

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	4002397-61.2013.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Obrigação de Fazer / Não Fazer
Requerente:	JOSÉ BENEDITO DELGADO e outros
Requerido:	CENTROVIAS SISTEMAS RODOVIÁRIOS S.A

JOSÉ BENEDITO DELGADO E OUTROS ajuizaram ação contra **CENTROVIAS SISTEMAS RODOVIÁRIOS S.A**, alegando, em suma, que firmaram com a ré um contrato de venda e compra de material e outras avenças, o qual não foi adequadamente cumprido, razão pela qual almejam a sua condenação ao cumprimento das obrigações assumidas contratualmente e ao pagamento dos prejuízos decorrentes da impossibilidade de utilização do imóvel.

Citada, a ré apresentou defesa, aduzindo que ao tempo da contratação havia pendências deixadas pela empresa Leão Engenharia quando da utilização da jazida de empréstimo, de modo que o negócio jurídico abrangeu não só a nova utilização da jazida, como também a regularização dos demais problemas decorrentes da contratação anterior. Após a celebração do contrato, os autores resolveram que o material deveria ser extraído da depressão deixada pela Leão Engenharia. Afirmou que não foi possível cumprir as obrigações assumidas por culpa exclusiva dos autores, que não autorizaram sua entrada na área para realização dos serviços, bem como que a recomposição da depressão existente no local seria feita com material da própria propriedade.

Houve réplica.

Designada audiência, a tentativa conciliatória restou infrutífera.

O processo foi saneado, deferindo-se a produção de prova pericial e testemunhal.

Juntou-se aos autos o laudo pericial, sobrevindo manifestação das partes.

Foram ouvidas cinco testemunhas na audiência de instrução e julgamento.

Encerrada a instrução processual, as partes apresentaram suas alegações finais, cotejando as provas e ratificando suas teses.

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É o relatório.**Fundamento e decido.**

Afirmam os autores que a ré descumpriu algumas obrigações contratuais, a saber: (a) eliminar depressão decorrente da exploração de material na jazida de empréstimo; (b) retirar todo o material não orgânico enterrado próximo ao "BIN" e recompor com solo; (c) recompor com material de fresa a rampa de descarga da laranja no BIN; (d) eliminar todo tipo de erosões paralelas à cerca de divisa da propriedade com a Rodovia SP-225; e, (e) plantar mudas de Sansão do Campo em toda a extensão da mesma cerca de divisa.

A alegada proibição dos autores, para ingresso da ré na propriedade (fls. 113), não a livra do cumprimento de suas obrigações, pois poderia ter instado aqueles. Ademais, não há evidência cabal de tal negativa. De todo modo, não se justificar perpetuar a controvérsia, pois claramente existe um impasse e precisa ser solucionado, mostrando-se mais adequado e menos traumático o acerto do valor.

Afirmam, também, os autores, que as partes previram a retirada, pela ré, de quantidade estimada de 10.000 m³ da jazida de empréstimo, mas houve retirada de 40.000,00 m³.

Afirmam, ainda, que houve irregularidades com o arrancamento de pés de laranjas e depósito de entulho de construção e asfalto, ao invés de terra orgânica, gerando prejuízo.

Segundo a ré, a retirada de terra não ultrapassou os 10.000 m³, havendo erro dos autores quando aludem a existência de dois buracos. E houve quitação do primeiro contrato, dos autores com Leão Engenharia, o que exclui a pretensão indenizatória pelo suposto arrancamento de pés de laranja. Disseram, também, que os autores não permitiram o cumprimento de algumas obrigações pendentes.

O perito judicial apurou que falta completar o plantio de mudas da espécie Sansão do Campo na linha de divisa (fls. 324), que houve extração de terra superior à quantidade prevista, gerando uma diferença pecuniária de R\$ 351.392,00 (fls. 325) e que houve um prejuízo de R\$ 748.873,60 pela não exploração da área na produção de laranjas (fls. 327). Depois, prestou esclarecimentos, modificando a conclusão no tocante a valores.

Note-se que o instrumento contratual cujo cumprimento se discute tem a identificação DSU-TRA 973/09, foi firmado em 28 de dezembro de 2009 e decorreu da necessidade de duplicação da Praça de Pedágio de Brotas (fls. 15). Referiu pendências decorrentes das obras de duplicação da Rodovia SP-225 e da implantação do dispositivo do km 110 (fls. 16, letra "f"), deixando claro que o objeto do contrato é a *regularização das*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

pendências referentes à exploração da jazida de empréstimo de material, quando da execução das obras de duplicação da Rodovia SP-225 e de implantação do dispositivo do km 110, ou seja, o compromisso de regularizar a propriedade compreende danos causados em ambos os momentos, na primeira e na segunda extração. Assim, o compromisso correspondente ao item 2.1, IV, pág. 17, envolve ambas as explorações de terra, mesmo aquela primeira, executada por Leão Engenharia ("pendências").

As testemunhas ouvidas mencionaram que houve remoção de terra em duas ocasiões distintas.

Ajustou-se a retirada de 10.000 m³, pelo preço de R\$ 20.000,00 (fls. 17/18). A depressão causada seria eliminada (fls. 22). Esse ajuste diz respeito apenas à segunda extração.

Segundo a ré, não havia dois buracos, mas apenas um, e a terra foi retirada de um vão anteriormente aberto por Leão Engenharia (fls. 112). Sucede que a recuperação da área diz respeito a ambos os momentos, tanto da primeira quanto da segunda exploração.

