



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0014702-19.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Desapropriação Indireta**
 Requerente: **Enerias Ismael Cipriano e outro**
 Requerido: **Município de São Carlos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

Vistos.

Trata-se de Ação de Indenização por Desapropriação Indireta proposta por **Enerias Ismael Cipriano e Maria de Fátima Aparecida Canno Cipriano**, contra o **Município de São Carlos**, sob alegação de que são proprietários do lote 3, quadra 9 do loteamento denominado 'Portal do Sol', nesta urbe e que, quando das obras de duplicação da Avenida Marginal, o requerido procedeu ao esbulho administrativo de uma área de aproximadamente 99,12 m² de seu lote, sem efetuar o pagamento correspondente.

Citado, o Município de São Carlos contestou a ação às fls. 21/24. Alegou que, de fato, quando da abertura da Avenida Comendador Alfredo Maffei, em 1997, na região denominada “Portal do Sol”, apossou-se de uma área de 99,12 m², tendo havido diversas tratativas entre as partes desde o esbulho, contudo, devido à falta de registro competente do imóvel perante o cartório imobiliário, somente em 2010 deu-se continuidade ao processo administrativo, no qual se avaliou a área em R\$ 18.901,19 (dezoito mil, novecentos e um reais e dezenove centavos), valor este aceito pelos autores, mas que, por razões burocráticas, até o momento não foi quitado. Reconhece o apossamento da área e requer seja fixada indenização pelo valor apontado no procedimento administrativo.

O feito foi saneado (fls. 44 e 44 –verso).

Laudo pericial às fls. 64/86.

É o relatório.

Passo a fundamentar e decidir.

O pedido comporta acolhimento.

Trata-se, originalmente, de imóvel urbano, de forma irregular, sem benfeitorias, que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290

encerra uma área de 337,46 m², registrado sob matrícula nº 43.897, localizado no loteamento do bairro Portal do Sol.

Incontroverso o apossamento sobre a área correspondente a 99,12m², pertencente ao autor, utilizada na duplicação da Avenida Marginal, fazendo ele jus à indenização, a fim de evitar enriquecimento ilícito por parte do réu.

Nesse sentido já decidiu o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“APELAÇÃO CÍVEL. APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO CARACTERIZADO. DIREITO À INDENIZAÇÃO PELA ÁREA OCUPADA PELO MUNICÍPIO. 1. Trata-se de ação ordinária em que se busca indenização pela perda da propriedade de área inicialmente objeto de doação onerosa em prol do Município, cujo encargo foi descumprido. 2. Apossamento de parte do imóvel do autor pelo ente municipal para prolongamento de uma avenida e para a construção de uma praça. **Direito à indenização para evitar o enriquecimento ilícito do ente federado.** Sentença Mantida. Recurso desprovido”. (Ap. nº 0001191-87.2009.8.26.0318 – SP, sendo o relator o e. Des. Nogueira Diefenthaler). (grifei)

“RECURSOS OFICIAL E DE APELAÇÃO - AÇÃO DE RITO ORDINÁRIO - DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO DE PARTE DE TERRENO PARA DUPLICAÇÃO DE RODOVIA INDENIZAÇÃO DEVIDA. 1. O proprietário de imóvel apossado pela Administração Pública tem direito à justa indenização. 2. Laudo de Avaliação elaborado com base em regras, normas e critérios praticados para a obtenção dos valores do imóvel e área expropriada. 3. Efetivo exercício do contraditório com manifestação das partes acerca do laudo e sua complementação. 4. Impugnação da parte apelante que não forneceu elementos de convicção aptos a infirmar a conclusão do perito judicial. 5. Juros remuneratórios fixados corretamente em 12% ao ano, devidos a partir da ocupação. 6. Fixação dos juros moratórios que comporta pequena alteração, para incidir à taxa de 6% ao ano, a partir do trânsito em julgado, de acordo com a Súmula nº 70 do C. STJ, aplicável às hipóteses de desapropriação indireta. 7. Honorários advocatícios arbitrados em percentual usual, que remunera dignamente e moderadamente o profissional que atuou na causa, não comportando redução. 8. Ação de indenização julgada procedente. 9. Sentença parcialmente reformada, apenas, para reduzir a taxa dos juros moratórios e a forma de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290

incidência. 10. Recursos oficial e de apelação parcialmente providos para tal fim”. (Ap. nº 0013861-07.2009.8.26.0077– SP, sendo o relator o e. Des. Francisco Bianco). (grifei)

Foi realizada perícia, a fim de se apurar a justa indenização pela área.

Em seu laudo enfatizou o perito que *'o valor de R\$ 101.446,45 representa a justa e total indenização a ser paga e corresponde ao valor da área desapropriada, acrescido do valor das restrições impostas à área remanescente'* (fls. 83).

Respondendo aos quesitos, afirmou o *expert*, às fls. 84, que *'é evidente que a implantação de uma avenida acarreta a valorização aos imóveis adjacentes, bem como, aos imóveis dos bairros próximos e à cidade como um todo. A valorização, portanto, é geral. Não se pode usar essa argumentação como benefício ao terreno expropriado, pelo motivo do mesmo ser onerado com o aumento de imposto territorial'*.

Assim, não socorre ao Município o argumento de que o valor está incorreto pelo fato de que a parte remanescente teve valorização, pois já foi considerado pelo perito, que esclareceu que a valorização foi geral, para os imóveis próximos e que levou em conta, também, o aumento do imposto territorial.

É cediço que a indenização deve recompor o patrimônio do expropriado, sem implicar enriquecimento ilícito ou empobrecimento das partes envolvidas e o valor apontado pelo perito atende a essa recomposição, tendo apurado o real valor de mercado do bem.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido e condeno o Município de São Carlos a pagar aos autores a quantia de R\$ 101.446,45 (cento e um mil quatrocentos e quarenta e seis reais e quarenta e cinco centavos), a título de indenização pela perda da área, estabelecida para a data do laudo (03 de setembro de 2013), acrescida de juros compensatórios de 12% ao ano (Súmula 618 do STF), contados a partir do apossamento indevido (31 de dezembro de 1997- conforme sugeriam os autores – fls. 126 – já que não há documento indicando a data exata) e juros de mora de 6% ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do artigo 100 da CF, conforme entendimento consolidado do C. STJ, assim como correção monetária a partir da data do laudo, nos termos da Lei 11.960/09.

O condeno, ainda, a arcar com os honorários advocatícios, arbitrados em 10% (vinte por cento) do valor da condenação, pois, em se tratando de desapropriação indireta, é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290

inaplicável o artigo 27, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41, que limita o valor dos honorários a 5% incidente sobre a diferença entre a indenização e o valor da oferta.

A Municipalidade está isenta de custas.

Escoados os prazos para recurso voluntário, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça para o reexame necessário, por força do duplo grau de jurisdição, obrigatório para a hipótese em questão, pois o valor supera 60 salários mínimos.

P R I

São Carlos, 27 de fevereiro de 2015.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**