



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1610703 - SP (2019/0320896-1)

RELATOR : MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES
AGRAVANTE : CONCESSIONARIA DO SISTEMA ANHANGUERA-BANDEIRANTES S/A
ADVOGADOS : PATRICIA LUCCHI PEIXOTO - SP166297
FABIO SHIMAZAKI KUBOTA - SP312802
AGRAVANTE : GOL INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE : FLORA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
OUTRO NOME : FLORA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MÁRIO SÉRGIO DUARTE GARCIA - SP008448
DANIEL GUSTAVO MAGNANE SANFINS - SP162256
DOUGLAS NADALINI DA SILVA - SP172338
WILSON DE TOLEDO SILVA JÚNIOR - SP206853
BRUNA GIALORENÇO JULIANO SPINOLA LEAL COSTA - SP296997
AGRAVADO : OS MESMOS

EMENTA

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. DESCARACTERIZAÇÃO DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. MERO JULGAMENTO CONTRÁRIO AOS INTERESSES DA PARTE. INDENIZAÇÃO DA PARCELA REMANESCENTE. SÚMULA 07/STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. BASE DE CÁLCULO E ÍNDICE. DL 3.365/1941. ADI 2.332/DF.

1. O julgamento contrário aos interesses da parte não se confunde com a negativa de prestação jurisdicional nem tampouco enseja violação ao art. 1.022 do CPC/2015.

2. O recurso especial não se presta ao exame de tese cuja confirmação demanda a revisão e a reinterpretação do acervo probatório, conforme o teor da Súmula 07/STJ.

3. Os juros compensatórios devidos em ação de desapropriação por utilidade pública observam índice de seis por cento ao ano, e tem como base de cálculo a diferença entre o valor do bem arbitrado em juízo e oitenta por cento do valor da oferta inicial, nesta compreendida tanto a oferta primária quanto os depósitos eventualmente feitos anteriormente à imissão na posse. Inteligência do art. 15-A do Decreto-Lei 3.365/1941 e da ADI 2.332/DF, rel. Ministro Roberto Barroso. Precedente do STJ.

4. Agravo de Concessionária do Sistema Anhanguera-Bandeirantes S.A. conhecido para dar provimento ao recurso especial. Agravo de Gol Incorporadora Ltda. e de Flora Desenvolvimento Imobiliário Ltda. conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Turma, por unanimidade, conhecer do agravo da Concessionária do Sistema Anhaguera-Bandeirantes para dar provimento ao recurso especial; conhecer do agravo de Gol Incorporadora Ltda. e Flora Desenvolvimento Imobiliário Ltda. para conhecer em parte do recurso especial e, nessa parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator.

A Sra. Ministra Assusete Magalhães, os Srs. Ministros Francisco Falcão e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de setembro de 2022.

MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1610703 - SP (2019/0320896-1)

RELATOR : MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES
AGRAVANTE : CONCESSIONARIA DO SISTEMA ANHANGUERA-BANDEIRANTES S/A
ADVOGADOS : PATRICIA LUCCHI PEIXOTO - SP166297
FABIO SHIMAZAKI KUBOTA - SP312802
AGRAVANTE : GOL INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE : FLORA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
OUTRO NOME : FLORA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MÁRIO SÉRGIO DUARTE GARCIA - SP008448
DANIEL GUSTAVO MAGNANE SANFINS - SP162256
DOUGLAS NADALINI DA SILVA - SP172338
WILSON DE TOLEDO SILVA JÚNIOR - SP206853
BRUNA GIALORENÇO JULIANO SPINOLA LEAL COSTA - SP296997
AGRAVADO : OS MESMOS

EMENTA

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. DESCARACTERIZAÇÃO DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. MERO JULGAMENTO CONTRÁRIO AOS INTERESSES DA PARTE. INDENIZAÇÃO DA PARCELA REMANESCENTE. SÚMULA 07/STJ. JUROS COMPENSATÓRIOS. BASE DE CÁLCULO E ÍNDICE. DL 3.365/1941. ADI 2.332/DF.

