



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: **0010720-31.2010.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Incorbase Engenharia Ltda**
 Requerido: **Municipalidade de São Carlos**

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

Vistos.

Trata-se de Ação Ordinária de Indenização por Aposseamento Administrativo (desapropriação indireta) proposta por **Incorbase Engenharia Ltda** contra o **Município de São Carlos**, sob a alegação de que é proprietária de uma gleba de terra sem benfeitorias, de formato irregular, com uma área total de 83.441,40 m², situada nesta urbe, conforme matrícula nº 52.386, do Cartório de Registro de Imóveis, sendo que, visando à implantação da lagoa de retenção das águas pluviais do loteamento CEAT (Centro Empresarial de Alta Tecnologia), o requerido, através do ofício 174/10 – SMH DU, expedido nos autos do processo administrativo nº 7942/10, informou a necessidade de desapropriação parcial do imóvel, num total de 21.185,00 m², apontando, ainda, o valor de R\$ 9,74 (nove reais e setenta e quatro centavos) o metro quadrado, que totalizou o importe de R\$ 206.341,90 (duzentos e seis mil, trezentos e quarenta e um reais e noventa centavos), oferecidos para a indenização da área. Aduz que, em maio de 2010, concordou com o valor ofertado pelo metro quadrado, desde que a desapropriação fosse feita pela área total do imóvel, pois, nos termos propostos, restaria uma área remanescente de 62.256,40 m², sem frente para a rodovia e sem acesso para qualquer outra via pública ou servidão, tornando-a sem qualquer valor econômico. Ocorreu, contudo, que, sem responder a notificação, o Município de São Carlos iniciou as obras.

Citado, o Município de São Carlos contestou a ação às fls. 64/70. Alegou que, ao contrário do afirmado pela autora, a notificação foi prontamente respondida por ele, que explicitou que o interesse imediato seria apenas na área buscada pela desapropriação, por falta de recursos econômicos, esclarecendo que, quanto à alegada falta de acesso a qualquer



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

outra via, a área remanescente teria acesso pela Estrada Municipal SCA-030. Argumentou, ainda, que incidem sobre a área diversas restrições, com comprometimento de quase 30.000 m² devido à faixa não edificável próxima da Rodovia Domingos Inocentini, ao longo da linha de transmissão da Fepasa e ao longo do gasoduto. Frisou que, devido à urgência e ao interesse social, as obras para implantação da lagoa de retenção se iniciaram em 11 de junho de 2010, não configurando ato ilícito.

Réplica (fls. 133/135).

Determinou-se a realização de perícia (fls. 141), cujo laudo foi acostado a fls. 189/253, tendo a autora manifestado a sua concordância com ele (fls. 263/264) e o requerido o impugnado (fls. 278/287).

Esclarecimentos do perito judicial às fls. 290/302.

Manifestação da autora e do Município às fls. 306/307 e 309/3010, respectivamente.

Novos esclarecimentos do perito (fls. 323/327).

O laudo pericial foi homologado (fls. 330).

Alegações finais às fls. 333/336 e 338/339.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A área original diz respeito a uma gleba de terra sem benfeitorias, de formato irregular, com uma área total de 83.441,40 m², situada nesta urbe, conforme matrícula nº 52.386 do Cartório de Registro de Imóveis.

Incontroversa a perda de parte dessa área, pela autora, em virtude do apossamento pela Municipalidade de São Carlos, para a implantação da lagoa de retenção das pluviais do loteamento CEAT (Centro Empresarial de Alta Tecnologia). O próprio Município informou que a área necessária para implantação da lagoa seria de 21.185,00 m² (fls.66) e que, dada à urgência e o interesse social, as obras se iniciaram em 11 de junho de 2010.



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

Resta controvertido, portanto, somente o valor atribuído à área destinada à lagoa e a necessidade ou não da desapropriação também da área remanescente, bem como o seu valor.

Segundo o apurado pelo perito, após inúmeras pesquisas, correspondências enviadas ao Secretário Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município e ao Escritório de Inventariança da Rede Ferroviária Federal, bem como foto aérea e levantamentos efetuados *in locu*, a estrada SCA -030 **não** existe, na área remanescente, que, após o apossamento administrativo, ficou sem valor comercial algum, pois o local, que antes possuía 326,92 metros de área com frente para a Rodovia, ficou sem nenhum com frente para este local, tendo sido ocupada área nobre pelo ente público, que deixou a remanescente sem acesso à via pública.

