



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0016437-53.2012.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Desapropriação - Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941**  
 Requerente: **O Estado de São Paulo**  
 Requerido: **Bica da Pedra Administração e Planejamento Ltda**

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

Vistos.

Trata-se de ação de desapropriação, com pedido de liminar de imissão provisória na posse, ajuizada pelo ESTADO DE SÃO PAULO em face BICA DA PEDRA ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA, visando à utilização do imóvel descrito na inicial para instalação da unidade do Poupatempo.

A inicial veio instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação, atendendo ao disposto no artigo 13 do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Houve laudo de avaliação provisória do imóvel (fls. 123/142), estimando o seu valor em R\$ 2.224.899,00, com o depósito integral pelo autor (fl. 270), razão pela qual foi deferida a imissão provisória na posse (fls. 279/281).

A expropriada apresentou contestação (fls. 287/303), na qual alega que a oferta apresentada pelo autor não traduz justa indenização.

Autorizou-se o levantamento de 80% do montante depositado em favor da ré (fl. 313).

Determinou-se a realização de perícia (fls. 330/335), cujo laudo definitivo aportou aos autos (fls. 456/505), tendo as partes se manifestado sobre ele (fls. 512/515 e 521/522).

Esclarecimentos do perito judicial às fls. 533/537.

Manifestação da autora a fls. 545/550 e da ré a fls. 564/585, respectivamente.

Novos esclarecimentos do perito a fls. 588/592.

Alegações finais às fls. 598/600 e 603/610.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

A área original diz respeito a um imóvel urbano, contendo um barracão para oficina, situado na Travessa Roberto Simonsen nº 51, Jardim Brasil, com uma área total de 3.144,04 m², conforme matrícula nº 104.530, do Cartório de Registro de Imóveis local.

O ponto controvertido cinge-se ao valor da indenização.

A requerida questionou a decisão deste Juízo no sentido de que, na elaboração do laudo definitivo, o Sr. Perito deveria apurar o atual e real valor de mercado do imóvel, considerando o valor do terreno e da antiga construção existente antes da instalação do Poupatempo, já que as obras para a sua instalação foram feitas a cargo da PRODESP e não da requerida, tendo dela interposto agravo de instrumento, ao qual foi negado provimento, tendo a decisão transitado em julgado, sendo superada, portanto a questão.

Por outro lado, houve questionamento da ré, às fls. 512/515, pois o Sr. Perito não teria considerado que o imóvel desapropriado tem localização privilegiada e se situa em local de trânsito intenso de pedestres e veículos, tendo efetuado pesquisa qualitativa de imóveis situados sem nenhuma semelhança com o local.

Quanto ao questionamento da requerida, não tem como ser levada em conta a situação atual do intenso trânsito, pois isso se dá em função da instalação do Poupatempo, conforme esclarecimentos do Sr. Perito (fls. 533). Já quanto à pesquisa qualitativa, houve apenas o equívoco na juntada de tabela de outro processo, o que não afetou o resultado dos trabalhos, tendo sido utilizado corretamente o método comparativo de dados de mercado.

Quanto à avaliação da construção, o Sr. Perito optou pelo valor médio de 1,326 e não valor mínimo, que foi o considerado pelo autora, por ser o mais adequado à situação.

Por outro lado, contudo, admitiu engano no cálculo da depreciação e efetuou a correção do valor.

A requerida, em momento posterior (fls. 567), diverge do laudo do perito do juízo, pois este teria utilizado o valor de desconto de 20%, quando da avaliação do terreno,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

já que, segundo pesquisas feitas junto às imobiliárias, o mercado estaria bastante paralisado e com preços fora da realidade. Argumenta, contudo, que, nessa situação, as normas técnicas permitem que o desconto seja de 10%, por ser, no caso, o que melhor representa o que ocorre nas transações.

Divergiu, ainda, do valor unitário empregado (fls. 569/570), pois, sem justificativa, o Sr. Perito teria adotado o valor médio entre o valor da tendência central e o limite inferior do intervalo, havendo um decréscimo indevido da ordem de 15% no valor do terreno.

Divergiu, também, quanto ao coeficiente de depreciação, alegando que não há nenhum indício de que a edificação necessitasse de recuperação do sistema estrutural (fls. 575).