1. O julgamento contrário aos interesses da parte não se confunde com a negativa de prestação jurisdicional nem tampouco enseja violação ao art. 1.022 do CPC/2015.

2. O recurso especial não se presta ao exame de tese cuja confirmação demanda a revisão e a reinterpretação do acervo probatório, conforme o teor da Súmula 07/STJ.

3. Os juros compensatórios devidos em ação de desapropriação por utilidade pública observam índice de seis por cento ao ano, e tem como base de cálculo a diferença entre o valor do bem arbitrado em juízo e oitenta por cento do valor da oferta inicial, nesta compreendida tanto a oferta primária quanto os depósitos eventualmente feitos anteriormente à imissão na posse. Inteligência do art. 15-A do Decreto-Lei 3.365/1941 e da ADI 2.332/DF, rel. Ministro Roberto Barroso. Precedente do STJ.

4. Agravo de Concessionária do Sistema Anhanguera-Bandeirantes S.A. conhecido para dar provimento ao recurso especial. Agravo de Gol Incorporadora Ltda. e de Flora Desenvolvimento Imobiliário Ltda. conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

A Concessionária do Sistema Anhanguera-Bandeirantes S.A., de um lado, e Gol Incorporadora Ltda. e Flora Desenvolvimento Imobiliário Ltda., conjuntamente do outro, agravam cada da decisão denegatória de seguimento aos recursos especiais interpostos ambos com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição da República, contra o acórdão prolatado pelo Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ementado assim:

Apelações Cíveis – Ação de Desapropriação com Pedido Liminar de Imissão na Posse – Utilização da área do imóvel para execução de obras e serviços na Rodovia Anhanguera – Ação julgada procedente - Coerência do valor apurado por perícia judicial – Devido o pagamento de juros compensatórios no patamar estabelecido de 12% ao ano a partir da imissão imissão na posse, tendo por base o cálculo da diferença entre o valor levantado pelos expropriados e o valor do bem fixado na r. sentença – Aplicação da Súmula 618 do STF – Honorários advocatícios obedecem ao critério de meio até cinco por cento do valor da diferença apurada entre o valor oferecido. Recursos improvidos.

(TJSP; Apelação Cível 0600398-55.2008.8.26.0053; Relator (a): Eduardo Gouvêa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 14ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 18/12/2015; Data de Registro: 19/12/2015)

Trata-se de demanda instaurada, em 26.08.2008, por força de ação de desapropriação por utilidade pública com o objetivo de tomar a propriedade de bem imóvel com a finalidade de executar obras e serviços de implantação do "Projeto Anhanguera", na Rodovia Anhanguera - SP 330, entre o quilômetro 11+365 e o quilômetro 11+645, situado entre a avenida Embaixador Macedo Soares e a rua Tibiriçá, nas proximidades da Ponte Anhanguera, tudo localizado no Município de São Paulo.

A concessionária fez oferta indenizatória no valor de R\$2.316.534,16 (dois milhões, trezentos e dezesseis mil, quinhentos e trinta e quatro reais e dezesseis centavos) dos quais R\$ 2.239.186,07 (dois milhões, duzentos e trinta e nove mil, cento e oitenta e seis reais e sete centavos) referiam-se à terra nua, e R\$ 77.348,09 (setenta e sete mil, trezentos e quarenta e oito reais e nove centavos) destinavam-se a compor as benfeitorias.

A sentença acolheu o valor apurado no laudo pericial e fixou indenização em R\$ 3.638.519,26 (três milhões, seiscentos e trinta e oito mil, quinhentos e dezenove reais e vinte e seis centavos), válida para o mês de novembro de 2008, isso acrescido (a) de correção monetária a partir da data do laudo, (b) de juros compensatórios de doze por cento ao ano, tendo por base de cálculo a diferença entre o valor levantado pelos

expropriados e o valor do bem como fixado, e (c) de honorários advocatícios sucumbenciais de três por cento da diferença entre a oferta e o valor indenizatório, ausente, contudo, o arbitramento de juros moratórios tendo em vista que o valor indenizatório havia sido integralmente depositado em juízo pela desapropriante.

