



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2026.0000086487**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1001261-24.2021.8.26.0106, da Comarca de Caieiras, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE CAIEIRAS, são apelados ETENCO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA e RURIKO KOSUMOTO (ESPÓLIO).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento à presente apelação e deram parcial provimento à remessa necessária. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores KLEBER LEYSER DE AQUINO (Presidente), SILVANA MALANDRINO MOLLO E JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2026.

**KLEBER LEYSER DE AQUINO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 21.192

**Apelação** nº 1001261-24.2021.8.26.0106

**Apelante:** **MUNICÍPIO DE CAIEIRAS**

**Apelados:** **ESPÓLIO DE RURIKO KOSUMOTO e ETENCO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.** (juntos)

2ª Vara Judicial da Comarca de Caieiras

Magistrado: Dr. Carlos Guilherme Roma Feliciano

**Remessa Necessária**

**EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. APELAÇÃO DESPROVIDA E REMESSA NECESSÁRIA PARCIALMENTE PROVIDA.**

**I. Caso em Exame.**

1. Trata-se de reexame necessário e apelação interposta pelo Município de Caieiras contra a r. sentença proferida em ação de indenização por desapropriação indireta, ajuizada pelo Espólio de Ruriko Kosumoto e Etenco Engenharia e Construções Ltda., em face do Município de Caieiras, que  julgou procedente o pedido para reconhecer a desapropriação indireta.

**II. Questão em Discussão.**

2. A questão em discussão consiste em decidir sobre (i) a configuração da desapropriação indireta pela implantação de vias públicas e benfeitorias em terreno particular sem procedimento expropriatório prévio; e, (ii) subsidiariamente, sobre a adequação do valor indenizatório fixado em primeira instância, e ainda, (iii) o percentual dos juros compensatórios aplicáveis.

**III. Razões de Decidir.**

3. A construção de vias públicas, praças e benfeitorias públicas em terreno particular, sem observância do procedimento legal expropriatório, configura manifesto apossamento administrativo indevido e caracteriza hipótese de desapropriação indireta, violando o art. 5º, XXIV, da CF. 4. A prova pericial, produzida sob o crivo do contraditório, foi categórica ao atestar a ocupação da totalidade da "Gleba A-12" pelo apelante, demonstrando a implantação de infraestrutura pública e afetação integral do bem a finalidade pública,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**legitimando a reparação indenizatória na forma do art. 35 do Decreto-Lei Fed. nº 3.365, de 21/06/1.941. 5. O percentual de juros compensatórios deve ser limitado a 6% (seis por cento) ao ano, conforme o art. 15-A do Dec.-Lei nº 3.365, de 21/06/1.941, e o entendimento firmado pelo STF na ADI nº 2332.**

**IV. Dispositivo e Tese.**

**6. APELAÇÃO DESPROVIDA E REMESSA NECESSÁRIA PARCIALMENTE PROVIDA, para reformular em parte a r. sentença, apenas para reduzir os juros compensatórios para 6% (seis por cento) ao ano, sem cumulação com juros moratórios. 7. Tese de Julgamento: "1. A construção de vias públicas, praças e benfeitorias em terreno particular, sem procedimento expropriatório prévio, configura desapropriação indireta que gera direito à justa indenização, nos termos do art. 5º, XXIV, da CF e art. 35 do Decreto-Lei Fed. nº 3.365, de 21/06/1.941. 2. Os juros compensatórios em desapropriação indireta devem incidir no percentual de 6% (seis por cento) ao ano, conforme art. 15-A do Decreto-Lei nº 3.365, de 21/06/1.941."**

Trata-se de **reexame necessário** e **apelação** interposta pelo **Município de Caieiras** contra a r. **sentença** (fls. 362/368), proferida nos autos da **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA**, ajuizada pelo **Espólio de Ruriko Kosumoto e Etenco Engenharia e Construções Ltda.** (juntos) em face do **Município de Caieiras**, que  **julgou procedente a ação, para condenar o apelante "ao pagamento de indenização pela desapropriação indireta do imóvel descrito como "Gleba A-12", objeto da matrícula nº 1.274 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha nos seguintes valores: a) R\$ 412.000,00 (quatrocentos e doze mil reais) em favor do apelado ESPÓLIO; b) R\$ 103.000,00 (cento e três mil reais) em favor da apelada ETENCO, acrescidos de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da data-base do laudo pericial (fevereiro de 2.009) até o efetivo pagamento; juros compensatórios de 12% (doze por cento) ao ano, a contar da data do apossamento administrativo**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(fixado em fevereiro de 2.009, data do requerimento administrativo), incidentes sobre o valor da indenização, corrigido monetariamente; juros moratórios de 6% (seis por cento) ao ano, a contar de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do artigo 15-B do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21/06/1.941, tendo como base de cálculo o valor da indenização acrescido dos juros compensatórios, ambos corrigidos monetariamente". Pela sucumbência, o apelante foi **condenado** ao pagamento das custas/despesas processuais e dos honorários advocatícios arbitrados em 5% (cinco por cento) sobre o valor da condenação.

