando apresentados no laudo, ao modificar uma variável, altera a rede toda, possibilitando a manipulação de seus dados sem que se possa verificar e apontar o que houve em seus cálculos (dependendo da conveniência, o nível de confiança pode ser alterado). Assim, vê-se que os elementos comparativos e dos cálculos empreendidos no tratamento dos valores por inferência estatística traz, como o próprio assistente da expropriante aduz: "...algumas incoerências e incorreções que provocaram injusta majoração do valor unitário apurado...".

Dentro do explanado em que, conforme descrito pelo técnico da expropriante: "...logramos compor uma pesquisa de imóveis semelhantes e nas imediações da área avalianda...", dependendo da conveniência o nível



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*de confiança pode ser alterado, como aparentemente realizado, em que, os valores aferidos no unitário de terreno – fls. 507/519 de R\$ 1.194,21/m<sup>2</sup> (ago/14) e a realizada pelo técnico da expropriante – fls. 735/761 de R\$ 1.196,81/m<sup>2</sup> (mar/14), verifica-se a brutal e estrondosa coincidência entre os valores aferidos no unitário de terreno (diferença de R\$ 2,60 em 5 meses), o que não pode ser aceito, ainda mais em se tratando de novo polo gerador de tráfego (nova via) a ser implantada na região, que, com certeza neste local houve, no mínimo, especulação imobiliária. Aliás, o próprio índice ZAP, para os meses apontados, traz uma valorização de cerca de 5,0% no mercado imobiliário no período em questão. Ademais, quanto a validação da aplicação de fatores de homogeneização, estes são fatores que visam corrigir o valor unitário quando há diferença ou influência das áreas entre a do imóvel avaliado e pesquisado. E, dentro destas configurações, de estabelecer uma base regular ou um fundo base, é que há os fatores corretivos que equalizam a formação de valores dos lotes, o que destrói e/ou espanca totalmente a tese de heterogeneização de valores, defendida pelo técnico da expropriante.*

*Com base no acima exposto, e, considerando que as divergências lançadas ao laudo avaliatório não tem o impacto desejado por seu subscritor, e tão pouco desafiaram os fundamentos técnicos e científicos do laudo, o signatário mantém e/ou ratifica, o valor do terreno encontrado – fls. 665/666 no importe de R\$ 218.287,00, e ratifica o somatório do valor das benfeitorias.*

9

***Assim sendo, o valor total do imóvel é de:  
Vi = R\$ 455.605,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e cinco reais) – fls. 668”.***

Verifica-se que todas as alegações formuladas pela expropriante foram devidamente consideradas pelo perito judicial, o qual, de forma minuciosa e técnica, analisou os pontos suscitados, enfrentando-os expressamente, o que confere credibilidade e robustez ao trabalho técnico produzido nos autos

*Não obstante as objeções apresentadas, o expert*



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

manteve as conclusões anteriormente lançadas, ratificando integralmente o conteúdo do laudo pericial, que reflete valor contemporâneo à avaliação.

Portanto, não se cogita de violação aos artigos 473 do CPC, 39, inciso VIII, da Lei n.<sup>o</sup> 8.078/90, 12 da Lei 8.629/1993 e 5º, inciso XXIV, da CF, ou ao primado da justa indenização em prejuízo ao Poder expropriante.

Dessa forma, permanece hígida a conclusão do perito judicial de que o valor da indenização equivale a de R\$ 455.605,00 para abril de 2015.

Na mesma linha de entendimento:

*"APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. Área declarada como de utilidade pública para obras de prolongamento da Rodovia Carvalho Pinto (SP-070), Trecho Taubaté I (SP 125), entre os Municípios de Caçapava e Taubaté. 1. Mérito - Utilização do laudo pericial para fixar o justo valor da indenização. Perícia que apurou o valor correto do imóvel, utilizando as normas da NBR 14.653-3 da ABNT, sendo adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, homogeneizados através do Tratamento de Fatores. Valor da justa indenização que, ademais, deverá corresponder ao valor de mercado do bem apurado à*