Ambas as partes interpuseram recurso de apelação, mas o Tribunal "a quo" manteve a sentença da forma como lavrada.

Houve, então, uma primeira instância a este Tribunal Superior provida de ambas as partes, em feito registrado como **REsp 1.710.922/SP** e cujo julgamento recebeu a ementa seguinte:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADOS ADMINISTRATIVOS 2 E 3 DO STJ. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. INDENIZAÇÃO CONFORME O LAUDO PERICIAL. VIOLAÇÃO A NORMATIVOS FEDERAIS. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL INCOMPLETA. RECURSO ESPECIAL. RAZÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OCORRÊNCIA. FALTA DE ANÁLISE DA INDENIZABILIDADE E DEPRECIAÇÃO DA ÁREA REMANESCENTE.

1. A alegação de ausência de prestação jurisdicional adequada e, por via de consequência, de violação aos arts. 165, 458 e 535, todos do CPC, exige do recorrente a indicação de qual o texto legal, as normas jurídicas e as teses recursais não foram objeto de análise nem de emissão de juízo de valor pelo Tribunal da origem, pena de a preliminar carecer de fundamentação pertinente. Inteligência da Súmula 284/STF.

2. Verificado não haver a origem se debruçado sobre determinada tese imprescindível ao correto deslinde da causa, embora tenha sido oportunamente instada a fazê-lo, estão configuradas a inobservância ao dever de prestação jurisdicional e a violação ao art. 535 do CPC/1973.

3. Na hipótese, devida a prestação sobre a depreciação e indenizabilidade da área remanescente afetada supostamente pela desapropriação do restante do imóvel.

4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 1.710.922/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 12/12/2017, DJe de 18/12/2017.)

A negativa de prestação jurisdicional estava consubstanciada na falta de enfrentamento de tese relacionada ao art. 27 do Decreto-Lei 3.365/1941, mais especificamente à questão da depreciação da área remanescente fundada na circunstância de que as edificações promovidas pela desapropriante implicaram o bloqueio de área remanescente, o que a seu turno impedia o regular acesso ao restante do imóvel.

Assim, com o provimento do recurso dos desapropriados o feito retornou a origem para novo julgamento de embargos de declaração, que seu na conformidade da

síntese assim feita:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – RECURSO ESPECIAL EM SEDE DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Ação de Desapropriação com Pedido Liminar de Imissão na Posse – Utilização da área do imóvel para execução de obras e serviços na Rodovia Anhanguera – Ação julgada procedente mantida - Alegação de omissão quanto à análise do pedido de depreciação e indenizabilidade da área remanescente afetada pela desapropriação do restante do imóvel – Pedido de efeito modificativo do julgado – Embargo de Declaração rejeitados - Decisão do Superior Tribunal de Justiça que determinou o retorno dos autos a este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para que haja manifestação sobre a matéria articulada em sede de embargos de declaração, ou seja, existência de omissão no julgado – Caso de se cumprir a determinação do órgão superior - Questão que será aclarada, sanando-se a omissão porém sem a modificação do julgado - Embargos acolhidos, mas sem efeitos modificativos (TJSP; Embargos de Declaração Cível 0600398-55.2008.8.26.0053; Relator (a): Eduardo Gouvêa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 14ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 11/03/2019; Data de Registro: 11/03/2019)

Pois bem, depois de complementada a jurisdição o feito torna a subir ao Superior Tribunal de Justiça, e dessa vez como nova impugnação de ambas as partes.