Alega o apelante no presente recurso (fls. 375/380), em síntese, que não houve comprovação efetiva do apossamento administrativo ou da exata delimitação da área ("Gleba A-12"), sustentando que o laudo pericial é inconclusivo e tecnicamente inconsistente. Argumenta que a prestação de serviços públicos (iluminação, água) não caracteriza desapropriação indireta, tampouco houve prova da existência de praças ou equipamentos públicos no local, mas apenas terrenos gramados. Questiona, ainda, a identificação dos proprietários diante da confusão na descrição da extensão da área. Aduz que a avaliação retroativa a fevereiro de 2.009 baseou-se em premissa equivocada quanto à data do apossamento, bem como desconsiderou restrições urbanísticas e o uso do solo da região, a possibilidade de ocupação irregular e o fracionamento da gleba em área popular, que depreciariam o valor de mercado. Requer, ao final, a reforma da r. sentença para julgar improcedente a ação ou, subsidiariamente, a redução do valor da indenização.

Em contrarrazões (fls. 384/386), alegam os apelados, em síntese, que a desapropriação indireta é incontroversa diante da implantação de vias públicas e praças de forma irreversível em área



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

particular. Aduzem que o direito de propriedade é garantido pelo artigo 5º, incisos XXII e XXIV, da Constituição Federal e a desapropriação somente pode ocorrer mediante justa e prévia indenização em dinheiro, o que não ocorreu. Sustentam que o apossamento é corroborado pela existência de processos administrativos prévios, de 2.009, reconhecidos pelo apelante, e que interromperam a prescrição mantendo o direito íntegro. Pedem a manutenção da r. sentença.

Recurso tempestivo e recebido, nesta ocasião, no duplo efeito, por este RELATOR, nos termos do artigo 1.012, "caput", do Código de Processo Civil.

**Relatado de forma sintética, passo a fundamentar e decidir.**

Trata-se de **ação de indenização por desapropriação indireta**, ajuizada pelos apelados, coproprietários de imóvel localizado na "Gleba A-12", com área de 2.596,00 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 1.274 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha, em face do apelante, objetivando indenização pelo apossamento da integralidade do imóvel por este, sem o devido procedimento administrativo de desapropriação.

A r. sentença **julgou procedentes os pedidos**, insurgindo-se o apelante pretendendo sua reversão integral ou, subsidiariamente, que seja reduzido o montante indenizatório arbitrado.

Extrai-se dos autos que o apelante teria implantado no local as Ruas Santa Rita e São João, além de praças e outras benfeitorias, com fornecimento de serviços públicos aos locais, sem observar



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

procedimento prévio de desapropriação.

No mesmo imóvel de matrícula nº 1.274, consta também a "Gleba A-11", que foi objeto de desapropriação, em processo judicial nº 0000050-06.1989.8.26.0198, ajuizado pelo apelante, em 28/12/1.989.

Contudo, o apelante construiu ruas e praças na gleba anexa, "Gleba A-12", objeto dos presentes autos, sem que fosse ajuizado processo de desapropriação prévio. Em razão disso, os apelados protocolaram requerimentos administrativos em 2.009 (processos nº 6.130/2.009 e nº 6.233/2.009), visando à indenização por desapropriação indireta, sem sucesso. Então, ajuizaram a presente demanda pleiteando a condenação do apelante ao pagamento de indenização pela perda indireta da propriedade, correspondente às suas frações ideais (2/5 para o apelado ESPÓLIO e 1/10 para a apelada ETENCO), acrescida dos consectários legais.

Pois bem, **o cerne da controvérsia recursal** reside na **análise da efetiva ocorrência da desapropriação indireta** e, subsidiariamente, na **adequação do valor indenizatório fixado em primeira instância.**

As alegações do apelante acerca da ausência de delimitação precisa da área desapropriada e da insuficiência do laudo pericial **não merecem acolhida.**

A Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXIV<sup>1</sup>, assegura que a desapropriação somente pode ocorrer por necessidade ou

<sup>1</sup> Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...)

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação **por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro**, ressalvados os casos previstos nesta Constituição; (negritei)



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro. O desrespeito a esse comando constitucional configura flagrante violação ao direito de propriedade, igualmente protegido pelo inciso XXII<sup>2</sup> do mesmo dispositivo.

A construção de vias públicas em terreno de propriedade particular, sem a devida observância do procedimento legal expropriatório, configura manifesto apossamento administrativo indevido e caracteriza hipótese de desapropriação indireta.