Esclareceu, ainda, o Sr. Perito, que a faixa apontada pela Engenheira do Município como relativa à referida estrada Municipal, na realidade, diz respeito à faixa da Rede de Alta Tensão (fls. 292).

Conclui-se, então, que, diante deste panorama deve haver a desapropriação do total da área, cujo valor de mercado foi minuciosamente pesquisado pelo *expert*, que contratou, inclusive, empresa especializada em cartografia, para fazer o levantamento topográfico da área, tendo sido utilizado para o cálculo o Método Involutivo Completo, que apontou o valor unitário do metro quadrado em R\$ 30,00.

Assim, faz jus a autora à indenização pela área total do imóvel, a fim de evitar enriquecimento ilícito por parte do réu.

O Município questionou o valor apurado, mas o fez somente com base em avaliação de um corretor, o que não é suficiente para infirmar a conclusão do *expert*, que, para apontar o valor unitário, apresenta pesquisa de valores, cálculos estatísticos e todo o procedimento preconizado pela ABNT NBR 14653-2:2011.

Indicou o Sr. Perito três possibilidades (fls. 236), quanto ao valor da indenização:

(...) – Considerando-se que a requerente sempre pagou IPTU relativo a uma área de 83.441,40m², adquirida da Prohab, órgão da Prefeitura Municipal, conforme matrícula



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

52.386, o valor da desapropriação da área total será: R\$ 2.503.242,00 (dois milhões, quinhentos e três mil, duzentos e quarenta reais);

- Considerando-se o levantamento topográfico efetuado pela empresa ETA Topografia a pedido do Perito a área descrita na matrícula 52.386 é de 94.402,17 m². Portanto, o valor da desapropriação dessa área total, será: R\$ 2.832.065,10 (dois milhões, oitocentos e trinta e dois mil e sessenta e cinco reais e dez centavos);

- Considerando-se o levantamento topográfico efetuado pela empresa ETA Topografia a pedido do Perito, retirando-se a área de 24.228,87 m² como pertencente a União Federal, a área aproveitável como gleba urbanizável e pertencente à requerente, será de 70.173,30 m² e o valor da desapropriação total, igual a: R\$ 2.105.199,00 (dois milhões, cento e cinco mil e cento e noventa e nove reais) (...).

Este Juízo entende como justa a indenização correspondente à área de 70.173,30 m², apontada na terceira opção, pois há que se descontar a área de propriedade da União, já que dela o Município não poderá fazer uso.

Quanto à correção do valor, há que se fazer distinção entre duas situações, conforme se verá no dispositivo. Houve apossamento administrativo pelo Município da área de 21,185m², desde 11/06/10. Já o remanescente: 48.988,3m², não foi ocupado pelo ente público e passará a integrar o seu patrimônio somente após o trânsito em julgado da presente. Os cálculos serão feitos multiplicando-se a área de cada parte, pelo valor do metro quadrado apurado pelo perito (R\$ 30,00).

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido e condeno o Município de São Carlos a pagar à autora a quantia de R\$ 635.550,00 (seiscentos e trinta e cinco mil, quinhentos e cinquenta reais), a título de indenização pela perda da área de 21.185m², objeto da matrícula 52.386. Já pela área remanescente, de 48.988,3m², deverá indenizar a autora no valor de R\$ 1.469.649,00 (um milhão quatrocentos e sessenta e nove mil seiscentos e quarenta e nove reais).

As importâncias devidas de R\$ 635.550,00 (seiscentos e trinta e cinco mil, quinhentos e cinquenta reais) e R\$ 1.469.649,00 (um milhão quatrocentos e sessenta e



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

nove mil seiscentos e quarenta e nove reais devem ser corrigidas a partir da data do laudo, nos termos da Lei 11.960/09 e acrescidas de juros compensatórios, que incidirão, a partir da ocupação do bem (**11/06/2010, para a área apossada, de 21.185m2 e data do trânsito em julgado, para área de 48.988,3m2**), no patamar de 12% ao ano, consoante dispõem as Súmulas 69 e 408 do Superior Tribunal de Justiça e 618 do Supremo Tribunal Federal: Súmula 69 “Na desapropriação direta, os juros compensatórios são devidos desde a antecipada imissão na posse e, na desapropriação indireta, a partir da efetiva ocupação do imóvel.” Súmula 408 “Nas ações de desapropriação, os juros compensatórios incidentes após a Medida Provisória n. 1.577, de 11/06/1997, devem ser fixados em 6% ao ano até 13/09/2001 e, a partir de então, em 12% ao ano, na forma da Súmula nº 618 do Supremo Tribunal Federal”. Súmula 618 “Na desapropriação, direta ou indireta, a taxa dos juros compensatórios é de 12% (doze por cento) ao ano.”