O recurso especial de Gol Incorporadora Ltda. e de Flora Desenvolvimento Imobiliário Ltda. assenta tese preliminar de violação dos arts. 1.022, inciso II, e 489, § 1.º, inciso IV, do CPC/2015, porque não examinadas as seguintes teses:

- a) que o imóvel está enquadrado na Zona ZM3A – Zona Mista de Densidades Demográficas e Construtivas Altas, conforme dispõe a Lei de Zoneamento n. 13.885/2004, que permite a implantação de conjuntos de edificações residenciais e/ou complexos comerciais;
- b) considerando-se o coeficiente de aproveitamento construtivo máximo (fls. 556/557), sobre o terreno de 162.113,00 m² seria possível projetar 405.282,00 m² de área computável, equivalente, por exemplo, a um conjunto residencial de edifícios com 3.400 apartamentos de 2 ou 3 dormitórios (área total média de 120m²), ou empreendimento comercial do porte de um Shopping Center, considerando-se a vasta frente promocional de 590,00 m² e acesso pela Avenida Marginal do Rio Tietê;
- c) que antes mesmo da propositura da ação expropriatória e do Decreto Expropriatório, as Recorrentes protocolaram na SEHAB – Secretaria da Habitação da Prefeitura Municipal de São Paulo-, pedido para expedição de alvará de aprovação e execução de edificação nova, referente a um mega empreendimento denominado "Projeto Bandeirantes" (fls. 559/615); e, principalmente:
- d) para um empreendimento desse porte seria imprescindível a implantação de sistema viário para a execução de acessos adequados, com faixas de desaceleração (entrada) e aceleração (saída), à finalidade imobiliária passível de ser implantada, o que foi inviabilizado tanto pela construção de muro de arrimo, ao longo da parte da frente do imóvel, voltado para a Avenida Otaviano Alves Lima (Marginal Tietê), como pela implantação de uma passarela para pedestres com rampa de acesso posicionada paralelamente à referida frente remanescente.

A tese de mérito é fundada na violação ao art. 27 do Decreto-Lei 3.365/1941 e aos

arts. 437 e 438 do CPC/1973 (correspondente ao art. 480 do CPC/2015), reiterando a ocorrência de depreciação da área remanescente porque a aquisição do imóvel ocorrera em razão do seu potencial construtivo, que permitia a implantação de conjuntos de edificações residenciais e complexos comerciais.

Nesse sentido, destacam que tanto era essa a finalidade que antes mesmo da propositura da ação de desapropriação, e até mesmo da edição do decreto de utilidade pública, protocolaram junto à Secretaria da Habitação da Prefeitura Municipal de São Paulo - SEHAB um pedido para expedição de alvará de aprovação e de execução de edificação nova, denominado "Projeto Bandeirantes", que seria um empreendimento que demandaria dentre outras coisas a implantação de sistema viário para a execução de acessos adequados, com faixas de desaceleração (entrada) e de aceleração (saída) pela Marginal Tietê.

No entanto, o laudo pericial produzido foi omissivo a esse respeito e apresentou conclusões sobre a área remanescente sem qualquer critério técnico, é dizer, era imprescindível que o perito promovesse tal análise e contemplasse no laudo pericial a indenização correspondente à desvalorização do remanescente até porque, de acordo com o Capítulo 5.13.2 das "Normas Para Avaliações de Imóveis na Capital - CAJUFA", "comprovadas desvalorizações do terreno remanescente, estas deverão ser calculadas através do critério antes-depois".

O recurso especial da concessionária ampara-se em duas teses, uma de violação ao art. 15-A do Decreto-Lei 3.365/1941, porque necessária a observância do índice de juros compensatórios conforme estabelecido no teto legal, em conformidade ainda com o teor da decisão na **ADI 2.332/DF**, rel. Ministro Roberto Barroso, e outra de violação a esse mesmo preceito mas em conjunto com o art. 33 do Decreto-Lei 3.365/1941, defendendo o entendimento segundo o qual a base de cálculo dos juros compensatórios deve observar, nos termos da lei, a diferença entre a oferta inicial e o valor do bem conforme arbitrado judicialmente, sendo que a oferta inicial deve corresponder a tudo o quanto for depositado antes da imissão na posse, ou seja, tanto a oferta inicial "primária" quanto as eventuais complementações feitas.

