

# **Prêmio “Trabalho Relevante do Ano” do Departamento de Desapropriações**

*RAZÕES DE APELAÇÃO DA MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO EM  
AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. “IMPRESTABILIDADE” DO LAUDO  
OFICIAL. IMPOSSIBILIDADE DE INCIDÊNCIA CUMULATIVA DE JUROS  
MORATÓRIOS SOBRE COMPENSATÓRIOS. VALOR DO DEPÓSITO  
COMPLEMENTAR À OFERTA: CONSIDERAÇÃO PARA TODOS OS FINS.*

**Lydia Machado de Macedo**  
*Procuradora do Município*

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública

Ref.: Autos nº 525/95

Desapropriação

Expropriados: Ronaldo Golcman e sua mulher

A Municipalidade de São Paulo, por sua procuradora infra-assinada, nos autos da Ação de Desapropriação em epígrafe, inconformada com alguns tópicos da r. sentença de fls., dela vem, no prazo legal, interpor recurso de APELAÇÃO, pelas razões e argumentos desenvolvidos nas inclusas razões.

Termos em que, de seu recebimento e regular processamento,  
P. Deferimento.

São Paulo, 06 de Outubro de 1997

LYDIA MACHADO DE MACEDO

Procuradora - DESAP. 1

O.A.B./SP 65.842

### **RAZÕES DE APELAÇÃO**

Apelante: MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO

Apelados: RONALDO GOLCMAN E SUA MULHER

EGRÉGIO TRIBUNAL, DOUTA CÂMARA!

Não obstante o brilho e saber jurídico de seu ilustre prolator, a r. sentença de fls. 231/234 destes autos, data vênua, não poderá prevalecer, eis que está a merecer reforma, em vários aspectos, a seguir destacados:

#### **I - QUANTO AO VALOR DA INDENIZAÇÃO**

O meritíssimo Juiz "a quo" houve por bem acolher e adotar como valor indenizatório, o valor estimado pela Sra. Perita Judicial, em seu laudo de fls. 101/146, e ratificado às fls. 205/208, qual seja, o de R\$33.073,00, válido para agosto/96, por uma área de apenas 3,04m<sup>2</sup>, avaliada segundo o critério do "antes e depois".

Entretanto, ao assim decidir, desconsiderou e acabou por rejeitar o laudo crítico do Assistente Técnico da Autora que, no seu bem elaborado laudo discordante de fls. 159/167 dos autos, **onde aplicados os mesmos critérios avaliatórios utilizados pela Sra. Perita Judicial, com os quais elegantemente mostrou-se concordante, chegou a valor totalmente discrepante do apontado no laudo da Perita Judicial, ou seja, o valor indenizatório final (terreno + benfeitorias) de apenas R\$ 5.855,00, válido para a mesma data-referência (agosto/96).**

Ora, a significativa divergência de valores propostos, a título de indenização, pelas mesmas verbas, mesma data-referência, e mesma área, deveria ter suscitado dúvidas no espírito do Julgador que, em tais

hipóteses, deveria, no mínimo, ter convertido o julgamento em diligência e determinado a realização de uma segunda perícia.

No entanto, assim não entendeu o ilustre prolator da r. sentença recorrida que, sem ponderar melhor sobre as críticas do Assistente Técnico da Autora, ora apelante, preferiu adotar o laudo da Perita Judicial, apesar da flagrante divergência de valores indenizatórios, estimados por um e por outro, ambos "experts" no assunto de avaliações e perícias na área de Engenharia, na qual o meritíssimo Juiz não tem, nem precisa ter, formação técnica!

Contudo, o bom senso recomendava que à outra perícia se procedesse, nestes autos. O que, infelizmente, não aconteceu.

E, é por isso que, via deste recurso voluntário, a Municipalidade de São Paulo, na qualidade de Autora-Expropriante, vem devolver a esse Tribunal o reexame da prova técnica, de forma a demonstrar as incoerências, os equívocos, e a imprestabilidade do laudo oficial, acolhido pela r. sentença ora guerreada.

