



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: *Otávio 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.º 8.078/90, art. 39, inciso VIII; Lei 8.629/1993, art. 12; CF, art. 5º, inciso XXIV; Decreto-Lei nº 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, 13ª Câmara de Direito Público, j. 26.09.2022.

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

TJSP, Apelação Cível 3001257-34.2013.8.26.0493, Rel. Vicente de Abreu Amadei, 1ª 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/m². 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: Valor unitário básico = R\$ 1.525,37/m² (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).

$$\mathbf{TOTAL: R\$ 455.605,00''}$$

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/m²

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

MÉDIA SANEADA : R\$ 1.674,05/m²

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 avaliando 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 paire 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", focado 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/m² (ago/14) e a realizada pelo técnico da expropriante – fls. 735/761 de R\$ 1.196,81/m² (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 avaliando 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, seiscientos 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, enfrentandoos 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.º 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 estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse que deles auferir 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