O apelo raro dos desapropriados foi inadmitido ante a descaracterização da negativa de prestação jurisdicional e face a Súmula 07/STJ, e o da concessionária em

razão da falta de prequestionamento (e-STJ fls. 1390/1391, fls. 1392/1394, fls. 1397/1406 e 1412/1442, respectivamente).

É o relatório.

VOTO

Os dois agravos interpostos contra os juízos de admissibilidade feitos na origem devem ser conhecidos uma vez que a motivação adotada em cada um dos decisórios fora suficientemente refutada.

Sobre o caso concreto em si tem-se aqui uma desapropriação judicial pretendida por concessionária responsável pela exploração do sistema rodoviário do Estado de São Paulo, e que imbuída dessa missão precisava desapropriar certo número de imóveis com o fim de dar consecução ao denominado "Projeto Anhanguera".

Pois bem, uma vez que a desapropriação foi levada a cabo ambas as partes recorrem, o ente desapropriante especificamente contra o capítulo sobre os juros compensatórios, ao passo que os desapropriados insurgem-se contra o valor indenizatório porque não fora considerada a depreciação do restante do imóvel.

O recurso especial da concessionária há de ser provido integralmente.

Os juros compensatórios devem ser fixados em seis por cento ao ano, e para tanto não são necessárias maiores digressões a respeito do tema tendo em vista que esse é o texto expresso do art. 15-A do Decreto-Lei 3.365/1941:

Art. 15-A No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social, inclusive para fins de reforma agrária, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, incidirão juros compensatórios de seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, a contar da imissão na posse, vedado o cálculo de juros compostos.

Além disso, o Supremo Tribunal Federal julgou em definitivo a **ADI 2.332/DF**, rel. Ministro Roberto Barroso, na qual se examinava a constitucionalidade de diversos preceitos do decreto-lei referido, tendo ao fim sido confirmada a constitucionalidade da estipulação:

Ementa: Administrativo. Ação Direta de Inconstitucionalidade. Regime Jurídico dos Juros Compensatórios e dos Honorários Advocatícios na Desapropriação. Procedência Parcial.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o controle judicial

dos pressupostos constitucionais para a edição das medidas provisórias tem caráter excepcional, justificando-se apenas quando restar evidente a inexistência de relevância e urgência ou a caracterização de abuso de poder do Presidente da República, o que não ocorre no presente caso.

2. É constitucional o percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para a remuneração do proprietário pela imissão provisória do ente público na posse do seu bem, na medida em que consiste em ponderação legislativa proporcional entre o direito constitucional do proprietário à justa indenização (art. 5º, XXIV, CF/88) e os princípios constitucionais da eficiência e da economicidade (art. 37, caput, CF/88).

3. Declaração da inconstitucionalidade do termo “até” e interpretação conforme a Constituição do caput do art. 15-A, de maneira a incidir juros compensatórios sobre a diferença entre 80% do preço ofertado pelo ente público e o valor fixado na sentença.

4. Constitucionalidade dos §§ 1º, 2º e 4º, do art. 15-A, do Decreto-lei nº 3.365/1941, ao determinarem a não incidência dos juros compensatórios nas hipóteses em que (i) não haja comprovação de efetiva perda de renda pelo proprietário com a imissão provisória na posse (§ 1º), (ii) o imóvel tenha “graus de utilização da terra e de eficiência na exploração iguais a zero” (§ 2º), e (iii) sobre o período anterior “à aquisição da propriedade ou posse titulada pelo autor da ação”. Voto reajustado para expressar o entendimento da maioria.

5. É constitucional a estipulação de parâmetros mínimo e máximo para a concessão de honorários advocatícios, previstos no § 1º, do art. 27, do Decreto-lei nº 3.365/1941.