No que toca aos juros moratórios, os acréscimos deverão ser contados segundo a regra do artigo 15-B do Decreto lei nº 3.365/41: “Artigo 15-B. Nas ações a que se refere o art. 15-A, os juros moratórios destinam-se a recompor a perda decorrente do atraso no efetivo pagamento da indenização fixada na decisão final de mérito, e somente serão devidos à razão de até seis por cento ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 100 da Constituição”. Logo, aplicam-se, também, os juros moratórios à taxa de 6% ao ano a partir, porém, de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, segundo entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça.

Eis a ementa do acórdão:

“Segundo entendimento consolidado em ambas as Turmas de Direito Público da Corte, o termo inicial dos juros moratórios nas desapropriações indiretas é 1º de janeiro do exercício financeiro seguinte àquele em que o pagamento deveria ser efetuado, tal como disposto no art. 15-B do Decreto-Lei n.º 3365/41, dispositivo que deve ser aplicado às desapropriações em curso no momento em que editada a MP n.º 1577/97.” (REsp nº 615.018/RS, 1ª S., rel. Min. Castro Meira, j. em 11.5.2005).

Também quanto aos juros há acórdão emanado do Superior Tribunal de Justiça, no



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

juízo, em 24.2.2010, pela 1ª Seção, do REsp nº 1.118.103/SP, submetido à disciplina dos repetitivos e relatado pelo Min. Teori Albino Zavascki, cuja ementa transcreve-se:

“Conforme prescreve o art. 15-B do Decreto-lei 3.365/41, introduzido pela Medida Provisória 1.997-34, de 13.01.2000, o termo inicial dos juros moratórios em desapropriações é o dia "1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 100 da Constituição". É o que está assentado na jurisprudência da 1ª Seção do STJ, em orientação compatível com a firmada pelo STF, inclusive por súmula vinculante (Enunciado 17). 2. Ao julgar o REsp 1.111.829/SP, DJe de 25/05/2009, sob o regime do art. 543-C do CPC, a 1ª Seção do STJ considerou que os juros compensatórios, em desapropriação, são devidos no percentual de 12% ao ano, nos termos da Súmula 618/STF, exceto no período compreendido entre 11.06.1997 (início da vigência da Medida Provisória 1.577, que reduziu essa taxa para 6% ao ano), até 13.09.2001 (data em que foi publicada decisão liminar do STF na ADIn 2.332/DF, suspendendo a eficácia da expressão "de até seis por cento ao ano", do caput do art. 15-A do Decreto-lei 3.365/41, introduzido pela mesma MP). Considerada a especial eficácia vinculativa desse julgado (CPC, art. 543-C, § 7º), impõe-se sua aplicação, nos mesmos termos, aos casos análogos. A matéria está, ademais, sumulada pelo STJ (Súmula 408). Segundo jurisprudência assentada por ambas as Turmas da 1ª Seção, os juros compensatórios, em desapropriação, somente incidem até a data da expedição do precatório original. Tal entendimento está agora também confirmado pelo § 12 do art. 100 da CF, com a redação dada pela EC 62/09.¹

Transitada esta em julgado e efetivado o pagamento, o requerido poderá registrar a área total em seu nome, excluindo-se, contudo, a área de 24.228,87m², que pertence à União e deverá ser identificada em retificação a ser feita, antes do registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A Municipalidade está isenta de custas.

Condeno o Município, contudo, a arcar com os honorários advocatícios, arbitrados em 10% (vinte por cento) do valor da condenação, pois, em se tratando de desapropriação indireta, é inaplicável o artigo 27, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41, que limita o valor dos

¹ A fundamentação quanto aos juros e correção monetária foi extraída do v. Acórdão de lavra do i. relator Jarbas Gomes - Apelação / Reexame Necessário nº 0018281-40.2003.8.26.0053.



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

honorários a 5% incidente sobre a diferença entre a indenização e o valor da oferta.

Defiro o levantamento dos honorários periciais complementares, cujo valor foi depositado a fls. 258, em favor do perito judicial, expedindo-se guia de levantamento.

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, 30 de outubro de 2014.

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