10

*época da avaliação judicial em franco prestígio ao princípio da contemporaneidade. Precedentes do C. STJ e desta Câmara. 2. Juros compensatórios. Não incidência do consectário, em virtude do depósito integral da indenização anteriormente à imissão na posse. Inexistência de diferença sobre a qual deveriam ser calculados os juros, circunstância hábil a justificar o parcial acolhimento do recurso da expropriante. 3. Juros moratórios. Por ser a expropriante pessoa jurídica de direito privado, não se sujeita ao regime de precatórios. Juros moratórios que devem incidir à taxa de 6% ao ano a partir do trânsito em julgado da decisão sobre a diferença entre 80% do valor depositado em juízo (oferta inicial e depósitos*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*complementares) e o montante fixado na sentença, nos termos da Súmula nº 70 do STJ e primeira parte do art. 15-B do Decreto-Lei 3.365/41. Sentença de procedência parcialmente reformada apenas para afastar o cômputo dos juros compensatórios. Recurso parcialmente provido" (TJSP; Apelação Cível 1000827-40.2015.8.26.0625; Relator (a): Djalma Lofrano Filho; Órgão Julgador:*

*13ª Câmara de Direito Público; Foro de Taubaté Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 26/09/2022; Data de Registro: 26/09/2022).*

*"APELAÇÃO – Ação de Desapropriação – Indenização – Sentença de procedência – Irresignação das partes, notadamente quanto ao valor fixado a título indenizatório, à incidência de juros moratórios e de correção monetária, bem como à fixação dos honorários advocatícios, e das custas e despesas processuais – Cabimento, em parte - Indenização bem fixada pelo perito judicial – Avaliação que se valeu do método comparativo, devidamente explanado no corpo do trabalho técnico –*

*Particularidades do imóvel que foram consideradas pela perito de confiança do juízo no laudo pericial, que deve prevalecer - Precedentes desta Colenda 1ª Câmara de Direito Público - Descabimento de juros moratórios na espécie – Correção monetária devida, conforme a tabela prática do TJSP, contada da database definida no laudo, até o efetivo levantamento do valor devido, nos parâmetros fixados pelo julgador de primeiro grau - Honorários advocatícios que foram fixados em consonância com o disposto no art. 27, §1º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941 Custas e despesas processuais devidas pelo expropriante – Sentença reformada parcialmente*

11

*Desprovimento do recurso de apelação dos expropriados, e provimento parcial do recurso de apelação do D.E.R." (TJSP; Apelação Cível 104762394.2016.8.26.0224; Relator (a): Marcos Pimentel Tamassia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarulhos - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 02/03/2022; Data de Registro: 02/03/2022)*



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*"Desapropriação de posse do imóvel declarado de utilidade pública - implantação de dispositivo no KM 538+800m da Rodovia Raposo Tavares (SP-270) - Avaliação - Método comparativo e paradigmas adequados - Apoio em dados objetivos, fundamentação e equilíbrio - Prevalência do laudo oficial - Prevalência do laudo oficial no que concerne à indenização pela área expropriada, ao parecer crítico do assistente técnico do expropriante - Depósito integral da indenização efetivado antes da imissão na posse - Juros compensatórios e moratórios indevidos, a justificar a exclusão - Manutenção do percentual da verba honorária em 5% da diferença entre o valor da oferta e da indenização (nos termos do art. 27, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41) - Sentença mantida - RECURSO*

*DESPROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 3001257-34.2013.8.26.0493; Relator (a): Vicente de Abreu Amadei; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de Regente Feijó - Vara Única; Data do Julgamento: 04/10/2021; Data de Registro: 04/10/2021).*

Por fim, com relação à verba honorária, estabelece o artigo 27, parágrafo 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41:

*"Art. 27. O juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente, à estimativa dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse que deles aufera o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu.*

*§1º A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar honorários do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença, observado o disposto no art. 4º do art. 20 do Código de Processo Civil."*

12

Com efeito, os honorários advocatícios foram fixados em 5% sobre o valor da diferença entre a oferta inicial e a indenização final, percentual que se coaduna com o disposto na Lei e com a complexidade, a natureza e tempo de tramitação da ação, não merecendo qualquer reparo.



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Neste contexto, cumpre mencionar as lições de THEOTONIO NEGRÃO:

*"O STF declarou inconstitucional a expressão "não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais)". No mesmo julgamento, decidiu que "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." (STF-Pleno, ADI 2.332, Min. Roberto Barroso, j. 17.5.18, DJ 16.4.19)" (Código de Processo Civil e Legislação Processual Em Vigor, 52ª ED., Ed. SaraivaJur, nota 5 ao art. 27 da Lei de Desapropriação, p. 1.361).*

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação.

**CARLOS EDUARDO PACHI**  
*Relator*