6. Declaração da inconstitucionalidade da expressão “não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais)” por inobservância ao princípio da proporcionalidade e por possibilitar violação reflexa ao justo preço na indenização do expropriado (art. 5º, XXIV, CF/88).

7. Ação direta julgada parcialmente procedente. Fixação das seguintes teses: “(i) É constitucional o percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para a remuneração pela imissão provisória na posse de bem objeto de desapropriação; (ii) A base de cálculo dos juros compensatórios em desapropriações corresponde à diferença entre 80% do preço ofertado pelo ente público e o valor fixado na sentença; (iii) São constitucionais as normas que condicionam a incidência de juros compensatórios à produtividade da propriedade; (iv) 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.”

(ADI 2332, Relator(a): ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 17/05/2018, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-080 DIVULG 15-04-2019 PUBLIC 16-04-2019)

Esse julgamento tratou também de tema afeto à outra tese referente aos juros compensatórios, embora não cuide precisamente do que ora se debate.

Com efeito, o Supremo Tribunal manteve a regra de que a base de cálculo deve observar a diferença entre oitenta por cento do valor arbitrado judicialmente (minuendo) e o valor feito a título de oferta inicial (subtraendo).

A controvérsia trazida neste recurso refere-se, contudo, à exata compreensão do subtraendo a fim de que a sua noção corresponda ou à oferta inicial como feita primariamente, ou à oferta inicial primária porém acrescida dos depósitos

complementares feitos eventualmente antes da imissão na posse.

Dentre essas hipóteses a mais acertada é esta última.

Os juros compensatórios somente são devidos se houver imissão provisória na posse do bem desapropriado, e isso porque em tese haverá um "bypass" no devido processo legal e no direito constitucional à indenização na medida em que, como regra, a desapropriação há de ser precedida pelo pagamento da indenização (= indenização justa e prévia), mas a existência de urgência na consecução da necessidade ou utilidade pública, ou do interesse social, poderá autorizar o Poder Público a imitir-se desde logo na posse do bem, e antes, portanto, da indenização.

Em tal circunstância o proprietário pode experimentar um prejuízo para além da perda do imóvel pura e simplesmente, isto é, da "terra nua" e das benfeitorias, pois pode eventualmente auferir alguma renda com a exploração do bem, e isso justifica o acréscimo de juros compensatórios, que é, portanto, devido ao desapropriado como forma de "compensar" o dinheiro que repentinamente deixa de receber.

Nessa ordem de ideias, o fator que há preponderantemente ser considerado para o cabimento dos juros compensatórios é o da imissão antecipada na posse do bem, de forma que o legislador atribuiu a isso o termo inicial dos juros.

Assim, como o prejuízo teoricamente advém desde a imissão na posse, a circunstância de o ente desapropriante alterar o valor da oferta inicial antes desse evento há ser considerada para a fixação da compreensão da oferta inicial, para efeito do cálculo dos juros compensatórios.

Esta Segunda Turma já decidiu nesse sentido, em feito de minha relatoria: **AREsp n. 1.787.708/SP** (Segunda Turma, julgado em 27/4/2021, DJe de 10/5/2021).

Assim, a base de cálculo dos juros compensatórios é a diferença entre o valor do bem (= indenização fixada na sentença) e a oferta inicial, nesta inclusa tanto aquela feita primariamente, com a propositura da ação, quanto os depósitos complementares desde que efetuados antes da imissão na posse.

Quanto ao recurso dos desapropriados, observa-se que reiteram a tese da necessidade de indenização da área remanescente, deduzindo quanto a isso tanto

alegação preliminar como de mérito efetivamente.

Nesse sentido, desde o recurso especial anterior os desapropriados afirmam que havia a necessidade de compor os prejuízos relacionados à área remanescente porque a desapropriação havia tornado essa parcela inservível para o propósito da exploração econômica, mais precisamente no tocante à implantação de conjuntos de edificações residenciais e complexos comerciais.