O apossamento administrativo indevido materializa-se quando o Poder Público, sem a instauração do devido processo legal de desapropriação, ocupa e utiliza imóvel de propriedade particular para finalidade pública. A construção de ruas, avenidas ou qualquer via de circulação pública e praças em terreno privado, sem a prévia desapropriação e pagamento de indenização, representa forma inequívoca de esbulho possessório praticado pelo Estado.

Nesse sentido, o seguinte ensinamento de José dos Santos Carvalho Filho<sup>3</sup>:

Desapropriação indireta é o fato administrativo pelo qual o **Estado se apropria de bem particular, sem observância dos requisitos da declaração e da indenização prévia.**

Trata-se de situação que causa tamanho repúdio que, como regra, os estudiosos a têm considerado verdadeiro esbulho possessório. Com efeito, esse mecanismo, a despeito de ser reconhecido na doutrina e jurisprudência, e mais recentemente até por ato legislativo, não guarda qualquer relação com os termos em que a Constituição e a lei permitiram o processo de desapropriação.

<sup>2</sup> Art. 5º. (...)

XXII - é garantido o direito de propriedade; (...).

<sup>3</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo, 20ª ed., São Paulo, Lúmen Juris: 2.008, p. 805.





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de desapropriação. Qualquer ação, julgada procedente, resolver-se-á em perdas e danos.

Quanto à delimitação do terreno apossado, o laudo pericial é claro ao demonstrar não apenas sua localização, como descrever seus confrontantes. Veja-se:





(conforme imagem acima, fica nítida a separação especial entre a "gleba A-12" e da "gleba A-11")

O perito discrimina o objeto do laudo pericial como "as glebas 'A-11' e 'A-12' do Jardim São Francisco, antigo Sítio São Francisco, no distrito e município de Caieiras, confrontando respectivamente com as glebas 'A-3' e 'A-10', e nos fundos com terras do Governo do Estado, medindo a gleba 'A-11' 3.574,00 m<sup>2</sup> e a gleba 'A-12', 2.596,00 m<sup>2</sup>, matriculadas no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, sob nº 1.247" (fl. 267) e indica a inscrição municipal do imóvel (fl. 271). E ainda especifica a "área de posse administrativa (melhorias) como sendo de 1.181,96 m<sup>2</sup> e a área de posse administrativa (terceiros) de 1.414,04 m<sup>2</sup>." (fl. 269).

Além disso, o perito aponta especificamente no laudo a área de 2.596,00 m<sup>2</sup> (fl. 274), o que equivale à área correspondente à "Gleba A-12", objeto dos autos, não havendo se falar em que tenha

considerado porção da gleba A-11 para fins indenizatórios.

Portanto **não prospera a alegação do apelante de que não foram comprovadas as delimitações da área.**

Quanto à **construção de ruas e benfeitorias** dentro dos limites geográficos do imóvel dos apelados é possível verificar claramente, pelas fotos do laudo pericial, que há logradouro entrecortando o imóvel. Veja-se:



E, ao contrário do que afirma o apelante, não se trata de área de “terrenos gramados” unicamente, eis que é possível identificar no local posteamto (fls. 289, 291 e 298), ponto de ônibus (fls. 293 e 295), calçadas acessíveis (fls. 297 e 301), sinalização e cabine telefônica (fl. 299), pontos de iluminação pública (fl. 302), bueiros (fls. 304/305) e bancos de praça pública (fl. 306).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É evidente que a alegação do apelante de que o fornecimento de serviços públicos em áreas irregulares não configura desapropriação indireta é descontextualizada no presente caso, pois **a prova técnica demonstrou a efetiva implantação de infraestrutura pública e o apossamento da área para esse fim.**

Quanto à **propriedade do imóvel**, esta restou provada nos autos por meio dos documentos de fls. 21/80 (carta de adjudicação), quanto ao apelado ESPÓLIO; e de fls. 14/19 (certidão de matrícula do imóvel), quanto à apelada ETENCO.

Ademais, as deficiências de documentação cartorária ou a falta de clareza inicial na delimitação da área, como alegado pelo apelante, foram superadas e esclarecidas pela perícia técnica, que cumpriu seu papel de aferir a ocorrência do apossamento administrativo e seus contornos. Nesse sentido, **o perito judicial conclui que inequivocamente ocorreu o apossamento.** "Verbis":

No caso em questão, **houve desapropriação sem decreto público, ou seja, trata-se de desapropriação indireta**, que ocorre quando o Estado, por meio de sua ação administrativa, interfere no direito de propriedade do particular, sem que haja um decreto específico formalizado a expropriação. (negritei)

A ocorrência de desapropriação indireta não exime o Poder Público do dever de indenizar. Ao contrário, uma vez caracterizada a irreversibilidade da afetação do bem ao uso público, consolida-se o direito do proprietário de receber **indenização** correspondente ao **valor do imóvel**, acrescido de juros compensatórios pela perda antecipada da posse, juros moratórios pelo atraso no pagamento e correção monetária.