E com efeito.

Pois, o laudo adotado, da Sra. Perita Oficial, às fls. 101/146 destes autos, mostra-se imprestável para o fim ao qual se destinava - o de formar o convencimento íntimo do juiz sobre qual o "justo valor indenizatório", no caso dos autos.

E tal imprestabilidade do laudo da Sra. Perita Judicial pode ser facilmente verificada pela simples constatação, de que a referida "Expert" perdeu-se nas malhas de seu microcomputador, esquecendo-se de substituir dados nele inseridos, a fim de transplantá-los para o caso concreto destes autos.

De início, convém ressaltar que, no corpo de seu laudo de fls. 101 a 146, as fls. 125/127 **são repetições das folhas 122/124** (todas essas folhas tratando do Cap. IV - Da Avaliação).

E aí reside o 1º equívoco da referida "Expert", pois na aplicação do fator: **coeficiente de profundidade "f"**, às fls. 124 considera "f" como

26,496 metros, e em sua fórmula matemática para obtenção do valor do terreno usa como um dos fatores o índice de **496,80m**, obtendo o valor do terreno como sendo de R\$ 742.868,38.

Entretanto, o mesmo laudo, nas folhas repetidas sob o mesmo Capítulo IV - DA AVALIAÇÃO, e mais precisamente às fls. 127, parte da consideração do mesmo fator "f", como coeficiente de profundidade, **usando o índice de "f" 30,879 metros** e, em sua fórmula matemática para a obtenção do valor do terreno, usa como um dos fatores o índice de **493,76m**, chegando, então, ao valor do terreno como sendo de R\$ 709.925,69. E, da diferença entre esses 2 valores, obtém o resultado final, pelo critério do "antes e depois", indicando como sendo o real valor do terreno, de **R\$ 33.073,00!**

Ora, tais erros e equívocos constantes do laudo da Sra. Perita Judicial já seriam suficientes para demonstrar a imprestabilidade do referido trabalho (Docs. 1 e 2, em anexo).

Mas não é só! Outro erro flagrante se evidencia, quando, sob o critério do "depois", ao avaliar o "coeficiente de testada" do imóvel, a fim de estimar o valor de depreciação da construção remanescente, relacionado com a idade aparente do imóvel, usa a **testada efetiva** do terreno como sendo de 15,99 metros (veja-se fls. 126 dos autos que, como já se disse antes, é repetição do mesmo assunto, tratado na folha 123, onde afirma que o fator testada do lote de terreno é **18,75 metros** que, aliás, era o correto).

Incongruências essas que, certamente, foram se refletir no resultado final do referido trabalho, viciado por muitos erros técnicos e matemáticos, levando a um valor indenizatório irreal e errôneo e, que, assim, **perde toda a credibilidade!**

E, é bom frisar, a discrepância de valores obtidos na estimativa do valor final da indenização cabível pela desapropriação da área de 3,04 metros quadrados, no caso destes autos, entre o estimado pelo Assistente Técnico da Autora e o estimado pela Perita Oficial, cujo trabalho, como já se demonstrou está totalmente prejudicado, **reside, única e exclusivamente**, na estimativa do valor do terreno "**depois da desapropriação**".

Tudo como perfeitamente explicado pelo Assistente Técnico da Autora, em seu laudo crítico de fls. 159/167 dos autos, e mais precisamente às fls. 164, quando lança a observação de que, tanto pelo item 9.1.2.2.2 das Normas de Avaliações da NB 5676, quanto pelo item 8.2.2.2 das Normas para Avaliações de Terrenos Urbanos, de 1995, do IBAPE, a influência da frente do imóvel (testada) será levada em conta no valor do terreno, **através da relação entre a frente projetada** e a frente de referência (grifos da Apelante).