O perito judicial identificou duas áreas com extração de terra (fls. 321/323). E apresentou ilustrações da época da abertura da segunda vala, além de ilustrações mostrando uma área correspondente à primeira extração de terra, reportando-se também a elas em página 479. Interessa a escavação da segunda jazida. Afasta-se discussão quanto à primeira jazida, de responsabilidade de Leão Engenharia, pois a ré nada assumiu a respeito dela. Este juízo considerará apenas a segunda jazida, com extração de 36.988,585 m², significando um excesso de 26.988,595 m², ao preço de R\$ 256.392,00 (fls. 484), na data do laudo. A ré discorda, é claro, mas poderia ter apresentado prova material da quantidade de terra retirada, pois certamente houve contratação de transporte e controle de número de viagens executadas. Trata-se de custo estimado pelo perito, não se podendo utilizar o parâmetro de negociação entre as partes, quando houve pagamento de R\$ 20.000,00 por 10.000,00 m³, pois então houve negociação e estabelecimento de quantidade determinada, não se concedendo à ré o direito de extrair quantidade superior, a seu critério unilateral.

É inócua a alegação da ré, negando o arrancamento de pés de laranja, quando ela própria fizera proposta de acordo para indenizar (v. Fls. 65), fato também apurado pelas testemunhas e pelo perito judicial.

Pondere-se que houve assunção da obrigação de corrigir a depressão existente na propriedade, causada tanto pela primeira quanto pela segunda exploração, quando houve duplicação da rodovia e implantação do dispositivo do km 110 (v. item 2.1, v, pág. 17).

Pondere-se que a ré deveria, também, recompor uma parte da propriedade, removendo detritos e materiais não orgânicos, *deixando em condições de plantio e cultivo*,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

tal qual o item 2.1, IV, do ajuste (pág. 17). Houve reconhecimento, portanto, de que a faixa de terras destinava-se à exploração, proporcionando a natural conclusão de que o retardamento no cumprimento da obrigação impediu os autores de retirarem da terra o proveito pretendido, induzindo a fixação de indenização pelo prejuízo causado.

Pondere, ainda, que *no local da retirada do material a concessionária deixará uma depressão com dimensões aproximadas de 100 metros de comprimento, 50 metros de largura e 2 metros de profundidade, em solo natural, sem plantio de qualquer tipo de vegetação ou benfeitoria, para uso dos proprietários como uma lagoa artificial* (item 3.3, pág. 22). Portanto, essa faixa de terra não se destinava à exploração, ao cultivo.

O perito judicial identificou uma área de 13.323,472 m² ainda com resíduos de asfalto (pág. 323 e 424), que deverá ser limpa. E identificou o custo de recuperação de ambas as áreas atingidas (fls. 427/428), lembrando sempre que a obrigação de recuperação se destinava a corrigir o resultado de ambas as etapas de extração de terra. Por isso a inclusão de ambas no valor indenizatório.

Considere-se, ainda, o prejuízo decorrente da falta de aproveitamento da área, no plantio de laranjas, em razão da não recuperação da terra em prazo razoável.

O contrato não previu prazo para cumprimento da obrigação e não é plausível contabilizar o prejuízo a partir de 2009, intuitivo que a ré não deixaria a propriedade disponível para lavoura desde logo. Considerar-se-á o mês de maio de 2011, quando a ré foi constituída em mora, por intermédio de notificação extrajudicial (fls. 23/29).

Da área cultivável, de 55.356,00 m², é preciso excluir aquela correspondente a 5.000,00 m², restante 50.356,00 m². E deve-se considerar-se o resultado líquido da atividade, deduzindo-se as despesas que os autores teriam na exploração da lavoura.

Há o custo de plantio da cerca-viva Sansão do Campo, sem maior questionamento, R\$ 2.586,00.

Apesar da quantificação, é necessário atentar para os termos do pedido apresentado pelos autores.

Pretendem compelir a ré ao cumprimento das obrigações pendentes e a indenizar perdas e danos, quantificados em R\$ 200.000,00. Esses danos são claramente inferiores ao valor apurado pelo perito judicial, razão pela qual não se pode adotar a estimativa. Com efeito, as importâncias cotejadas pelo perito judicial incluem (a) R\$ 2.586,00 pelo plantio de cerca-viva, (b) R\$ 256.392,00, pela quantia superior de terra que foi extraída, e (c) a importância correspondente ao resultado líquido que deixaram de auferir na produção de laranjas, a partir de 2011, considerando a área de 78.658,73 m² (14.463,48 + 69.195,25 – 5.000,00), da qual seria descontada a área de carreadores,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

apurando-se a área de cultivo e o lucro estimado, com dedução das despesas decorrentes da exploração, considerando também a época a partir da qual o pomar começa a produzir e a diversidade de produção esperada em cada ano.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno **CENTROVIAS SISTEMAS RODOVIÁRIOS S. A.** a cumprir as obrigações assumidas no instrumento particular firmado em 28 de dezembro de 2009 e modificado em 12 de janeiro de 2010, explicitadas na petição inicial e referidas pelo perito judicial. Estabeleço o prazo de três meses, que se afigura razoável, haja vista o longo tempo já decorrido, e fixo multa mensal de R\$ 10.000,00 para a hipótese de descumprimento, limitada ao valor correspondente ao custo do próprio serviço, se deixar de fazê-lo. E condeno-a ao pagamento da importância de R\$ 200.000,00, com correção monetária desde a data do ajuizamento da ação e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial,

Responderá a ré pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, bem como pelos honorários advocatícios da patrona dos autores, fixados em 15% sobre o valor da condenação.

Publique-se e intímem-se.

São Carlos, 26 de abril de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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