O marco inicial de apossamento delimitado na r.





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**silente** (fl. 344). A inércia do apelante redundava inexoravelmente na preclusão temporal, não podendo pretender impugnar unicamente em sede recursal o documento produzido sob o crivo do contraditório.

Nesse sentido, entendimento deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

EMENTA: DESAPROPRIAÇÃO C/C INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – **QUANTUM INDENIZATÓRIO – LAUDO PERICIAL ELABORADO COM BASE EM CRITÉRIOS TÉCNICOS ADEQUADOS**, EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS DA ABNT (NBR 14.653), IBAPE/SP E DIRETRIZES DO CAJUFA/2019 – Consideração expressa de áreas de preservação permanente (APP) e das restrições ambientais incidentes – Avaliação técnica que contemplou os impactos da servidão – **Ausência de impugnação específica pela expropriante no momento oportuno** – **Preclusão** – Impugnação recursal genérica, sem apontamento de vício técnico ou nulidade efetivos – Desnecessidade de realização de novo estudo técnico – **Laudo suficientemente fundamentado** – **Valor fixado com observância aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade** – Sentença mantida – Recurso de apelação improvido (**Apelação Cível nº 1002813-40.2022.8.26.0445, Rel. Des. Souza Meirelles; Órgão Julg.: 12ª Câmara de Dir. Púb.; Data do Julg.: 23/06/2025; Data do Reg.: 23/06/2025**) (negritei)

Melhor sorte não assiste ao apelante, no que diz respeito ao pedido subsidiário, para que seja **reduzido o valor da indenização**.

A afirmação de que o valor atribuído ao imóvel deveria refletir limitações urbanísticas e restrições ao uso do solo, como a possibilidade de ocupação irregular, o fracionamento da gleba e o uso predominantemente residencial/popular da região, denotando uma desvalorização por suposta condição de aglomeração urbana irregular, é



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

totalmente despropositada.

Conforme se depreende do minucioso laudo pericial (fls. 265/330), que considerou todas as benfeitorias do local para aferição do "quantum" indenizatório, as fotografias e a descrição do local demonstram que a área não se caracteriza como uma comunidade de modo que justifique tal desvalorização. Ao contrário, o perito, valendo-se do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" e observando rigorosamente os critérios técnicos estabelecidos pela Norma CAJUFA/2.019, logrou apurar o valor indenizatório de forma criteriosa e plenamente fundamentada. Os métodos adotados são amplamente reconhecidos e aplicáveis para a avaliação de imóveis urbanos, garantindo a justeza da indenização.

Por seu turno, no que concerne ao **percentual dos juros compensatórios**, a r. sentença comporta reforma pontual.

Isso porque o artigo 15-A, "caput", do Decreto-Lei nº 3.365, de 21/06/1.941, é expresso ao fixar percentual de **6% (seis por cento) ao ano** para os juros compensatórios:

Art. 15-A. No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou na desapropriação por interesse social prevista na Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, na hipótese de haver divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença, expressos em termos reais, poderão **incidir juros compensatórios de até 6% a.a. (seis por cento ao ano) sobre o valor da diferença eventualmente apurada, contado da data de imissão na posse**, vedada a aplicação de juros compostos. (negritei)

Ainda, no julgamento da ADI nº 2332, o C. Supremo Tribunal Federal fixou o entendimento de que é constitucional o percentual de 6% (seis por cento) para os juros compensatórios decorrentes de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desapropriação, “in verbis”:

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



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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, Rel. Min. Roberto Barroso, Órgão Julg.: Tribunal Pleno, Data do Julg.: 17/05/2.018, Data da Pub.: 16/04/2.019)** (negritei)

A incidência de juros compensatórios é necessária para compensar o que o proprietário deixou de ganhar com a perda antecipada da posse, sendo presumido o potencial econômico e a possibilidade de exploração imobiliária da área, não se aplicando a restrição de 'improdutividade' típica de imóveis rurais para fins de reforma agrária.

Portanto, devida a incidência dos **juros compensatórios**, porém, **no patamar de 6% (seis por cento) ao ano**.

Resta, contudo, vedada a incidência cumulada dos juros compensatórios e moratórios, ressaltando-se, na verdade, que as duas espécies de juros (compensatórios e moratórios) incidem em momentos diferentes: os juros compensatórios incidirão até a data da expedição do precatório, enquanto os juros moratórios incidirão a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento indenizatório deveria ter ocorrido.

Desta forma, deve ser reformada em parte a r. sentença, **apenas** no tocante aos **juros compensatórios e moratórios**, como acima explanado.

Quanto aos honorários advocatícios fixados sobre o