E, de fato, embora o texto original das Normas/95 se encontrem juntadas às fls. 181/197 destes autos, a Apelante pede vênia para transcrever o “caput” do item 8.2.2.2, que dispõe:

“8.2.2.2 - A influência de frente será levada em conta no valor (Vt) através da relação entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr) através da seguinte expressão:

$Vt = At \times Vu \times Cr$ , onde:

$Cr = (Fp / Fr)^f$ , dentro dos limites:

$Fr / 2 \leq Fp \leq 2 Fr$  (Veja-se doc. 3, em anexo).

E, exatamente, essa foi a fórmula utilizada pelo Assistente Técnico da Autora, aqui Apelante, que, na estimativa do valor do terreno, e cálculo do fator testada, sob a ótica do “depois”, utilizou o índice correto **da frente projetada**, chegando, então, ao valor da área necessária, para agosto/96, de R\$ 4.545,74 (fls. 164), e que somado ao valor da construção atingida pela desapropriação estimada em R\$ 1.309,31, resultou no valor, a título de indenização final (VT + VB), de R\$ 5.855,00, para agosto/96 (fls. 165 dos autos).

E eis aqui mais um equívoco da Sra. Perita Judicial em seu laudo (mais precisamente naquelas folhas em duplicidade e cheias de incoerência, como já mencionado e que, neste momento, merece ser reiterado); já que, às fls. 123 dos autos, **menciona corretamente o fator testada como sendo o da frente projetada, de 18,75 metros**, mas, às fls. 126, o utiliza empregando erroneamente o de 15,99 metros, que não é o da frente projetada, e sim o da frente do imóvel **depois** da desapropriação.

Ora, no caso dos autos, **a frente projetada** do imóvel em questão é, segundo os critérios preconizados pelas Normas/95, de 18,75 metros,

como, aliás, corretamente aplicado pelo Assistente Técnico da Municipalidade-Autora, e bastará a adoção e substituição corretas desse fator testada para reduzir o valor da indenização final aos seus justos limites!

Razões pelas quais a Expropriante, aqui apelante, por via deste recurso, requer a reforma da r. sentença recorrida, neste aspecto do valor da indenização, mediante a desconsideração do laudo oficial e, em seu lugar, a adoção do laudo do Assistente Técnico da Apelante-Autora, que é o que se mostra perfeitamente condizente com a realidade fática retratada nestes autos e em perfeita consonância com as Normas/95.

## **II - DA INCIDÊNCIA CUMULATIVA DOS JUROS MORATÓRIOS SOBRE OS COMPENSATÓRIOS**

A r. sentença determinou que os juros compensatórios integrem a base de cálculo dos juros moratórios.

Tal decisão, porém, não pode prevalecer, uma vez que constitui flagrante anatocismo, o que é ilegal, pois contraria o Decreto nº 22.626, de 07 de abril de 1933, a chamada Lei da Usura, em seu artigo 4º, que determina:

*“É proibido contar juros dos juros; esta proibição não compreende a cumulação dos juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano”*

A exigência de juros sobre juros, portanto, não é admitida, uma vez que, não sendo decorrente de contrato, inexistente estipulação que a permita.

A capitalização de juros, isto é, a incorporação dos juros vencidos ao capital e a cobrança de juros sobre o capital assim calculado, somente tem apoio legal se há estipulação que a autorize. Inexistindo esta, os juros não se capitalizam!

Sobre o assunto, podemos citar os seguintes julgados, que corroboram nossa assertiva da impossibilidade de computar juros sobre juros.