Quanto ao questionamento da autora sobre o enquadramento da construção no intervalo de valor mínimo, tanto a foto de fls. 376, quanto as plantas cortes e fachadas constantes de fls. 502/505 evidenciam um padrão construtivo médio, sendo correto, portanto, o critério adotado pelo Sr. Perito no laudo definitivo, pois, quando da elaboração do laudo provisório ainda não dispunha dos dados acima.

Por outro lado, as demais divergências apontadas pela requerida também não têm como prevalecer, pois, quanto ao desconto no valor da oferta, a norma técnica admite um desconto mínimo de 10% e, como em pesquisas feitas junto às imobiliárias o Sr. Perito obteve a informação de que o mercado estava estagnado, os valores oferecidos poderiam ser reduzidos em até 20%, por falta de procura de compra (fls. 591), razão pela qual deve prevalecer o fator fonte igual a 0,8, conforme utilizado pelo perito judicial.

Ademais, o Sr. Perito, a fls. 736, apontou os cálculos efetuados quanto ao campo de arbítrio, demonstrando que está de acordo com as normas da ABNT e que levou em conta as tendências de mercado da época.

O laudo pericial foi feito de forma técnica, respeitando as pesquisas de mercado e as normas da ABNT, tendo sido justificadas as escolhas feitas, razões pelas quais deve prevalecer.

Ante o exposto, julgo o processo, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, I do CPC e PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

declarar o imóvel descrito na exordial, e detalhado no laudo pericial (fls. 457/505), como incorporado ao patrimônio do expropriante, mediante o pagamento da quantia apontada pelo laudo pericial, ou seja, R\$ 3.395.503,24 (três milhões, trezentos e noventa e cinco mil, quatrocentos, quinhentos e três reais e vinte a quatro centavos), retificado a fls. 535. A diferença entre o valor ofertado da avaliação prévia, já depositado nos autos (fls. 270) e o ora fixado será corrigida monetariamente pelo índice do IPCA/E, que bem representa a *correção* da expressão monetária, considerando os termos do art. 1º-F, da Lei 9.494/97, com a redação do art. 5º, da Lei 11.960/09, uma vez respeitada a exclusão da expressão “índice oficial de remuneração básica da caderneta de poupança” declarada inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal (ADI 4.357 e 4.425), conforme decidido pelo STJ no RE 1.270.439-PR, Rel. Min. Castro Meira, DJe. 02.08.2013, julgado em sede de Recurso Especial Representativo de Controvérsia, com *juros* compensatórios de 12% ao ano, desde a imissão até o efetivo pagamento (Súmulas 69 e 408 do E. STJ e 618 do E. STF) e *juros* moratórios de 6% ao ano (art. 15-B do Decreto-Lei 3.365/41, incidente a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser efetuado), cumulados (Súmula 12 do E. STJ) e calculados na forma simples (não capitalizados). Custas e despesas processuais, inclusive *honorários* do perito, já arbitrados, a cargo do expropriante, bem como *honorários* advocatícios, que arbitro em 5% da diferença entre o valor da indenização e o ofertado na inicial, corrigidos monetariamente (Súmula 141, STJ). Transitada em julgado, servirá esta de título hábil para a transferência do domínio ao expropriante. Sentença não sujeita ao reexame necessário, nos termos do artigo 28, §1º, do Decreto-lei nº 3.365/41, tendo em vista que o valor ora fixado é inferior ao dobro da quantia inicialmente oferecida. Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado de levantamento da diferença entre o valor depositado e o valor ora fixado para indenização, em prol da expropriante. O levantamento do depósito pela parte expropriada fica condicionado ao cumprimento do disposto no artigo 34, do mesmo diploma legal

Em vista do disposto no art. 26, § 2º, do Decreto-Lei nº 3.365/41, tendo decorrido mais de um ano da avaliação (fls. 270), determino a correção monetária do valor nela apurado pelo índice da Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, devendo a diferença encontrada ser depositada pelo requerente.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Servirá esta de título hábil para a transferência do domínio ao expropriante, expedindo-se carta de sentença.

P I

São Carlos, 08 de fevereiro de 2018.

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