Assim, a inviabilidade da exploração adviria do fato de que a desapropriação ensejara a edificação de um muro o qual, da forma e no lugar em que fora erguido, impossibilitava que os desapropriados fizessem no remanescente um acesso adequado, com faixa de aceleração e de desaceleração, para o propósito imobiliário antes referido.

Percebam nesse sentido que o assistente técnico dos próprios desapropriados esclareceu isso em sua manifestação adicional:

Conforme explicado no capítulo 2.3.8 da Manifestação Técnica apresentada pelo signatário, a depreciação retro calculada não está associada a metragem desapropriada, mas sim ao bloqueio de acesso imposto ao remanescente pelo irremovível muro de arrimo edificado pela Autora ao longo do remanescente. Independentemente da faixa desapropriada ser de 2.000 m², ou de 5.001,18 m² (como foi) ou de 25.000,00 m², a extensão do dano causado ao remanescente é idêntica, qual seja, a impossibilidade de remover um muro de arrimo, edificado pela Autoban, para implantar um adequado acesso (com faixa de desaceleração) compatível à um empreendimento de grande porte permitido no remanescente com 157.111,82 m².

Se, apenas para argumentar, a Autoban tivesse promovido as obras de alargamento necessárias sem a construção do muro de arrimo no alinhamento da Av. Otaviano Alves de Lima, a condição de acessibilidade direta ao remanescente seria mantida e não ocorreria a depreciação do mesmo.

Essa questão, contudo, foi devolvida ao Tribunal "a quo" em razão do julgamento do anterior recurso especial, e então o tema foi enfrentado nos seguintes termos:

Pois bem, as arguições da parte expropriada a respeito da depreciação do remanescente, em razão da impossibilidade de acesso ao terreno remanescente, vez que o muro existente no local era de alvenaria e poderia ser removido sem transtornos, mas que o muro construído pela Concessionária do Sistema Anhanguera-Bandeirantes S/A é de arrimo e não pode ser removido, o que deve gerar uma indenização pela depreciação de R\$ 11.579.141,00; não deve prosperar.

O perito judicial em esclarecimento ao laudo pericial definitivo às fls. 694 esclareceu em respostas aos quesitos apresentados pela parte expropriada:

2.5 - É certo que antes da desapropriação o terreno possuía acesso direto e, depois da desapropriação, passou a ter acesso indireto em razão do bloqueio interposto pela obra da Expropriante? Resposta: Antes da desapropriação o terreno possuía acesso direto pela avenida Otaviano Alves de Lima, antes da alça de acesso à rodovia, como se observa na fotografia de fls. 653.

Depois das obras promovidas pela DERSA o acesso original **permanece inalterado.**

2.6 Calcule o Sr. Perito a depreciação do terreno remanescente gerada pela obra da Expropriante que bloqueou grande parcela do terreno das Expropriadas.

Resposta: Não há depreciação a ser calculada, uma vez que o acesso original do terreno da Requerida não foi afetado pelas obras executadas no local pela expropriante.”(Grifei).

Constata-se, assim, que não houve qualquer modificação de acesso ao terreno desapropriado e, portanto, não há depreciação a ser calculada.

Assim apesar da manifestação das expropriadas, o v. acórdão proferido por este Relator, manteve como valor da justa indenização o montante apurado pelo laudo pericial judicial, qual seja R\$ 3.638.519,26, que aclarou às fls. 694 não existir depreciação ou indenização a ser calculada da área remanescente afetada pela desapropriação do imóvel.

Assim sendo, se a questão foi enfrentada, mas o resultado não corroborou a pretensão, isso por si só não se confunde com a negativa de prestação jurisdicional, vício corrigível pelo reconhecimento da violação ao art. 1.022 do CPC/2015.

Essa mesma questão, dessa feita aventada como tese de mérito mediante a arguição de ter havido a violação ao art. 27 do Decreto-Lei 3.365/1941 e aos arts. 437 e 438 do CPC/1973 (correspondente ao art. 480 do CPC/2015), reitera a ocorrência de depreciação da área remanescente, mas como se vê a sua refutação deu-se com amparo nas provas dos autos, isto é, no exame delas, mais precisamente do laudo pericial, dos laudos dos assistentes técnicos, e das reiteradas manifestações de todos os profissionais responsáveis por esses trabalhos.