No julgamento da Apelação nº 102.711-2, em acórdão relatado pelo eminente Desembargador Bueno Magano, a Egrégia Décima Sexta

Câmara desse Tribunal de Justiça mostrou que os juros compensatórios não se confundem com os lucros cessantes, ainda que se relacionem com a perda da posse do bem expropriado. Constituem uma modalidade de juros criados pela jurisprudência, sem necessidade de indagar se o proprietário deixou de obter rendimentos tão só pela perda da posse. Partindo dessa distinção, a Turma Julgadora concluiu que:

*"...se os compensatórios constituíssem uma modalidade de lucros cessantes, nada impediria que os moratórios incidissem sobre a base de cálculo mais ampla: indenização corrigida mais juros compensatórios. Entretanto, constituindo eles espécie de juros, os moratórios não podem incidir sobre eles, sob pena de se incorrer em anatocismo: cálculo de juros sobre juros" (RTJESP, Lex nº 100/183).*

No mesmo sentido decidiu a Colenda Décima Quarta Câmara nas Apelações nºs 50.933-2 (RT 589/106), 56.436-2 (RJTJESP, Lex 85/154), bem assim como a Décima Sexta Câmara (RJTJESP, Lex 102/118), constando deste último julgado:

*"... segundo lições doutrinárias e as jurisprudências trazidas à colação pela autora recorrente, os juros sobre juros (anatocismo) só têm aplicação nos casos de crime. Por isso, mesmo nas hipóteses de apossamento administrativo, não são eles aplicáveis, embora sendo tal conduta considerada ato ilícito, posto que de crime não se trata".*

De igual modo decidiu a Segunda Turma do Egrégio Supremo Tribunal Federal, determinando a exclusão da capitalização de juros na ação de desapropriação, considerando que a incidência dos juros moratórios sobre os compensatórios colide com o verbete da Súmula 121, que estabelece:

*"É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada". RTJ, 105/785.*

Também na Doutrina, José Carlos de Moraes Salles aponta a diferença entre os juros compensatórios e os moratórios para mostrar:

*"... que o anatocismo (juros sobre juros) só é possível nos casos de ocorrência de crime". (A Desapropriação à Luz da Doutrina e da Jurisprudência, ed. Revista dos Tribunais, 1980, pág. 541).*

Dessa forma, a Expropriante requer a reforma da r. sentença quanto a este aspecto, determinando-se a exclusão dos juros compensatórios da base de cálculo dos juros moratórios.

### **III - DO DEPÓSITO COMPLEMENTAR NO VALOR DA OFERTA, PARA TODOS OS FINS**

Quanto mais não fosse, a r. sentença recorrida está a merecer reparos, também, ao mencionar apenas o valor da oferta inicial, na apuração da diferença entre o valor já depositado pela Expropriante e o valor da indenização fixada (sem incluir o depósito complementar), na base de cálculo dos juros compensatórios.

Ora, não só o valor da oferta inicial, como também o do depósito complementar, que a integra, deve ser considerado para todos os fins, inclusive para servir de base de cálculo dos juros compensatórios, já que, se o valor a pagar será monetariamente corrigido, nada mais justo que se corrija monetariamente, também, tudo o que foi pago previamente!

Daí porque a Apelante requer o provimento deste recurso, para a reforma da r. sentença também neste aspecto, a fim de que, no v. acórdão, fique expressamente consignado que não só o valor da oferta inicial seja objeto de correção monetária, mas, também, e igualmente, o depósito complementar, que deve ser considerado como integrante da oferta, para todos os fins.

### **IV - DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS**

Neste tópico, a r. sentença recorrida está a merecer reforma, em três aspectos: a) quanto à inclusão dos juros na base de cálculo; b) quanto à forma de apuração dessa verba; c) quanto ao percentual fixado.

**a) Quanto à inclusão dos juros na base de cálculo da verba honorária**

A r. sentença recorrida arbitrou os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da diferença apurada entre a oferta e a indenização fixada, nesta incluídos os juros compensatórios e os moratórios.



Ora, em assim decidindo, o MM. Juiz "a quo" proferiu decisão que afronta a legislação federal que dispõe de forma específica sobre a matéria, o Decreto-lei nº 3.365/41, no seu artigo 27, em seu parágrafo primeiro, quando dispõe que:

*"Art. 27 - .....*

*Parágrafo primeiro - A sentença que fixar o valor da indenização, quando este for superior ao preço oferecido, condenará o desapropriante a pagar honorários de advogado, sobre o valor da diferença". (grifos nossos)*

Como se vê, o texto da Lei de Desapropriações não prevê a inclusão de "juros" na base de cálculo dos honorários advocatícios.

Por outro lado, ao determinar a inclusão dos juros, na base de cálculo dos honorários advocatícios, a r. sentença apelada contraria e afronta a Súmula nº 617 do STF que estabelece:

*"A base de cálculo dos honorários de advogado em desapropriação é a diferença entre a oferta e a indenização, corrigidas ambas monetariamente".*

E, realmente, a Súmula nº 617 do STF veio explicitar a determinação legal contida na Lei de Desapropriações, que é lei especial em relação ao Código de Processo Civil.

Pelo que, entende a Apelante que a existência do dispositivo próprio para a fixação da verba honorária, na Lei Especial, afasta a adoção de qualquer outro critério subjetivo, já que a base de cálculo de honorários advocatícios, em matéria expropriatória, está expressamente prevista no texto legal, e não dá margem a outras interpretações.

Assim, em se tratando de mera aplicação da lei ao caso concreto e de matéria já pacificada pela Jurisprudência, requer a Apelante a reforma da r. sentença, neste aspecto, para efeito de excluir os juros da base de cálculo dos honorários advocatícios.

**b) Quanto à forma de apuração da base de cálculo dos honorários advocatícios**

Em matéria de ação expropriatória, determina a lei, no parágrafo primeiro do art. 27, que os honorários advocatícios são devidos sobre o valor da diferença entre o valor oferecido e o da indenização fixada.

Ora, entende a Apelante que no valor da oferta deva ser considerado não só o depósito inicial, como também o depósito complementar, somando-se ambos, após devidamente corrigidos desde as datas dos respectivos depósitos até a data do laudo, para, só então, apurar-se a diferença entre ela, a oferta, e a indenização, também corrigida para a mesma data de referência. E a diferença assim apurada é que servirá de base de cálculo dos honorários advocatícios, sobre a qual incidirá o percentual fixado.

Pelo que, requer a Apelante a reforma da r. sentença, neste aspecto, a fim de que fique expressamente consignado que o valor do depósito complementar deverá ser considerado como integrante da oferta, para todos os efeitos legais, inclusive na apuração da "diferença", que servirá de base de cálculo dos honorários advocatícios.

### **c) Quanto ao percentual da verba honorária**

Outro aspecto, sob esse mesmo tópico dos honorários advocatícios em que está a merecer reforma a r. sentença recorrida, é o referente ao percentual, fixado pela r. sentença em 10% sobre a diferença entre a oferta e a indenização, nesta incluídos os juros.

Ora, a questão da inclusão dos juros na apuração da "diferença" que irá servir de base de cálculo dos honorários advocatícios já é objeto de argumentação, sob as letras "a" e "b" do item IV deste recurso.

Pelo que, sob este enfoque "letra c", a Apelante requer a redução do percentual dessa verba, de 10% para 6%, sob a invocação da regra específica do § 4º do artigo 20 do Código de Processo Civil, que aconselha "moderação", nos casos de condenação, em honorários, das Fazendas Públicas.

Regra específica essa que, aliás, tem sido adotada pelos nossos Tribunais que, reiteradamente, vêm entendendo que, nas ações expro-

priatórias, o percentual de 6% (seis por cento) é o mais adequado para remunerar condignamente o patrono dos expropriados.

#### **IV - CONCLUSÃO**

Pelas razões e argumentos expostos, a Municipalidade de São Paulo, na qualidade de Expropriante-Autora, e agora também Apelante, requer o PROVIMENTO INTEGRAL deste recurso, para a reforma da r. sentença, nos aspectos e tópicos realçados.

Tudo como expressão da mais pura e lídima,

Justiça!

São Paulo, 06 de Outubro de 1997

LYDIA MACHADO DE MACEDO  
Procuradora - DESAP. 1  
O.A.B./SP 65.842

***Ano de 1998***