Assim, a decisão ampara-se na premissa de que não haveria a impossibilidade de exploração econômica do remanescente porque o muro (de arrimo ou de fechamento) não impedia de forma nenhuma que se construísse um acesso ao imóvel, nem a faixa de aceleração nem tampouco a de desaceleração, e sendo assim, se essa era o ponto central da preocupação dos desapropriados então não era o caso de desapropriar-se também o remanescente.

Como essa questão, como dito antes, esteia-se nas provas dos autos, a confirmação da tese recursal para o fim de desfazer a conclusão adotada pelo Tribunal da origem exigiria a revisão e a reinterpretação do acervo probatório, o que não cabe na via do especial em razão da Súmula 07/STJ.

Assim, conheço do agravo de Gol Incorporadora Ltda. e de Flora Desenvolvimento Imobiliário Ltda. para conhecer parcialmente do recurso

especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, bem como conheço do agravo de Concessionária do Sistema Anhanguera-Bandeirantes S.A. para dar provimento ao recurso especial.

Demais, especificamente quanto aos honorários recursais, deve ser considerado o disposto no art. 85, § 11, do CPC/2015, e no Enunciado Administrativo n. 7/STJ ("Somente nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016 será possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do art. 85, § 11, do NCPC").

Desse modo, levando em conta que o tempo de tramitação de ambos os recursos, contado apenas entre a sua interposição na origem e a data do presente julgamento, é medianamente delongado, perfazendo pouco mais de três anos e seis meses, que demanda recursal aparenta grau de complexidade diminuto, tanto que em grande medida a resolução deu-se com a observância de precedentes qualificados e de óbices sumulares, bem como, por fim, tomando por premissa que se trata de condenação em verba em razão do julgamento de dois recursos, em que há observar-se ainda o montante-base fixado na origem, **condeno ambos os recorrentes-desapropriados ao pagamento de honorários recursais os quais arbitro no total de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).**

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA**

Número Registro: 2019/0320896-1

PROCESSO ELETRÔNICO

AREsp 1.610.703 /
SP

Números Origem: 0600398-55.2008.8.26.0053 06003985520088260053
0600398552008826005350001 6003985520088260053
600398552008826005350001

PAUTA: 20/09/2022

JULGADO: 20/09/2022

RelatorExmo. Sr. Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SAMANTHA CHANTAL DOBROWOLSKI

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONCESSIONARIA DO SISTEMA ANHANGUERA-BANDEIRANTES
S/A
ADVOGADOS : PATRICIA LUCCHI PEIXOTO - SP166297
FABIO SHIMAZAKI KUBOTA - SP312802
AGRAVANTE : GOL INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE : FLORA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
OUTRO NOME : FLORA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MÁRIO SÉRGIO DUARTE GARCIA - SP008448
DANIEL GUSTAVO MAGNANE SANFINS - SP162256
DOUGLAS NADALINI DA SILVA - SP172338
WILSON DE TOLEDO SILVA JÚNIOR - SP206853
BRUNA GIALORENÇO JULIANO SPINOLA LEAL COSTA - SP296997
AGRAVADO : OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO -
Intervenção do Estado na Propriedade - Desapropriação

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, conheceu do agravo da Concessionária do Sistema Anhanguera-Bandeirantes para dar provimento ao recurso especial; conheceu do agravo de Gol Incorporadora Ltda. e Flora Desenvolvimento Imobiliário Ltda. para conhecer em parte do recurso especial e, nessa parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator."

A Sra. Ministra Assusete Magalhães, os Srs. Ministros Francisco Falcão e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Humberto Martins.

C542516495421135<109@ 2019/0320896-1 - AREsp 1610703